

TRIBUNALE DI LANUSEI



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Cabiddu Paolo, nell'Esecuzione Immobiliare 13/2022 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****



**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	10
Premessa.....	10
Descrizione.....	11
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Baunei (NU) - Baunei Loc. Santa Maria Navarrese via Masoniai.....	11
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Lotzorai (NU) - Loc. Monte Piccinu	11
Bene N° 3 - Parcheggio ubicato a Lotzorai (NU) - Lotzorai via Vivaldi, sn.....	11
Bene N° 4 - Parcheggio ubicato a Lotzorai (NU) - Via Vivaldi, sn	11
Bene N° 5 - Parcheggio ubicato a Lotzorai (NU) - Via Vivaldi, sn	11
Bene N° 6 - Parcheggio ubicato a Lotzorai (NU) - Via Vivaldi, sn	11
Bene N° 7 - Deposito ubicato a Lotzorai (NU) - Via Vivaldi, sn.....	11
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Baunei (NU) - Santa Maria Navarrese via Porto Cuau, 27 - Fg. 84 mapp. 604 sub 6.....	12
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Baunei (NU) - Via Porto Cuau, 33 - Fg. 84 mapp. 604 sub 8, piano T	12
Bene N° 10 - Deposito ubicato a Baunei (NU) - Santa Maria Navarrese via Porto Cuau - Fg. 84 mapp. 604 sub 9, piano S1.....	12
Bene N° 11 - Deposito ubicato a Baunei (NU) - Santa Maria Navarrese via Porto Cuau Fg. 84 mapp. 604 sub 10, piano S1.....	12
Bene N° 12 - Deposito ubicato a Baunei (NU) - Santa Maria Navarrese via Porto Cuau Fg. 84 mapp. 604 sub 11, piano S1.....	12
Bene N° 13 - Deposito ubicato a Baunei (NU) - Santa Maria Navarrese via Porto Cuau - Fg. 84 mapp. 604 sub 12, piano S-1	12
Bene N° 14 - Deposito ubicato a Baunei (NU) - Santa Maria Navarrese via Porto Cuau , 19 - Fg. 84 mapp. 604 sub 13, piano S1.....	12
Lotto 1	13
Completezza documentazione ex art. 567.....	13
Titolarità.....	13
Confini	13
Consistenza	13
Cronistoria Dati Catastali	14
Dati Catastali.....	15
Stato conservativo	15
Servitù, censo, livello, usi civici.....	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
Stato di occupazione.....	16
Provenienze Ventennali.....	16
Formalità pregiudizievoli.....	16
Normativa urbanistica.....	17
Regolarità edilizia.....	20

Lotto 2	20
Completezza documentazione ex art. 567	20
Titolarità.....	20
Confini	21
Consistenza	21
Cronistoria Dati Catastali	21
Dati Catastali.....	22
Servitù, censo, livello, usi civici.....	22
Stato di occupazione.....	22
Provenienze Ventennali.....	23
Formalità pregiudizievoli.....	23
Normativa urbanistica.....	24
Lotto 3	24
Completezza documentazione ex art. 567	25
Titolarità.....	25
Confini	25
Consistenza	25
Cronistoria Dati Catastali	26
Dati Catastali.....	27
Precisazioni.....	27
Stato conservativo	28
Servitù, censo, livello, usi civici.....	28
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	28
Stato di occupazione.....	28
Provenienze Ventennali.....	28
Formalità pregiudizievoli.....	29
Normativa urbanistica.....	30
Regolarità edilizia.....	30
Lotto 4	31
Completezza documentazione ex art. 567	31
Titolarità.....	31
Confini	32
Consistenza	32
Cronistoria Dati Catastali	32
Dati Catastali.....	33
Precisazioni.....	33
Servitù, censo, livello, usi civici.....	33
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	34



Stato di occupazione.....	34
Provenienze Ventennali.....	34
Formalità pregiudizievoli.....	34
Normativa urbanistica.....	35
Regolarità edilizia.....	36
Lotto 5.....	36
Completezza documentazione ex art. 567.....	36
Titolarità.....	37
Confini.....	37
Consistenza.....	37
Cronistoria Dati Catastali.....	37
Dati Catastali.....	38
Precisazioni.....	38
Stato conservativo.....	39
Servitù, censo, livello, usi civici.....	39
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	39
Stato di occupazione.....	39
Provenienze Ventennali.....	39
Formalità pregiudizievoli.....	40
Normativa urbanistica.....	41
Regolarità edilizia.....	41
Lotto 6.....	42
Completezza documentazione ex art. 567.....	42
Titolarità.....	42
Confini.....	42
Consistenza.....	42
Cronistoria Dati Catastali.....	43
Dati Catastali.....	43
Precisazioni.....	44
Stato conservativo.....	44
Servitù, censo, livello, usi civici.....	44
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	44
Stato di occupazione.....	44
Provenienze Ventennali.....	44
Formalità pregiudizievoli.....	45
Normativa urbanistica.....	46
Regolarità edilizia.....	47
Lotto 7.....	47



Completezza documentazione ex art. 567.....	47
Titolarità.....	48
Confini	48
Consistenza	48
Cronistoria Dati Catastali	48
Dati Catastali.....	49
Precisazioni	50
Stato conservativo.....	50
Servitù, censo, livello, usi civici.....	51
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	51
Stato di occupazione.....	51
Provenienze Ventennali.....	51
Formalità pregiudizievoli.....	52
Normativa urbanistica.....	52
Regolarità edilizia.....	53
Lotto 8	54
Completezza documentazione ex art. 567.....	54
Titolarità.....	54
Confini	54
Consistenza	55
Cronistoria Dati Catastali	55
Dati Catastali.....	56
Precisazioni	57
Stato conservativo	57
Servitù, censo, livello, usi civici.....	57
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	57
Stato di occupazione.....	57
Provenienze Ventennali.....	57
Formalità pregiudizievoli.....	58
Normativa urbanistica.....	58
Regolarità edilizia.....	59
Lotto 9	62
Completezza documentazione ex art. 567.....	62
Titolarità.....	62
Confini	62
Consistenza	63
Cronistoria Dati Catastali	63
Dati Catastali.....	64



Precisazioni	65
Stato conservativo	65
Servitù, censo, livello, usi civici	65
Caratteristiche costruttive prevalenti	65
Stato di occupazione	66
Provenienze Ventennali	66
Formalità pregiudizievoli	66
Normativa urbanistica	67
Regolarità edilizia	68
Lotto 10	70
Completezza documentazione ex art. 567	70
Titolarità	71
Confini	71
Consistenza	71
Cronistoria Dati Catastali	72
Dati Catastali	73
Precisazioni	73
Stato conservativo	73
Servitù, censo, livello, usi civici	73
Caratteristiche costruttive prevalenti	74
Stato di occupazione	74
Provenienze Ventennali	74
Formalità pregiudizievoli	74
Normativa urbanistica	75
Regolarità edilizia	76
Lotto 11	79
Completezza documentazione ex art. 567	79
Titolarità	79
Confini	79
Consistenza	80
Cronistoria Dati Catastali	80
Dati Catastali	81
Precisazioni	82
Stato conservativo	82
Servitù, censo, livello, usi civici	82
Caratteristiche costruttive prevalenti	82
Stato di occupazione	82
Provenienze Ventennali	82



Formalità pregiudizievoli.....	83
Normativa urbanistica.....	83
Regolarità edilizia.....	84
Lotto 12.....	87
Completezza documentazione ex art. 567.....	87
Titolarità.....	87
Confini	87
Consistenza	88
Cronistoria Dati Catastali	88
Dati Catastali.....	89
Precisazioni.....	90
Stato conservativo.....	90
Servitù, censo, livello, usi civici.....	90
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	90
Stato di occupazione.....	90
Provenienze Ventennali.....	90
Formalità pregiudizievoli.....	91
Normativa urbanistica.....	91
Regolarità edilizia.....	92
Lotto 13.....	95
Completezza documentazione ex art. 567.....	95
Titolarità.....	95
Confini	95
Consistenza	96
Cronistoria Dati Catastali	96
Dati Catastali.....	97
Precisazioni.....	98
Stato conservativo.....	98
Servitù, censo, livello, usi civici.....	98
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	98
Stato di occupazione.....	98
Provenienze Ventennali.....	98
Formalità pregiudizievoli.....	99
Normativa urbanistica.....	99
Regolarità edilizia.....	100
Lotto 14.....	103
Completezza documentazione ex art. 567.....	103
Titolarità.....	103



Confini	103
Consistenza	104
Cronistoria Dati Catastali	104
Dati Catastali.....	105
Precisazioni	106
Stato conservativo.....	106
Servitù, censo, livello, usi civici	106
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	106
Stato di occupazione.....	106
Provenienze Ventennali.....	106
Formalità pregiudizievoli.....	107
Normativa urbanistica.....	107
Regolarità edilizia.....	108
Stima / Formazione lotti.....	111
Lotto 1	111
Lotto 2	112
Lotto 3	113
Lotto 4	114
Lotto 5	114
Lotto 6	115
Lotto 7	116
Lotto 8	117
Lotto 9	119
Lotto 10	120
Lotto 11	121
Lotto 12	122
Lotto 13	123
Lotto 14	125
Riserve e particolarità da segnalare	126
Riepilogo bando d'asta	130
Lotto 1	130
Lotto 2	132
Lotto 3	133
Lotto 4	133
Lotto 5	134
Lotto 6	134
Lotto 7	134
Lotto 8	135



Lotto 9	136
Lotto 10	137
Lotto 11	138
Lotto 12	139
Lotto 13	140
Lotto 14	141
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 13/2022 del R.G.E.	143
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 35.010,32	143
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 9.975,00	143
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 6.425,00	143
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 3.797,50	144
Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 3.797,50	144
Lotto 6 - Prezzo base d'asta: € 3.500,00	144
Lotto 7 - Prezzo base d'asta: € 34.736,00	145
Lotto 8 - Prezzo base d'asta: € 37.506,30	145
Lotto 9 - Prezzo base d'asta: € 26.731,25	145
Lotto 10 - Prezzo base d'asta: € 23.482,50	146
Lotto 11 - Prezzo base d'asta: € 26.610,00	146
Lotto 12 - Prezzo base d'asta: € 24.262,50	146
Lotto 13 - Prezzo base d'asta: € 17.032,50	147
Lotto 14 - Prezzo base d'asta: € 18.187,50	147



INCARICO

All'udienza del 04/10/2022, il sottoscritto Ing. Cabiddu Paolo, con studio in Vico 3° Iglesias, 5 - 08045 - Lanusei (Nu), email cabiddup@tiscali.it, PEC paolo.cabiddu@ingpec.eu, Tel. 339 7015732, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 01/11/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Baunei (NU) - Baunei Loc. Santa Maria Navarrese via Masoniai
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Lotzorai (NU) - Loc. Monte Piccinu
- **Bene N° 3** - Parcheggio ubicato a Lotzorai (NU) - Lotzorai via Vivaldi, sn
- **Bene N° 4** - Parcheggio ubicato a Lotzorai (NU) - Via Vivaldi, sn
- **Bene N° 5** - Parcheggio ubicato a Lotzorai (NU) - Via Vivaldi, sn
- **Bene N° 6** - Parcheggio ubicato a Lotzorai (NU) - Via Vivaldi, sn
- **Bene N° 7** - Deposito ubicato a Lotzorai (NU) - Via Vivaldi, sn
- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Baunei (NU) - Santa Maria Navarrese via Porto Cuau, 27 - Fg. 84 mapp. 604 sub 6
- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Baunei (NU) - Via Porto Cuau, 33 - Fg. 84 mapp. 604 sub 8, piano T
- **Bene N° 10** - Deposito ubicato a Baunei (NU) - Santa Maria Navarrese via Porto Cuau - Fg. 84 mapp. 604 sub 9, piano S1
- **Bene N° 11** - Deposito ubicato a Baunei (NU) - Santa Maria Navarrese via Porto Cuau Fg. 84 mapp. 604 sub 10, piano S1
- **Bene N° 12** - Deposito ubicato a Baunei (NU) - Santa Maria Navarrese via Porto Cuau Fg. 84 mapp. 604 sub 11, piano S1
- **Bene N° 13** - Deposito ubicato a Baunei (NU) - Santa Maria Navarrese via Porto Cuau - Fg. 84 mapp. 604 sub 12, piano S-1
- **Bene N° 14** - Deposito ubicato a Baunei (NU) - Santa Maria Navarrese via Porto Cuau , 19 - Fg. 84 mapp. 604 sub 13, piano S1



DESCRIZIONE

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A BAUNEI (NU) - BAUNEI LOC. SANTA MARIA NAVARRESE VIA MASONIAI

Il bene di cui trattasi è un terreno in parte edificabile Sottozona F4.2.: Nuovi Insediamenti Turistici in S. M. Navarrese (superficie mq circa mq 630) ed in parte Zona H area di salvaguardia (superficie circa mq 529) per una superficie complessiva di mq 1.159 (dati rilevati dal Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Baunei). Nel lotto è presente un rudere avente lunghezza mt. 5,05, larghezza cm 5,05 ed altezza mt. 3,00. La zona d'interesse è destinata ad uso residenziale e turistico, nei pressi e presente il Porticciolo Turistico di Santa Maria e la località Turistica Tancau.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A LOTZORAI (NU) - LOC. MONTE PICCINNU

Il bene di cui trattasi è un terreno posto nell'agro di Lotzorai avente superficie di mq 19.950, avente forte acclività, prevalentemente roccioso e coperto da macchia mediterranea, lo stesso è attraversato da uno stradello per tutta la sua lunghezza che è l'unico accesso per il lotto di altra proprietà. Il lotto è a circa mt. 800 a nord dell'abitato di Lotzorai.

BENE N° 3 - PARCHEGGIO UBICATO A LOTZORAI (NU) - LOTZORAI VIA VIVALDI, SN

Posto auto e posto moto entrambi interrati ubicati a Lotzorai (Nu) - Via Vivaldi, piano S-1

BENE N° 4 - PARCHEGGIO UBICATO A LOTZORAI (NU) - VIA VIVALDI, SN

Posto auto scoperto ubicato a Lotzorai (Nu) - Via Vivaldi, piano T

BENE N° 5 - PARCHEGGIO UBICATO A LOTZORAI (NU) - VIA VIVALDI, SN

Posto auto scoperto ubicato a Lotzorai (Nu) - Via Vivaldi, sn Piano T

BENE N° 6 - PARCHEGGIO UBICATO A LOTZORAI (NU) - VIA VIVALDI, SN

Posto auto scoperto ubicato a Lotzorai (Nu) - Via Vivaldi, piano T

BENE N° 7 - DEPOSITO UBICATO A LOTZORAI (NU) - VIA VIVALDI, SN

Porzione di fabbricato costituita da un locale coperto chiuso su due lati, che allo stato attuale è adibito a deposito e bagno, realizzato in difformità al progetto approvato. L'unità immobiliare, sul lato nord è dotata di un'area cortilizia.

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A BAUNEI (NU) - SANTA MARIA NAVARRESE VIA PORTO CUAU, 27 - FG. 84 MAPP. 604 SUB 6

Appartamento ubicato a Baunei Località Santa Maria Navarrese in via Porto Cuau, 27. Piano terra.

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A BAUNEI (NU) - VIA PORTO CUAU, 33 - FG. 84 MAPP. 604 SUB 8, PIANO T

Appartamento ubicato a Baunei località Santa Maria Navarrese (NU) - Via Portu Cuau n. 33, piano terra.

BENE N° 10 - DEPOSITO UBICATO A BAUNEI (NU) - SANTA MARIA NAVARRESE VIA PORTO CUAU - FG. 84 MAPP. 604 SUB 9, PIANO S1

Deposito sito a Baunei in località Santa Maria Navarrese via Porto Cuau, 19

BENE N° 11 - DEPOSITO UBICATO A BAUNEI (NU) - SANTA MARIA NAVARRESE VIA PORTO CUAU FG. 84 MAPP. 604 SUB 10, PIANO S1

Deposito sito a Baunei in località Santa Maria Navarrese via Porto Cuau, 19

BENE N° 12 - DEPOSITO UBICATO A BAUNEI (NU) - SANTA MARIA NAVARRESE VIA PORTO CUAU FG. 84 MAPP. 604 SUB 11, PIANO S1

Deposito sito a Baunei in località Santa Maria Navarrese via Porto Cuau, 19

BENE N° 13 - DEPOSITO UBICATO A BAUNEI (NU) - SANTA MARIA NAVARRESE VIA PORTO CUAU - FG. 84 MAPP. 604 SUB 12, PIANO S-1

Deposito sito a Baunei in località Santa Maria Navarrese via Porto Cuau, 19

BENE N° 14 - DEPOSITO UBICATO A BAUNEI (NU) - SANTA MARIA NAVARRESE VIA PORTO CUAU, 19 - FG. 84 MAPP. 604 SUB 13, PIANO S1

Deposito sito a Baunei in località Santa Maria Navarrese via Porto Cuau, 19



LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Baunei (NU) - Baunei Loc. Santa Maria Navarrese via Masoniai

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La relazione notarile del dott. Alessio Sanna notaio in Nuoro (Nu) presente agli atti attesta la proprietà dell'immobile e le iscrizioni, trascrizioni, oneri, vincoli e privilegi pregiudizievoli a tutto il giorno 11.07.2022, inoltre gli estratti catastali identificano esattamente il bene pignorato, per cui la documentazione risulta completa e regolare.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

CONFINI

Il terreno confina a nord con la particella 285, ad est con particella 890 (strada pubblica via Masoniai), a sud con la particella 2.069 del foglio 83 e a ovest con la particella 1.637 tutte del foglio 83.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
F4.2. Nuovi insediamenti Turistici in Santa Maria Navarrese	630,00 mq	630,00 mq	1	630,00 mq	0,00 m	
Zona H - Salvaguardia	529,00 mq	529,00 mq	0,05	26,45 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				656,45 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				656,45 mq		

La potenzialità edificatoria è data dalla sola area posta nella sottozona F4.2. avente una superficie di mq 630.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Al solo fine della continuità catastale si precisa che nel Catasto Terreni del Comune di Baunei gli immobili sono così identificati:

Unità immobiliare dal 27.07.1999

Comune di BAUNEI (NU), Catasto Terreni Foglio 83 Particella 889, qualità VIGNETO, classe 3, superficie 11 are 59 centiare, reddito dominicale euro 1,80, reddito agrario euro 5,99.

Dati derivanti da:

FRAZIONAMENTO del 27/07/1999 in atti dal 27/07/1999 (n. 120855.1/1999).

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili Foglio 83 Particella 147.

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio 83 particella 888, Foglio 83 Particella 890.

Situazione degli intestati dal 01.03.2000:

**** Omissis ****

**** Omissis ****

**** Omissis ****

Dati derivanti da:

Atto del 01/03/2000 Pubblico ufficiale CASTIGLIA GIUSEPPE Sede TORTOLI' (Nu) Repertorio n. 56083 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 1188.1/2000 Reparto PI di NUORO - Pratica n. 38283 in atti dal 03/04/2000

Situazione degli intestati dal 27.07.1999:

**** Omissis ****

Dati derivanti da:

FRAZIONAMENTO del 27/07/1999 in atti dal 27/07/1999 (n. 120855.1/1999)

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 12/02/1991

Comune di BAUNEI (NU), Catasto Terreni Foglio 83 Particella 147, qualità VIGNETO, classe 3, superficie 47 are 00 centiare, reddito dominicale Lire 14.100, reddito agrario Lire 47.000. Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO in atti dal 12/02/1991 (n. 680). Nella variazione sono stati variati i seguenti immobili Foglio 83 Particella 432.

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico



Comune di BAUNEI (NU), Catasto Terreni Foglio 83 Particella 147, qualità VIGNETO, classe 3, superficie 52 are 60 centiare, reddito dominicale Lire 15.780, reddito agrario Lire 52.600. Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 04/06/1985.

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

**** Omissis ****

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
83	889				Vigneto	3	1159 mq	1,8 €	5,99 €	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

Il terreno è coltivato e sono presenti piante di ulivi.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

In base al Certificato di Destinazione Urbanistica Prot. n. 19 Baunei, 02.01.2023 Rif. 10657/2022, il terreno non è soggetto a vincolo di uso civico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il rudere presente sul terreno è realizzato in muratura con blocchi di granito aventi di grosso spessore, mentre il solaio di copertura, in pessime condizioni, risulta in travetti del tipo bausta con interposte pignatte di alleggerimento.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è di comproprietà di **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis **** e dagli stessi è occupato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Dalla relazione notarile sostitutiva del Certificato ipo-catastale, ai sensi della legge n. 302/1998, Notaio Alessio Sanna, Notaio in Nuoro, iscritto nel ruolo del Collegio Notarile dei Distretti riuniti di Sassari, Nuoro e Tempio Pausania, con studio al Corso Garibaldi civico 58, esaminati i documenti ed i registri custoditi presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio della Pubblicità Immobiliare ex conservatoria dei Registri Immobiliari e ex Catasto Terreni e Fabbricati si evince la provenienza succedutesi nel ventennio.

Gli immobili al catasto terreni foglio 83 Particelle 889 sono pervenuti:

Atto pubblico rogito dal Notaio Giuseppe Castiglia in data 01 marzo 2000 – repertorio 56083, portante compravendita, trascritto in data 09 marzo 2000 ai numeri 1188 di particolare e 1798 di generale.

Con il presente atto pubblico i signori **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, acquistano ciascuno la quota di un terzo di piena proprietà sul terreno sito nel Comune di Baunei località CORTI BOIS distinto in Catasto Terreni al Foglio 83 mappali 889 di metri quadri 1159.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

Atto giudiziario – Tribunale Civile di Lanusei in data 14 gennaio 2011 – repertorio 6/2011, portante decreto ingiuntivo, iscritto in data 22 marzo 2011 ai numeri 544 di particolare e 2774 di generale.

Ipoteca giudiziale a favore **** Omissis **** con sede e domicilio in **** Omissis ****, contro **** Omissis **** nato a **** Omissis **** in data **** Omissis ****, omissis altri soggetti, per un capitale di euro 714.000,00, garantito dalla somma ipotecaria di euro 820.000,00 e dai seguenti immobili:

per la quota di un terzo di piena proprietà sui terreni siti nel Comune di Baunei Catasto Terreni al Foglio 83 mappale 889 di mq 1159.

Atto giudiziario Tribunale Civile di Cagliari in data 10 gennaio 2012 – repertorio 123/2012, portante decreto ingiuntivo, iscritto in data 27 marzo 2013 ai numeri 232 di particolare e 3470 di generale.

Ipoteca giudiziale a favore **** Omissis **** con sede in **** Omissis ****, contro **** Omissis **** nato a **** Omissis **** in data **** Omissis ****, omissis altri soggetti, per un capitale di euro 119.402,33, garantito dalla somma ipotecaria di euro 155.000,00 e dai seguenti immobili:

per la quota di un terzo di piena proprietà sui terreni siti nel Comune di Baunei Catasto Terreni al Foglio 83 mappale 889 di mq 1159, omissis altri immobili.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 263 del 14/03/2018 (restrizione beni)

2. Annotazione n. 681 del 30/03/2023

Atto giudiziario notificato da Ufficiale Giudiziario in data 27 maggio 2022 repertorio 107/2022, portante atto cautelare, trascritto in data 30 giugno 2022 ai numeri 6.040 di particolare e 7445 di generale.
Verbale di pignoramento immobili a favore **** Omissis **** con sede in **** Omissis ****, contro i signori **** Omissis **** nato a **** Omissis ****, omissis altri soggetti, sopra i seguenti immobili:
per la quota di un terzo di piena proprietà sui terreni siti nel Comune di Baunei Catasto Terreni al Foglio 83 mappale 889 di mq 1159, omissis altri immobili.

NORMATIVA URBANISTICA

Il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Baunei protocollo Prot. n. 19 del 02/01/2023 Rif. 10657/2022 (All. n. 2), rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Baunei, attesta quanto segue.

STRUMENTO URBANISTICO PUC:

Adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale nr. 4 del 26/01/2015 Approvato Definitivamente con deliberazione del consiglio comunale N. 64 del 28/12/2015, Pubblicato sul Buras N. 1 del 05/01/2017. -----
Variante al PUC Adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 22 del 30/08/2018 Approvato Definitivamente con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 14 del 29/04/2019, Pubblicata sul Buras n. 57 del 17/09/2020-----

DESTINAZIONE URBANISTICA:

F. 83 Mapp. 889.

PARTE IN ZONA H2.8: CIRCA MQ. 529,00 – Art. 19 – zona omogenea H -aree di salvaguardia;

PARTE ZONA F4.2.: CIRCA MQ. 630,00 – Art. 17 Nuovi Insediamenti Turistici in S. M. Navarrese;

PRESCRIZIONI:

ART. 17 – ZONA OMOGENEA F (INSEDIAMENTI TURISTICI)

Definizione secondo il D.A. 20.12.1983 n.2266/U Le zone F turistiche sono le parti del territorio di interesse turistico con insediamenti prevalentemente di tipo stagionale Rapporto con il PPR Gli insediamenti turistici sono quelli prevalentemente costieri, caratterizzati prevalentemente da seconde case e campeggi, identificati sulla base della prevalenza delle seconde case rispetto al totale degli edifici. Gli obiettivi del PUC riguardano la riqualificazione degli insediamenti esistenti (incremento della dotazione dei servizi) e prevedendo nuovi interventi in contiguità agli insediamenti urbani.

SOTTOZONA F4:

Nuovi Insediamenti Turistici. Individua aree dove potranno insediarsi nuove strutture turistiche di tipo ricettivo, residenziale e servizi turistici nella periferia di Baunei Centro e in S.M. Navarrese. La Sottozona F4 individua due s/sottozone:

S/Sottozona F4.1.: Nuovi Insediamenti Turistici in Baunei centro

S/Sottozona F4.2.: Nuovi Insediamenti Turistici in S.M. Navarrese

NORME GENERALI DI ATTUAZIONE

17.1.- Nella zona F gli interventi sono condizionati alla approvazione di piani attuativi (PA) estesi all'intero comparto di ciascuna sottozona. Detti piani dovranno prescrivere destinazioni d'uso che potranno essere di tipo ricettivo "RC" (alberghi, residenza turistica alberghiera), ovvero di tipo "misto" con destinazione ricettiva (RC), servizi turistici (ST) e residenziale (SR) 17.2.- La rete delle infrastrutture dovranno integrarsi con quelle comunali esistenti al contorno, dimensionando le prime e verificando le seconde per i nuovi carichi di utilizzo.

La costruzione e/o l'adeguamento delle infrastrutture esistenti, interne o esterne al comparto, sono a carico dei lottizzanti.

17.3.- Il Piano Urbanistico Comunale indica i limiti delle zone (F), delle sottozone (F2, F3, F4) e dei comparti di intervento (fn).

17.4.- I piani attuativi dovranno prevedere che il 50% della superficie territoriale di intervento sia destinata ad attrezzature di interesse comune per verde attrezzato a parco, gioco e sport, e parcheggi. Almeno il 60% di tali aree deve essere pubbliche.

17.5.- La volumetria massima insediabile (Vt: volume territoriale) in ciascuna sottozona si ottiene moltiplicando la superficie della sottozona per l'indice territoriale. Un sesto di tale volumetria è da riservarsi per le iniziative pubbliche. Le volumetrie pubbliche (1/6Vt) dovranno essere previste accorpate per ciascun comparto di intervento nelle aree destinate ai servizi pubblici.

17.6.- Gli abitanti insediabili in ciascuna sottozona si ottengono dividendo la volumetria massima insediabile per 60 mc/ab, quale dotazione volumetrica attribuita a ciascun abitante. I posti letto nelle strutture ricettive si ottengono dividendo la volumetria ricettiva edificabile per 100 mc/pl..

17.7.- Nelle sottozone F2 e F4 potranno prevedersi strutture ricettive (RC), servizi Turistici (ST) e strutture residenziali (SR). Negli elaborati del PUC vengono indicati le superfici e i volumi insediabili nell'ipotesi "tutto ricettivo", ricomprendendo questa anche quella relativa all'ipotesi "misto ricettivo/residenziale". n quanto dotati di indici territoriali inferiori.

17.8.- Negli interventi "misto ricettivo/residenziale" la volumetria residenziale (RS) e quella per i servizi turistici (ST) non potrà superare i 3/6 della volumetria massima insediabile. Ne consegue che in ogni intervento deve prevedersi una volumetria alberghiera (RC) non inferiore a 2/6 della volumetria massima insediabile. 17.9.- La volumetria attribuita ai servizi turistici (ST) è destinata a dotare i comparti di intervento di servizi connessi con la presenza di abitanti stagionali quali, negozi di prima necessità, bar, ristoranti, sale polivalenti, sale congressi, uffici turistici, etc.

17.10.- E' obbligatorio dimostrare, all'atto di richiesta della concessione edilizia, che l'area oggetto di intervento è libera da vincoli di asservimento della volumetria utilizzate precedentemente per l'edificazione in zona E/Agricola.

SOTTOZONA F4.2.: NUOVI INSEDIAMENTI TURISTICI IN S. M. NAVARRESE

17.24.- Nella frazione di S. M. Navarrese viene individuato un unico comprensorio turistico contiguo al centro urbano costruito, formato dalle nuove zone F4.2. e dalle zone H contigue. La trasformazione del compendio turistico dovrà seguire le indicazioni fornite dal "Progetto Guida" (in breve PG) redatto ai sensi dell'art.75 delle NTA del PPR ed allegato alle presenti norme per farne parte integrante. Il "Progetto Guida" assume carattere vincolante nelle previsioni localizzative delle volumetrie, degli spazi pubblici e delle aree non trasformabili.

17.25.- Il compendio turistico è composto da 13 comparti di sottozona F4 di cui 12 sono attuabili secondo il Progetto Guida, e il restante comparto (f10) secondo un Piano Attuativo esteso all'intero comparto. L'attuazione avverrà mediante convenzione di stralci funzionali (UC=Unità Convenzionabili) della superficie territoriale maggiore di 10.000 mq per gli interventi nell'isolato f10, mentre dovrà essere di superficie non inferiore al 20% della superficie dell'areale di riferimento e comunque di almeno 2,00 ha. per i comparti interni al Progetto Guida (PG). Il Progetto Guida individua due comparti edificatori (Nord, Sud) nei quali potrà avvenire la libera circolazione dei crediti edilizi derivanti dalle volumetrie potenziali individuate dallo stesso PG. La capacità insediativa massima viene valutata nell'ipotesi "tutto ricettivo" con indice territoriale di 0,35 mc/mq ricomprendendo questa anche l'ipotesi "misto ricettivo/residenziale".

Destinazioni d'uso (rif. Art. 7)

17.26.- Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: e1, e2, e3, e4.

17.27.- Nei vari comparti edificatori possono edificarsi strutture ricettive (RC), residenziali (RS), servizi turistici (ST) secondo parametri di edificabilità definiti;

Modalità di intervento (rif. Art. 9)

17.28.- Gli interventi potranno effettuarsi solo in presenza di uno strumento attuativo: a), b), c), d), e), f), g), h), i), j), k), l).

Parametri di edificabilità (rif. Art. 5)

17.29.- In assenza di piano attuativo vigono i disposti di cui all' art.9 c.2. del DPR380/2001.

17.30.- In presenza di piano attuativo sono definiti i seguenti parametri minimi inderogabili di edificabilità:

$I_t = 0,35 \text{ mc/mq.}$

$I_f = 0,75 \text{ mc/mq}$

$H_{\text{max}} = 6,50 \text{ m.}$

$d_a = 5,00 \text{ m. } d_c = 5,00 \text{ m. } d_f = 10,00 \text{ m.}$

$d_{pf} = 10,00 \text{ m. } d_{pc} = 5,00 \text{ m.}$

DS = 30% della superficie territoriale

DP = 20% della superficie territoriale

17.31.- La tab. che segue definisce le "volumetrie potenziali" prodotte da ogni singolo comparto, e che si tramutano in quelle realmente edificabili in ciascun comparto secondo il "Progetto Guida" per i comparti in esso Piano di Lottizzazione esteso all'intero comparto (f10) per quello esterno al Progetto Guida (PG).

ZONA H

Definizione secondo il D.A. 20.12.1983 n.2266/U

Sono le parti del territorio non classificabili secondo i criteri in precedenza definiti e che rivestono un particolare valore speleologico, archeologico, paesaggistico o di particolare interesse per la collettività.

Rapporto con il PPR

Le zone H dovranno sostanzialmente essere individuate in corrispondenza dei beni paesaggistici e storico culturali, così come identificati e classificati dalle NTA del PPR, salvi i centri matrice.

SOTTOZONA H2:

Beni Paesaggistici Ambientali (ex-art.143L42/2004) - Zone di pregio ambientale.

Sono aree tutelate secondo il disposto dell'art.143 del D.Lgs. n°42/2004, (Codice BB.CC.), e s.m.

La sottozona è:

S/Sottozona H2.8.: valli urbane e periurbane;

Norme Generali di Intervento

19.1.- Gli interventi ammessi sono volti alla conservazione, valorizzazione e tutela del bene.

19.2.- Nella zona omogenea H l'indice fondiario è di 0,001 mc/mq. E' ammesso l'esercizio della deroga per interventi pubblici ai sensi del DA n 2266/1983.

19.3.- Nei corpi di fabbrica esistenti e ricadenti all'interno delle zone H, nelle recinzioni, spazi vuoti delle loro Pertinenze, sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b) c) d) dell'art 9 delle presenti NTA. Se in contrasto, questi interventi non si applicano ai beni assoggettati a copianificazione MIBAC per i quali vigono le modalità di intervento riportate nelle schede del Mosaico dei BB.SS.CC.

S/Sottozona H2.8. - Valli urbane e periurbane.

19.23.- La s/sottozona individua le valli urbane e periurbane caratterizzate da una struttura idrografica che la innerva, e/o dalla presenza di una copertura vegetale e/o da una morfologia di acclivi nei quali possono essere presenti Coltivazioni di piccoli appezzamenti.

19.24.- La s/sottozona H2.8. è comprensiva dell'area di rispetto

Modalità di intervento

19.25.- gli interventi ammessi sono:

opere conseguenti a progetti di salvaguardia degli usi agricoli esistenti;

opere conseguenti a progetti per la fruizione del bene;

opere conseguenti a progetti di tutela e di valorizzazione delle formazioni vegetali;

opere conseguenti a progetti di sistemazione idraulica del reticolo idrografico;

Attività regolamentate 19.26.- Le attività regolamentate sono:

Usi agricoli tradizionali del territorio sostenibili nel contesto ambientale di riferimento.

L'immobile in argomento non è soggetto al vincolo di destinazione d'uso di cui all'ultimo comma dell'art. 9 della legge 1° marzo 1975 n.47.

Sul mappale insiste un fabbricato non meglio identificato.
Il terreno ricade in area Hg1, Hg3 del vigente PAI;

Parte del terreno è sottoposto al rispetto del R.D. 523 del 1904 per la presenza di un corpo idrico censito;

Il terreno non è soggetto a vincolo di uso civico;



REGOLARITÀ EDILIZIA

Nel lotto in oggetto è presente un fabbricato avente larghezza cm 5,05, lunghezza cm 5,05 ed altezza mt. 3,00, dalla Nota del Comune di Baunei del 08/09/2023, per la stessa non è stato rintracciato alcun titolo abilitativo per l'immobile sito in Comune di Baunei, distinto in catasto terreni al foglio 83 mappale 889;

Tale immobile è possibile che sia stato costruito prima del 1967, anche se non si ha la certezza, infatti la tipologia costruttiva risulta tipica del fine dopoguerra in quanto le murature sono state realizzate con blocchi di granito aventi elevato spessore, inoltre le fotografie della Regione Sardegna effettuate nell'anno 1968, rilevano una macchia riconducibile al sedime dell'edificio. (Vedasi Allegato nr. 69).

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Lotzorai (Nu) - Loc. Monte Piccinnu

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La relazione notarile del dott. Alessio Sanna notaio in Nuoro (Nu) presente agli atti attesta la proprietà dell'immobile e le iscrizioni, trascrizioni, oneri, vincoli e privilegi pregiudizievoli a tutto il giorno 11.07.2022, inoltre gli estratti catastali identificano esattamente il bene pignorato, per cui la documentazione risulta completa e regolare.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)



CONFINI

Dalla disamina della cartografia catastale si evince che:

Il terreno in oggetto confina a nord con particella 180 del foglio 6, a est con la particella 222 del foglio 6, a sud con il fiume e la particella 181 del foglio 6 e ad ovest con la particella 224 del foglio 6 e la particella 28 del foglio 3.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	19950,00 mq	19950,00 mq	1	19950,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				19950,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				19950,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Al solo fine della continuità catastale si precisa che nel Catasto Terreni del Comune di Lotzorai gli immobili sono così identificati:

INTESTATI:

**** Omissis **** nata a **** Omissis **** Codice fiscale **** Omissis **** Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con **** Omissis ****
**** Omissis **** nato a **** Omissis **** Codice fiscale **** Omissis **** Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con **** Omissis ****

Unità immobiliare dal 27.11.2002

Comune di BAUNEI (NU), Catasto Terreni Foglio 6 Particella 223, qualità INCOLT PROD, classe U, superficie 1 ha 99 are 50 centiare, reddito dominicale euro 1,03, reddito agrario euro 1,03.

Dati derivanti da:

FRAZIONAMENTO del 26/07/1995 Pratica n. 208144 in atti dal 27/11/2002 (n. 15.1/1995) Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio 6 Particella 180, Foglio 6 Particella 222, Foglio 6 Particella 224.

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

**** Omissis **** nata a **** Omissis **** Codice fiscale **** Omissis **** Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con **** Omissis ****
**** Omissis **** nato a **** Omissis **** Codice fiscale **** Omissis **** Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con **** Omissis ****

Dati derivati da:

Atto del 10/11/2003 Pubblico ufficiale CAPPELLINI CARMEN Sede TEULADA (Ca) Repertorio n. 9178 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 8921.1/2003 Reparto PI di NUORO in atti dal

08/12/2003

Situazione degli intestati dal 20/12/2000

**** Omissis **** nata a **** Omissis ****, Codice fiscale: **** Omissis **** Proprieta' 1/1 fino al 10/11/2003

Dati derivanti da:

SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 20/12/2000 Pubblico ufficiale DOTT. ALTIERI Sede LANUSEI (Nu) Repertorio n. 2356 - UR Sede LANUSEI (Nu) Registrazione n. 42 registrato in data 02/02/2001 - SENTENZA PER DIVISIONE (Trascrizione n. 4368 Del. 04/06/2001) Voltura n. 2377.3/2004 - Pratica n. NU0092501 in atti dal 30/06/2004

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
6	223				Incolto produttivo	U	19950 mq	1,03 €	1,03 €	

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

In base al Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Lotzorai protocollo Prot. n. 3.136 del 22/05/2023 nr. 09/2023:

la particella non è gravata da uso civico.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dall'Avv. **** Omissis **** che in sede di sopralluogo mi ha consegnato la Sentenza del Tribunale di Lanusei 253/09, RG. 436/07, Cron. 1.187 Oggetto Usucapione. Nella circostanza lo stesso ha dichiarato:

il sottoscritto, unitamente alla propria coniuge **** Omissis ****, è proprietario ed al legittimo possesso ultraventennale, pubblico e pacifico del fondo agricolo distinto al Catasto Terreni del Comune di Lotzorai al Foglio 6 Particella 223. L'acquisto della proprietà per intervenuta usucapione in capo al sottoscritto ed alla sig.ra **** Omissis **** è stata accertata e dichiarata con sentenza passata in giudicato n. 252 / 2009 (R.G. 436/07) pronunciata dal Tribunale civile di Lanusei, Giudice dott. Luca Verzeni, il cui dispositivo esibisco e produco in copia. Ci si riserva ogni azione a tutela del diritto, qualora detto fondo non sia stralciato e estromesso dai beni oggetto della procedura esecutiva in atto.

PROVENIENZE VENTENNALI

Dalla relazione notarile sostitutiva del Certificato ipo-catastale, ai sensi della legge n. 302/1998, Notaio Alessio Sanna, Notaio in Nuoro, iscritto nel ruolo del Collegio Notarile dei Distretti riuniti di Sassari, Nuoro e Tempio Pausania, con studio al Corso Garibaldi civico 58, esaminati i documenti ed i registri custoditi presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio della Pubblicità Immobiliare ex conservatoria dei Registri Immobiliari e ex Catasto Terreni e Fabbricati si evince la provenienza succedutesi nel ventennio.

Gli immobili al catasto terreni foglio 6 Particelle 223 sono pervenuti:

Atto pubblico rogito dal Notaio Cappellini Carmen in data 01 novembre 2003 – repertorio 9178/766, portante compravendita, trascritto in data 04 dicembre 2003 - ai numeri 8921 di particolare e 11782 di generale.

Con il presente atto pubblico la signora **** Omissis **** nata a **** Omissis **** vende la piena proprietà al signor **** Omissis ****, che accetta ed acquista in regime di comunione dei beni, terreno sito nel Comune di Lotzorai distinto al Catasto Terreni al Foglio 6 mappale 223 di metri quadri 19950.

Provenienza per la Signora **** Omissis ****.

Scrittura privata con sottoscrizione accertata giudizialmente, Tribunale di Lanusei, 20 dicembre 2000 – repertorio 2356, portante divisione, trascritto in data 04 giugno 2001 ai numeri 4368 di particolare e 5482 di generale.

Con il presente atto si assegna alla Signora **** Omissis **** nata a **** Omissis **** che accetta ed acquista, terreno sito nel Comune di Lotzorai distinto in Catasto Terreni al Foglio 6 mappale 223 di metri quadri 19.950.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

Atto giudiziario – Tribunale Civile di Lanusei in data 14 gennaio 2011 – repertorio 6/2011, portante decreto ingiuntivo, iscritto in data 22 marzo 2011 ai numeri 544 di particolare e 2774 di generale.

Ipoteca giudiziale a favore **** Omissis **** con sede e domicilio in **** Omissis ****, contro **** Omissis ****, omissis altri soggetti, per un capitale di euro 714.000,00, garantito dalla somma ipotecaria di euro 820.000,00 e dai seguenti immobili:

per la quota di un mezzo di piena proprietà sul terreno siti nel Comune di Lotzorai Catasto Terreni al Foglio 6 mappale 223.

Atto giudiziario Tribunale Civile di Cagliari in data 10 gennaio 2012 – repertorio 123/2012, portante decreto ingiuntivo, iscritto in data 27 marzo 2013 ai numeri 232 di particolare e 3470 di generale.

Ipoteca giudiziale a favore **** Omissis ****, contro **** Omissis ****, omissis altri soggetti, per un capitale di euro 119.402,33, garantito dalla somma ipotecaria di euro 155.000,00 e dai seguenti immobili:

per la quota di un mezzo di piena proprietà sui terreni siti nel Comune di Lotzorai Catasto Terreni al Foglio 6 mappale 223.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 263 del 14/03/2018 (restrizione beni)

2. Annotazione n. 681 del 30/03/2023

Atto giudiziario notificato da Ufficiale Giudiziario in data 27 maggio 2022 repertorio 107/2022, portante atto cautelare, trascritto in data 30 giugno 2022 ai numeri 6.040 di particolare e 7445 di generale.

Verbale di pignoramento immobili a favore **** Omissis ****, contro i signori **** Omissis ****, omissis altri soggetti, sopra i seguenti immobili:
per la quota di un mezzo di piena proprietà sui terreni siti nel Comune di Lotzorai Catasto Terreni al Foglio 83 mappale 6 di mq 223, omissis altri immobili.



NORMATIVA URBANISTICA

In base al Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Lotzorai protocollo Prot. n. 3.136 del 22/05/2023 nr. 09/2023, rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Lotzorai, Certifica quanto segue:

Il terreno in oggetto ricade nella zona urbanistica 'E' (Agricola).

L'indice fondiario massimo è stabilito in:

- a) Per le residenze 0,03 mc/mq
- b) Per le residenze entro la fascia dei 1.000 metri dal mare 0,01 mc/mq;
- c) Per le opere connesse all'esercizio di attività agricole e zootecniche, quali stalle, magazzini, silos, capannoni e rimesse 0,07 mc/mq con un incremento fino a 0,10 mc/mq in assenza di volumi residenziali;
- d) Per i punti di ristoro, insediamenti, attrezzature ed impianti di carattere particolare che per la loro natura non possono essere localizzati in altre zone omogenee 0,10 mc/mq;
- e) Per impianti di interesse pubblico, quali cabine Enel, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili 1,00 mc/mq.

L'altezza massima degli edifici, misurata a valle, non dovrà essere superiore ai 6,50 metri.

L'indice di cui al punto c) potrà essere elevato fino 0,50 mc/mq in presenza di particolari esigenze aziendali, purché le opere siano ubicate ad una distanza dal perimetro urbano di almeno 500 metri.

Per punti di ristoro devono intendersi i bar, ristorante e tavole calde cui possono essere annesse, purché di dimensioni limitate, altre strutture di servizio relative a posti letto nel numero massimo di 20, purché ad una distanza dal perimetro urbano non inferiore a mt. 500.

Per interventi con indici superiori a quelli sopraindicati o comunque superiori a 3.000 mc, o con numero di addetti superiore a 20 unità, o con numero di capi di bovini superiore alle 100 unità, o numero equivalenti di capi di altre specie, la realizzazione dell'intervento è subordinata, oltre a conforme deliberazione del Consiglio Comunale, al Parere Favorevole dell'Assessorato Regionale degli Enti Locali, sentita la Commissione Urbanistica Regionale, che dovrà essere espresso entro 30 giorni dal ricevimento della pratica.

Il Comune ha vincolo paesaggistico secondo gli artt.136 e 157 del D. Lsg 42/2004 e s.s.m) apposto in data 22.05.1968 con Decreto Ministeriale.

LOTTO 3



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Parcheggio ubicato a Lotzorai (NU) - Lotzorai via Vivaldi, sn



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La relazione notarile del dott. Alessio Sanna notaio in Nuoro (Nu) presente agli atti attesta la proprietà dell'immobile e le iscrizioni, trascrizioni, oneri, vincoli e privilegi pregiudizievoli a tutto il giorno 11.07.2022, inoltre gli estratti catastali identificano esattamente il bene pignorato, per cui la documentazione risulta completa e regolare.

TITOLARITÀ

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Dalla disamina della cartografia catastale si evince che:

L'intero fabbricato nel quale è presente l'unità immobiliare in oggetto confina a nord con le particelle 532 e 513, una porzione di quest'ultima particella è un tratto di sede stradale della via Vivaldi, ad est con le particelle 513, 530 e 531 (via Vivaldi), a sud con la particella 362 e ad ovest con le particelle 357, 359 e 361, tutte le particelle sopra elencate ricadono sul foglio 12.

Il subalterno identificato al foglio 12 particella 652 sub. 12 posto al piano interrato, confina a nord ed a est con il subalterno 15, a sud con il subalterno 5 e a ovest con il terrapieno.

Il subalterno identificato al foglio 12 particella 652 sub. 13 posto al piano interrato, confina a nord con il subalterno 14, a est con il subalterno 8, a sud e a ovest con subalterno 15 bene comune non censibile.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	16,85 mq	16,85 mq	1	16,85 mq	2,47 m	S-1
Posto auto coperto	2,00 mq	2,00 mq	1	2,00 mq	2,47 m	
Totale superficie convenzionale:				18,85 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				18,85 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse (C\6) sita in Lotzorai (NU), distinta in catasto con foglio 12 particella 652 sub 12.

Intestato:

**** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** Codice fiscale **** Omissis **** Proprietà

Unità immobiliare dal 09/11/2015 Comune di Lotzorai (Codice: E700) Provincia di NUORO Catasto Fabbricati foglio 12 particella 652 sub. 12, Categoria C\6, Classe 5, Consistenza 17 mq, Superficie catastale totale 17 mq, Rendita di Euro 44,78. Via Vivaldi Piano S-1.

Dati derivanti da:

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Mappali Terreni Correlati Codice Comune E700 - Foglio 12 - Particella 652

Situazione dell'unità immobiliare dal 14.12.1998 Comune di LOTZORAI (Codice: E700) Provincia di NUORO Catasto Fabbricati foglio 12 particella 652 sub. 12, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 17 mq, Rendita di Euro 44,78. Via Vivaldi, SNC, Piano S1.

Dati derivanti da:

CLASSAMENTO DEL 14/12/1998 IN ATTI DAL 03/02/1999 (1431.1/1996)

Situazione dell'unità immobiliare dal 19.07.1996 Comune di LOTZORAI Provincia di NUORO Catasto Fabbricati foglio 12 particella 652 sub.12, indirizzo via Vivaldi Piano S1.

Dati derivanti da:

COSTITUZIONE del 19/07/1996 in atti dal 14/10/1996 T.M. 25466/96 (n.1431/1996)

Ditta intestata:

**** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** Codice fiscale **** Omissis **** Proprietario.

Stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse (C\6) sita in Lotzorai (NU), distinta in catasto con foglio 12 particella 652 sub 13.

Intestato:

**** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** Codice fiscale **** Omissis **** Proprietà

Unità immobiliare dal 09/11/2015 Comune di Lotzorai (Codice: E700) Provincia di NUORO Catasto Fabbricati foglio 12 particella 652 sub. 13, Categoria C\6, Classe 5, Consistenza 2 mq, superficie catastale totale 2 mq, Rendita di Euro 5,27. Via Vivaldi Piano S1.

Dati derivanti da:

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Mappali Terreni Correlati: Codice Comune E700 - Foglio 12 - Particella 652

Situazione dell'unità immobiliare dal 14.12.1998 Comune di LOTZORAI Provincia di NUORO Catasto Fabbricati foglio 13 particella 652 sub. 13, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 2 mq, Rendita di Euro 5,27. Via Vivaldi, Piano S1.

Dati derivanti da:

CLASSAMENTO DEL 14/12/1998 in atti dal 03/02/1999 (1431.1/1996)

Situazione dell'unità immobiliare dal 19.07.1996 Comune di LOTZORAI, Provincia di NUORO, Catasto Fabbricati foglio 12 particella 652 sub. 13.

Dati derivanti da:

COSTITUZIONE del 19/07/1996 in atti dal 14/10/1996 T.M. 25466/96 (n.1431/1996)

Ditta intestata:

**** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** Codice fiscale **** Omissis **** Proprietario.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	12	652	12		C6	5	17	17 mq	44,78 €	S-1		
	12	652	13		C6	5	2	2 mq	5,27 €	S-1		

Corrispondenza catastale

I dati riportati nell'atto di pignoramento sono conformi agli identificativi sopra indicati, identificando correttamente i beni pignorati. Dalla documentazione reperita presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Nuoro, Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali si evince:

La planimetria catastale dell'unità immobiliare individuata col subalterno 12 è corretta;

La planimetria catastale dell'unità immobiliare individuata col subalterno 13 indica un'altezza superiore all'altezza media reale.

Viste le incongruenze riscontrate si ritiene necessario l'aggiornamento degli elaborati catastali del subalterno 13.

PRECISAZIONI

In sede di sopralluogo il signor **** Omissis **** mi fa verbalizzare quanto segue:

Il locale identificato al Foglio 12 mappale 652, subalterno 49, tale ambiente che in progetto risulta essere una

tavernetta, è unità di fatto all'immobile identificato al Foglio 12 mappale 652 subalterno 1 e di quest'ultima risulta essere il deposito ed il bagno del piano terra, inoltre tutti gli impianti presenti sono comuni ai due subalterni.

Il parcheggio identificato al Foglio 12 mappale 652, subalterno 38 è un parcheggio in uso all'abitazione in adiacenza allo stesso identificata al Foglio 12 mappale 652, subalterno 48.

I parcheggi presenti risultano essere in una proprietà delimitata da recinzione e da cancelli è in previsione di fare un regolamento per la fruizione degli stessi e stabilire le quote di pagamento per le spese del contatore e dell'energia elettrica per il funzionamento dei cancelli, le pulizie delle parti comune, tra cui la piazza e le ripetute spese di manutenzione che attualmente sono tutte riconducibili alla proprietà dell'immobile identificato al Foglio 12 mappale 652 subalterno 1. Altresì ci sono debiti condominiali mai soluti che sono stati anticipati dal proprietario identificato al Foglio 12 mappale 652 subalterno 1.

STATO CONSERVATIVO

Il posto auto e moto si trovano in medio stato conservativo. Il tutto viene illustrato nella documentazione fotografica allegata alla presente relazione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla nota del Comune di Lotzorai Prot. 3.136 del 22.05.2023 le particelle oggetto della presente non sono usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Nel presente paragrafo saranno elencate le principali caratteristiche costruttive dell'immobile descritte nella relazione del progetto autorizzato e riscontrate in sede di sopralluogo:

struttura in calcestruzzo armato;
tramezzi in laterizio forato;
solaio piano in travetti e pignatte in pomice con sovrastante caldana;
intonaco del tipo civile in malta bastarda e rifinito a fratazzo fino;
impianti sottotraccia con allaccio alla rete zonale.

STATO DI OCCUPAZIONE

In sede di sopralluogo si è accertato che l'immobile risulta nella disponibilità del proprietario il signor **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

In base alla Relazione Notarile del Notaio Alessio Sanna per l'immobile del signor:

**** Omissis **** nato a **** Omissis ****

Che a far data dal 20 febbraio 1987 a tutti il giorno 11 luglio 2022, relativamente ai soggetti sopra meglio generalizzati, ed ai beni immobili siti nel Comune di Lotzorai distinto in Catasto Fabbricati al Foglio 12 mappale 652 subalterni 12, 13 Categoria C6, edificati su area distinta in Catasto Terreni al Foglio 12 mappale 652 ente urbano, derivato dai mappali 358, 360, 533; Catasto Terreni al Foglio 12 mappale 531 ex mappale 358, Foglio 12 mappale 532 ex mappale 358.

Sussistono le seguenti pubblicazioni:

Atto pubblico rogito dal Notaio Ernesto Quinto Bassi in data 20 febbraio 1987 – repertorio 35436, portante compravendita, trascritto in data 12 marzo 1987 ai numeri 1177 di particolare e 1507 di generale.

Con il presente atto pubblico il signor **** Omissis **** sopra generalizzato, acquista terreno sito nel Comune di Lotzorai distinto in Catasto Terreni al Foglio 12 mappale 358 di metri quadri 774.

Atto pubblico rogito dal Notaio Giuseppe Castiglia in data 23 luglio 1996 – repertorio 41843, portante compravendita, trascritto in data 23 luglio 1996 ai numeri 3864 di particolare e 5125 di generale.

Con il presente atto pubblico il signor **** Omissis **** sopra generalizzato, acquista terreno sito nel Comune di Lotzorai distinto in Catasto Terreni al Foglio 12 mappale 360 di metri quadri 890.

Si precisa che per il Foglio 12 mappale 533, particella che ha generato l'Ente Urbano al Catasto Terreni al Foglio 12 mappale 652, NON SI HA TITOLO DI PROVVENIENZA. Relativamente all'intero stabile, la superficie di sedime dell'edificio ricadente su tale particella è pari a mq 0,50, mentre i subalterni in parola non ricade su tali particelle.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

ANNOTAZIONE del 25/09/2003 – Registro particolare 1035 Registro Generale 9142

Pubblico ufficiale CASTIGLIA GIUSEPPE Repertorio 71750 del 29/07/203

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – RESTRIZIONE DI BENI

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 509 del 2002

Documenti successivi correlati:

Annotazione n. 922 del 16/09/2016 (CANCELLAZIONE)

Annotazione n. 928 del 16/09/2016 (CANCELLAZIONE)

Atto giudiziario – Tribunale Civile di Lanusei in data 14 gennaio 2011 – repertorio 6/2011, portante decreto ingiuntivo, iscritto in data 22 marzo 2011 ai numeri 544 di particolare e 2774 di generale.

Ipoteca giudiziale a favore **** Omissis **** con sede e domicilio in **** Omissis ****, contro **** Omissis **** nato a **** Omissis ****, omissis altri soggetti, per un capitale di euro 714.000,00, garantito dalla somma ipotecaria di euro 820.000,00 e dai seguenti immobili:

Catasto Fabbricati al Foglio 12 mappale 652 con i subalterni: 12 categoria C6, 13 categoria C6, omissis altri immobili.

Atto giudiziario Tribunale Civile di Cagliari in data 10 gennaio 2012 – repertorio 123/2012, portante decreto

ingiuntivo, iscritto in data 27 marzo 2013 ai numeri 232 di particolare e 3470 di generale.

Ipoteca giudiziale a favore **** Omissis **** con sede in **** Omissis ****, contro **** Omissis ****, omissis altri soggetti, per un capitale di euro 119.402,33, garantito dalla somma ipotecaria di euro 155.000,00 e dai seguenti immobili:

per la quota di piena proprietà sui fabbricati siti nel Comune di Lotzorai distinti in Catasto Fabbricati al Foglio 12 mappale 652 con i subalterni: 12 categoria C6, 13 categoria C6, omissis altri immobili.

Atto giudiziario – Tribunale di Lanusei in data 14 marzo 2019 – repertorio 47, portante sentenza di condanna, iscritto in data 31 dicembre 2021 ai numeri 1463 di particolare 14240 di generale.

Ipoteca giudiziale a favore di **** Omissis **** con sede legale in **** Omissis **** domiciliata presso lo studio **** Omissis ****, contro **** Omissis **** nato a **** Omissis ****, per un capitale di euro 3.000,00, garantito dalla somma ipotecaria di euro 8.000,00, e dai seguenti immobili:

per la quota di proprietà sui fabbricati siti nel Comune di Lotzorai distinti in Catasto Fabbricati al Foglio 12 mappale 652 con i subalterni 12 categoria C6, 13 categoria C6 omissis altri immobili.

Atto giudiziario notificato da Ufficiale Giudiziario in data 27 maggio 2022 repertorio 107/2022, portante atto cautelare, trascritto in data 30 giugno 2022 ai numeri 6.040 di particolare e 7445 di generale.

Verbale di pignoramento immobili a favore **** Omissis **** con sede in **** Omissis ****, contro i signori **** Omissis ****, omissis altri soggetti, sopra i seguenti immobili:

per la quota di proprietà sui fabbricati siti nel Comune di Lotzorai distinti in Catasto Fabbricati al Foglio 12 mappale 652 con i subalterni: 12 categoria C6, 13 categoria C6 omissis altri immobili.

NORMATIVA URBANISTICA

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è ubicata in un edificio sito in via Vivaldi, in posizione periferica rispetto all'abitato di Lotzorai, ricadente nella Zona B2 (Zona B di completamento) del PRG.

Il Comune ha vincolo paesaggistico secondo gli artt.136 e 157 del D. Lsg 42/2004 e s.s.m) apposto in data 22.05.1968 con Decreto Ministeriale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'edificazione è stata autorizzata con:

Concessione edilizia nr. 26/88, prot. 3946 del 07.09.1988 con Provvedimento Nulla Osta Paesaggio Prot. Nr. 9.275 del 28.06.1988 rilasciato Ufficio Tutela del Paesaggio di Sassari;

Concessione edilizia nr. 13/94 Prot. 3.756 del 29.07.1994, Provvedimento Nulla Osta Paesaggio Prot. 6.247 del 08.06.1993 rilasciato Ufficio Tutela del Paesaggio di Sassari;

Concessione edilizia in sanatoria nr. 22/2000 Prot. 6.052 del 13.11.2000. Parere sulla compatibilità paesistica per fini di cui all'art. 13 della L. 28.02.1985, mr. 47 ed all'articolo 15 della L.1497/39 rilasciato dall'Ufficio Tutela del Paesaggio di Nuoro in data 04.11.1988, prot. 7133; Provvedimento di Nulla Osta a sanatoria per le opere abusive, per i fini di cui all'articolo della L. 47 del 28.02.1985 e dell'articolo 16 della L.R. 23 del

11.10.1985 della L. 1497/39, rilasciato dall'Ufficio Tutela del Paesaggio di Nuoro in data 25.11.1998 Prot. 7.468; Provvedimenti di Nulla Osta relativo al completamento del complesso, per i fini di cui all'ex articolo della L. 1497, rilasciato dall'Ufficio Tutela del Paesaggio di Nuoro in data 25.11.1998, Prot. 7.469.

Dalla documentazione fornita dal Comune di Lotzorai non si evince la presenza di:

Calcolo strutturale in calcestruzzo

La regolarità edilizia è riferita all'ultimo titolo edilizio efficace la Concessione edilizia in sanatoria nr. 12 del 2000.

Il posto auto ha altezza interna di mt. 2,47 mentre in progetto nella sezione è indicata di mt. 2,60 e lievi differenze interne.

Alla luce di quanto rilevato ed ai sensi dell'art. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dell'art. 40, comma 6°, della legge n. 47 del 28 febbraio 1985 e successive modifiche ed integrazioni, occorre presentare la richiesta di concessione edilizia in sanatoria. I costi per la sanatoria sono stimati in Euro 3.000,00 comprensivi delle oblazioni, spese tecniche di progettazione, ed eventuali opere edilizie da realizzare per l'adeguamento dell'attuale stato dei luoghi ai parametri urbanistici del progetto autorizzato, eventuale calcolo della struttura in cemento armato, collaudi ed adeguamenti alla normativa vigente.

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Parcheggio ubicato a Lotzorai (NU) - Via Vivaldi, sn

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La relazione notarile del dott. Alessio Sanna notaio in Nuoro (Nu) presente agli atti attesta la proprietà dell'immobile e le iscrizioni, trascrizioni, oneri, vincoli e privilegi pregiudizievoli a tutto il giorno 11.07.2022, inoltre gli estratti catastali identificano esattamente il bene pignorato, per cui la documentazione risulta completa e regolare.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Dalla disamina della cartografia catastale si evince che:

L'intero fabbricato nel quale è presente l'unità immobiliare in oggetto confina a nord con le particelle 532 e 513, una porzione di quest'ultima particella è un tratto di sede stradale della via Vivaldi, ad est con le particelle 513, 530 e 531 (via Vivaldi), a sud con la particella 362 e ad ovest con le particelle 357, 359 e 361, tutte le particelle sopra elencate ricadono sul foglio 12.

Il subalterno identificato al foglio 12 particella 652 sub. 34 posto al piano terra, confina a nord e a est con il subalterno 16 bene comune non censibile, a sud con il subalterno 35, a ovest con il Foglio 12 Particelle 359 e 361.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	10,85 mq	10,85 mq	1	10,85 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				10,85 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				10,85 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse (C\6) sita in Lotzorai (NU), distinta in catasto con foglio 12 particella 652 sub 34.

Intestato:

**** Omissis **** nato a **** Omissis **** Codice fiscale **** Omissis **** Proprietà in regime di separazione dei beni

Unità immobiliare dal 09/11/2015 Comune di Lotzorai (Codice: E700) Provincia di NUORO Catasto Fabbricati foglio 12 particella 652 sub. 34, Categoria C\6, Classe 5, Consistenza 11 mq, Superficie catastale totale 11 mq, Rendita di Euro 28,97. Via Vivaldi Piano T.

Dati derivanti da:

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Mappali Terreni Correlati Codice Comune E700 - Foglio 12 - Particella 652

Situazione dell'unità immobiliare dal 12.12.2001 Comune di LOTZORAI (Codice: E700) Provincia di NUORO Catasto Fabbricati foglio 12 particella 652 sub. 34, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 11 mq, Rendita di Euro 28,97. Via Vivaldi, Piano T.

Dati derivanti da:

UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 12/12/2001 Pratica n. 193923 in atti dal 12/12/2001
UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 2007.1/2001)

Situazione degli intestati dal 12/12/2001

**** Omissis **** nato a **** Omissis **** Codice fiscale **** Omissis **** Proprietà in regime di separazione dei beni.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	652	34		C6	5	11	11 mq	28,97 €		

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI

In sede di sopralluogo il signor **** Omissis ****, mi fa verbalizzare quanto segue:

Il locale identificato al Foglio 12 mappale 652, subalterno 49, tale ambiente che in progetto risulta essere una tavernetta, è unità di fatto all'immobile identificato al Foglio 12 mappale 652 subalterno 1 e di quest'ultima risulta essere il deposito ed il bagno del piano terra, inoltre tutti gli impianti presenti sono comuni ai due subalterni.

Il parcheggio identificato al Foglio 12 mappale 652, subalterno 38 è un parcheggio in uso all'abitazione in adiacenza allo stesso identificata al Foglio 12 mappale 652, subalterno 48.

I parcheggi presenti risultano essere in una proprietà delimitata da recinzione e da cancelli è in previsione di fare un regolamento per la fruizione degli stessi e stabilire le quote di pagamento per le spese del contattore e dell'energia elettrica per il funzionamento dei cancelli, le pulizie delle parti comune, tra cui la piazza e le ripetute spese di manutenzione che attualmente sono tutte riconducibili alla proprietà dell'immobile identificato al Foglio 12 mappale 652 subalterno 1. Altresì ci sono debiti condominiali mai soluti che sono stati anticipati dal proprietario identificato al Foglio 12 mappale 652 subalterno 1.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla nota del Comune di Lotzorai Prot. 3.136 del 22.05.2023 le particelle oggetto della presente non sono usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Nel presente paragrafo saranno elencate le principali caratteristiche costruttive dell'immobile descritte nella relazione del progetto autorizzato e riscontrate in sede di sopralluogo:
Pavimentazione realizzata in autobloccante di calcestruzzo.



STATO DI OCCUPAZIONE

In sede di sopralluogo si è accertato che l'immobile risulta nella disponibilità del proprietario il signor **** Omissis ****.



PROVENIENZE VENTENNALI

In base alla Relazione Notarile del Notaio Alessio Sanna per l'immobile del signor:

**** Omissis **** nato a **** Omissis ****

Che a far data dal 20 febbraio 1987 a tutti il giorno 11 luglio 2022, relativamente ai soggetti sopra meglio generalizzati, ed ai beni immobili siti nel Comune di Lotzorai distinto in Catasto Fabbricati al Foglio 12 mappale 652 subalterno 34 Categoria C6, edificati su area distinta in Catasto Terreni al Foglio 12 mappale 652 ente urbano, derivato dai mappali 358, 360, 533; Catasto Terreni al Foglio 12 mappale 531 ex mappale 358, Foglio 12 mappale 532 ex mappale 358.

Sussistono le seguenti pubblicazioni:

Atto pubblico rogito dal Notaio Ernesto Quinto Bassi in data 20 febbraio 1987 – repertorio 35436, portante compravendita, trascritto in data 12 marzo 1987 ai numeri 1177 di particolare e 1507 di generale.
Con il presente atto pubblico il signor **** Omissis **** sopra generalizzato, acquista terreno sito nel Comune di Lotzorai distinto in Catasto Terreni al Foglio 12 mappale 358 di metri quadri 774.

Atto pubblico rogito dal Notaio Giuseppe Castiglia in data 23 luglio 1996 – repertorio 41843, portante compravendita, trascritto in data 23 luglio 1996 ai numeri 3864 di particolare e 5125 di generale.
Con il presente atto pubblico il signor **** Omissis **** sopra generalizzato, acquista terreno sito nel Comune di Lotzorai distinto in Catasto Terreni al Foglio 12 mappale 360 di metri quadri 890.

Si precisa che per il Foglio 12 mappale 533, particella che ha generato l'Ente Urbano al Catasto Terreni al Foglio 12 mappale 652, NON SI HA TITOLO DI PROVENIENZA. Relativamente all'intero stabile, la superficie di sedime ricadente su tale particella è pari a mq 0,50, mentre il subalterno in parola non ricade su tale particella.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

ANNOTAZIONE del 25/09/2003 – Registro particolare 1036 Registro Generale 9143
Pubblico ufficiale CASTIGLIA GIUSEPPE Repertorio 71750 del 29/07/2003
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – FRAZIONAMENTO IN QUOTA
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 509 del 2002



ANNOTAZIONE del 10/07/2009 – Registro particolare 707 Registro Generale 7847
Pubblico ufficiale CASTIGLIA GIUSEPPE Repertorio 87126/13308 del 25/06/2009
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – RESTRIZIONE DI BENI
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 509 del 2002



Atto giudiziario – Tribunale Civile di Lanusei in data 14 gennaio 2011 – repertorio 6/2011, portante decreto ingiuntivo, iscritto in data 22 marzo 2011 ai numeri 544 di particolare e 2774 di generale.
Ipoteca giudiziale a favore **** Omissis **** con sede e domicilio in **** Omissis ****, contro **** Omissis **** nato a Talana in data **** Omissis ****, omissis altri soggetti, per un capitale di euro 714.000,00, garantito dalla somma ipotecaria di euro 820.000,00 e dai seguenti immobili:
Catasto Fabbricati al Foglio 12 mappale 652 con i subalterni: 34 categoria C6; omissis altri immobili.

Atto giudiziario Tribunale Civile di Cagliari in data 10 gennaio 2012 – repertorio 123/2012, portante decreto ingiuntivo, iscritto in data 27 marzo 2013 ai numeri 232 di particolare e 3470 di generale.
Ipoteca giudiziale a favore **** Omissis **** con sede in **** Omissis ****, contro **** Omissis **** nato a **** Omissis ****, omissis altri soggetti, per un capitale di euro 119.402,33, garantito dalla somma ipotecaria di euro 155.000,00 e dai seguenti immobili:
per la quota di proprietà sui fabbricati siti nel Comune di Lotzorai distinti in Catasto Fabbricati al Foglio 12 mappale 652 con i subalterni: 34 categoria C6, omissis altri immobili.

Atto giudiziario – Tribunale di Lanusei in data 14 marzo 2019 – repertorio 47, portante sentenza di condanna, iscritto in data 31 dicembre 2021 ai numeri 1463 di particolare e 14240 di generale.
Ipoteca giudiziale a favore di **** Omissis **** con sede legale in **** Omissis **** domiciliata presso lo studio **** Omissis ****, contro **** Omissis **** nato a **** Omissis ****, per un capitale di euro 3.000,00, garantito dalla somma ipotecaria di euro 8.000,00, e dai seguenti immobili:
per la quota di proprietà sui fabbricati siti nel Comune di Lotzorai distinti in Catasto Fabbricati al Foglio 12 mappale 652 34 categoria C6, omissis altri immobili.

Atto giudiziario notificato da Ufficiale Giudiziario in data 27 maggio 2022 repertorio 107/2022, portante atto cautelare, trascritto in data 30 giugno 2022 ai numeri 6.040 di particolare e 7445 di generale.
Verbale di pignoramento immobili a favore **** Omissis **** con sede in **** Omissis ****, contro i signori **** Omissis **** nato a **** Omissis ****, omissis altri soggetti, sopra i seguenti immobili:
per la quota di proprietà sui fabbricati siti nel Comune di Lotzorai distinti in Catasto Fabbricati al Foglio 12 mappale 652 con i subalterni: 34 categoria C6, omissis altri immobili.

NORMATIVA URBANISTICA

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è ubicata in un edificio sito in via Vivaldi, in posizione periferica rispetto all'abitato di Lotzorai, ricadente nella Zona B2 (Zona B di completamento) del PRG.



Il Comune ha vincolo paesaggistico secondo gli artt.136 e 157 del D. Lsg 42/2004 e s.s.m) apposto in data 22.05.1968 con Decreto Ministeriale.



REGOLARITÀ EDILIZIA

L'edificazione è stata autorizzata con:

Concessione edilizia nr. 26/88, prot. 3946 del 07.09.1988 con Provvedimento Nulla Osta Paesaggio Prot. Nr. 9.275 del 28.06.1988 rilasciato Ufficio Tutela del Paesaggio di Sassari;

Concessione edilizia nr. 13/94 Prot. 3.756 del 29.07.1994, Provvedimento Nulla Osta Paesaggio Prot. 6.247 del 08.06.1993 rilasciato Ufficio Tutela del Paesaggio di Sassari;

Concessione edilizia in sanatoria nr. 22/2000 Prot. 6.052 del 13.11.2000. Parere sulla compatibilità paesistica per fini di cui all'art. 13 della L. 28.02.1985, mr. 47 ed all'articolo 15 della L.1497/39 rilasciato dall'Ufficio Tutela del Paesaggio di Nuoro in data 04.11.1988, prot. 7133; Provvedimento di Nulla Osta a sanatoria per le opere abusive, per i fini di cui all'articolo della L. 47 del 28.02.1985 e dell'articolo 16 della L.R. 23 del 11.10.1985 della L. 1497/39, rilasciato dall'Ufficio Tutela del Paesaggio di Nuoro in data 25.11.1998 Prot. 7.468; Provvedimenti di Nulla Osta relativo al completamento del complesso, per i fini di cui all'ex articolo della L. 1497, rilasciato dall'Ufficio Tutela del Paesaggio di Nuoro in data 25.11.1998, Prot. 7.469.

La regolarità edilizia è riferita all'ultimo titolo edilizio efficace la Concessione edilizia in sanatoria nr. 12 del 2000.

Il posto auto è conforme al progetto approvato.



LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Parcheggio ubicato a Lotzorai (NU) - Via Vivaldi, sn



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La relazione notarile del dott. Alessio Sanna notaio in Nuoro (Nu) presente agli atti attesta la proprietà dell'immobile e le iscrizioni, trascrizioni, oneri, vincoli e privilegi pregiudizievoli a tutto il giorno 11.07.2022, inoltre gli estratti catastali identificano esattamente il bene pignorato, per cui la documentazione risulta completa e regolare.



TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



CONFINI

Dalla disamina della cartografia catastale si evince che:

L'intero fabbricato nel quale è presente l'unità immobiliare in oggetto confina a nord con le particelle 532 e 513, una porzione di quest'ultima particella è un tratto di sede stradale della via Vivaldi, ad est con le particelle 513, 530 e 531 (via Vivaldi), a sud con la particella 362 e ad ovest con le particelle 357, 359 e 361, tutte le particelle sopra elencate ricadono sul foglio 12.

Il subalterno identificato al foglio 12 particella 652 sub. 35 posto al piano terra, confina a nord con il subalterno 34 ed il subalterno 16 bene comune non censibile, a est con il subalterno 16 bene comune non censibile, a sud con il foglio 12 particella 362 e a ovest con il Foglio 12 Particella 361.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	10,85 mq	10,85 mq	1	10,85 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				10,85 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				10,85 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse (C\6) sita in Lotzorai (NU), distinta in catasto con foglio 12 particella 652 sub 35.

Intestato:

**** Omissis **** nato a **** Omissis **** Codice fiscale **** Omissis **** Proprietà in regime di separazione dei beni

Unità immobiliare dal 09/11/2015 Comune di Lotzorai (Codice: E700) Provincia di NUORO Catasto Fabbricati foglio 12 particella 652 sub. 35, Categoria C\6, Classe 5, Consistenza 11 mq, Superficie catastale totale 11 mq, Rendita di Euro 28,97. Via Vivaldi Piano T.

Dati derivanti da:

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.



Mappali Terreni Correlati Codice Comune E700 - Foglio 12 - Particella 652

Situazione dell'unità immobiliare dal 12.12.2001 Comune di LOTZORAI (Codice: E700) Provincia di NUORO
Catasto Fabbricati foglio 12 particella 652 sub. 35, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 11 mq, Rendita di Euro
28,97. Via Vivaldi, Piano T.

Dati derivanti da:

UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 12/12/2001 Pratica n. 193923 in atti dal 12/12/2001
UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 2007.1/2001)

Situazione degli intestati dal 12/12/2001

**** Omissis **** nato a **** Omissis **** Codice fiscale **** Omissis **** Proprietà in regime di separazione dei
beni

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	625	35		C2	5	11	11 mq	28,97 €		

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente
nell'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI

In sede di sopralluogo il signor **** Omissis **** mi fa verbalizzare quanto segue:

Il locale identificato al Foglio 12 mappale 652, subalterno 49, tale ambiente che in progetto risulta essere una
tavernetta, è unità di fatto all'immobile identificato al Foglio 12 mappale 652 subalterno 1 e di quest'ultima
risulta essere il deposito ed il bagno del piano terra, inoltre tutti gli impianti presenti sono comuni ai due
subalterni.

Il parcheggio identificato al Foglio 12 mappale 652, subalterno 38 è un parcheggio in uso all'abitazione in
adiacenza allo stesso identificata al Foglio 12 mappale 652, subalterno 48.

I parcheggi presenti risultano essere in una proprietà delimitata da recinzione e da cancelli è in previsione di
fare un regolamento per la fruizione degli stessi e stabilire le quote di pagamento per le spese del contatore e
dell'energia elettrica per il funzionamento dei cancelli, le pulizie delle parti comune, tra cui la piazza e le

ripetute spese di manutenzione che attualmente sono tutte riconducibili alla proprietà dell'immobile identificato al Foglio 12 mappale 652 subalterno 1. Altresì ci sono debiti condominiali mai soluti che sono stati anticipati dal proprietario identificato al Foglio 12 mappale 652 subalterno 1.



STATO CONSERVATIVO

Il posto auto si trova in medio stato conservativo. Il tutto viene illustrato nella documentazione fotografica allegata alla presente relazione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla nota del Comune di Lotzorai Prot. 3.136 del 22.05.2023 le particelle oggetto della presente non sono usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Nel presente paragrafo saranno elencate le principali caratteristiche costruttive dell'immobile descritte nella relazione del progetto autorizzato e riscontrate in sede di sopralluogo:
Pavimentazione realizzata in autobloccante in calcestruzzo

STATO DI OCCUPAZIONE

In sede di sopralluogo si è accertato che l'immobile risulta nella disponibilità del proprietario il signor **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

In base alla Relazione Notarile del Notaio Alessio Sanna per l'immobile del signor:

**** Omissis **** nato a **** Omissis ****

Che a far data dal 20 febbraio 1987 a tutti il giorno 11 luglio 2022, relativamente ai soggetti sopra meglio generalizzati, ed ai beni immobili siti nel Comune di Lotzorai distinto in Catasto Fabbricati al Foglio 12 mappale 652 subalterno 35 Categoria C6, edificati su area distinta in Catasto Terreni al Foglio 12 mappale 652 ente urbano, derivato dai mappali 358, 360, 533; Catasto Terreni al Foglio 12 mappale 531 ex mappale 358, Foglio 12 mappale 532 ex mappale 358. Sussistono le seguenti pubblicazioni:

Atto pubblico rogito dal Notaio Ernesto Quinto Bassi in data 20 febbraio 1987 - repertorio 35436, portante compravendita, trascritto in data 12 marzo 1987 ai numeri 1177 di particolare e 1507 di generale.
Con il presente atto pubblico il signor **** Omissis **** sopra generalizzato, acquista terreno sito nel Comune di Lotzorai distinto in Catasto Terreni al Foglio 12 mappale 358 di metri quadri 774.

Atto pubblico rogito dal Notaio Giuseppe Castiglia in data 23 luglio 1996 - repertorio 41843, portante compravendita, trascritto in data 23 luglio 1996 ai numeri 3864 di particolare e 5125 di generale.
Con il presente atto pubblico il signor **** Omissis **** sopra generalizzato, acquista terreno sito nel Comune di



Lotzorai distinto in Catasto Terreni al Foglio 12 mappale 360 di metri quadri 890.

Si precisa che per il Foglio 12 mappale 533, particella che ha generato l'Ente Urbano al Catasto Terreni al Foglio 12 mappale 652, NON SI HA TITOLO DI PROVENIENZA. Relativamente all'intero stabile, la superficie di sedime ricadente su tale particella è pari a mq 0,50, mentre il subalterno in parola non ricade su tale particella.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

ANNOTAZIONE del 25/09/2003 – Registro particolare 1035 Registro Generale 9142

Pubblico ufficiale CASTIGLIA GIUSEPPE Repertorio 71750 del 29/07/2003

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – RESTRIZIONE DI BENI

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 509 del 2002

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 922 del 16/09/2016 (CANCELLAZIONE)

2. Annotazione n. 928 del 16/09/2016 (CANCELLAZIONE)

ANNOTAZIONE del 10/07/2009 – Registro particolare 707 Registro Generale 7847

Pubblico ufficiale CASTIGLIA GIUSEPPE Repertorio 87126/13308 del 25/06/2009

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – RESTRIZIONE DI BENI

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 509 del 2002

Atto giudiziario – Tribunale Civile di Lanusei in data 14 gennaio 2011 – repertorio 6/2011, portante decreto ingiuntivo, iscritto in data 22 marzo 2011 ai numeri 544 di particolare e 2774 di generale.

Ipoteca giudiziale a favore **** Omissis **** con sede e domicilio in **** Omissis ****, contro **** Omissis **** nato a **** Omissis ****, omissis altri soggetti, per un capitale di euro 714.000,00, garantito dalla somma ipotecaria di euro 820.000,00 e dai seguenti immobili:

Catasto Fabbricati al Foglio 12 mappale 652 con i subalterni: 35 categoria C/6; omissis altri immobili.

Atto giudiziario Tribunale Civile di Cagliari in data 10 gennaio 2012 – repertorio 123/2012, portante decreto ingiuntivo, iscritto in data 27 marzo 2013 ai numeri 232 di particolare e 3470 di generale.

Ipoteca giudiziale a favore **** Omissis **** con sede in **** Omissis ****, contro **** Omissis **** nato a **** Omissis ****, omissis altri soggetti, per un capitale di euro 119.402,33, garantito dalla somma ipotecaria di euro 155.000,00 e dai seguenti immobili:

per l'intera quota sui fabbricati siti nel Comune di Lotzorai distinti in Catasto Fabbricati al Foglio 12 mappale 652 sub 35 categoria C6 omissis altri immobili.

Atto giudiziario – Tribunale di Lanusei in data 14 marzo 2019 – repertorio 47, portante sentenza di condanna, iscritto in data 31 dicembre 2021 ai numeri 1463 di particolare e 14240 di generale.

Ipoteca giudiziale a favore di **** Omissis **** con sede legale in **** Omissis **** domiciliata presso lo studio

**** Omissis ****, contro **** Omissis **** nato a **** Omissis ****, per un capitale di euro 3.000,00, garantito dalla somma ipotecaria di euro 8.000,00, e dai seguenti immobili:
per la quota di proprietà sui fabbricati siti nel Comune di Lotzorai distinti in Catasto Fabbricati al Foglio 12 mappale 652 con i subalterni 35 categoria C/6 omissis altri immobili.

Atto giudiziario notificato da Ufficiale Giudiziario in data 27 maggio 2022 repertorio 107/2022, portante atto cautelare, trascritto in data 30 giugno 2022 ai numeri 6.040 di particolare e 7445 di generale.

Verbale di pignoramento immobili a favore **** Omissis **** con sede in **** Omissis ****, contro i signori **** Omissis **** nato a **** Omissis ****, omissis altri soggetti, sopra i seguenti immobili:
per la quota di proprietà sui fabbricati siti nel Comune di Lotzorai distinti in Catasto Fabbricati al Foglio 12 mappale 652 con i subalterni: 35 categoria C/6 omissis altri immobili.

NORMATIVA URBANISTICA

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è ubicata in un edificio sito in via Vivaldi, in posizione periferica rispetto all'abitato di Lotzorai, ricadente nella Zona B2 (Zona B di completamento) del PRG.

Il Comune ha vincolo paesaggistico secondo gli artt.136 e 157 del D. Lsg 42/2004 e s.s.m) apposto in data 22.05.1968 con Decreto Ministeriale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'edificazione è stata autorizzata con:

Concessione edilizia nr. 26/88, prot. 3946 del 07.09.1988 con Provvedimento Nulla Osta Paesaggio Prot. Nr. 9.275 del 28.06.1988 rilasciato Ufficio Tutela del Paesaggio di Sassari;

Concessione edilizia nr. 13/94 Prot. 3.756 del 29.07.1994, Provvedimento Nulla Osta Paesaggio Prot. 6.247 del 08.06.1993 rilasciato Ufficio Tutela del Paesaggio di Sassari;

Concessione edilizia in sanatoria nr. 22/2000 Prot. 6.052 del 13.11.2000. Parere sulla compatibilità paesistica per i fini di cui all'art. 13 della L. 28.02.1985, mr. 47 ed all'articolo 15 della L.1497/39 rilasciato dall'Ufficio Tutela del Paesaggio di Nuoro in data 04.11.1988, prot. 7133; Provvedimento di Nulla Osta a sanatoria per le opere abusive, per i fini di cui all'articolo della L. 47 del 28.02.1985 e dell'articolo 16 della L.R. 23 del 11.10.1985 della L. 1497/39, rilasciato dall'Ufficio Tutela del Paesaggio di Nuoro in data 25.11.1998 Prot. 7.468; Provvedimenti di Nulla Osta relativo al completamento del complesso, per i fini di cui all'ex articolo della L. 1497, rilasciato dall'Ufficio Tutela del Paesaggio di Nuoro in data 25.11.1998, Prot. 7.469.

La regolarità edilizia è riferita all'ultimo titolo edilizio efficace la Concessione edilizia in sanatoria nr. 12 del 2000.

Il posto auto è conforme al progetto approvato.

LOTTO 6

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Parcheggio ubicato a Lotzorai (NU) - Via Vivaldi, sn



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La relazione notarile del dott. Alessio Sanna notaio in Nuoro (Nu) presente agli atti attesta la proprietà dell'immobile e le iscrizioni, trascrizioni, oneri, vincoli e privilegi pregiudizievoli a tutto il giorno 11.07.2022, inoltre gli estratti catastali identificano esattamente il bene pignorato, per cui la documentazione risulta completa e regolare.



TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Dalla disamina della cartografia catastale si evince che:

L'intero fabbricato nel quale è presente l'unità immobiliare in oggetto confina a nord con le particelle 532 e 513, una porzione di quest'ultima particella è un tratto di sede stradale della via Vivaldi, ad est con le particelle 513, 530 e 531 (via Vivaldi), a sud con la particella 362 e ad ovest con le particelle 357, 359 e 361, tutte le particelle sopra elencate ricadono sul foglio 12.

Il subalterno identificato al foglio 12 particella 652 sub. 38 posto al piano terra, confina a nord con il subalterno 48, ad est, sud ed ovest con il subalterno 16 bene comune non censibile.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	10,00 mq	10,00 mq	1	10,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				10,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				10,00 mq		



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse (C\6) sita in Lotzorai (NU), distinta in catasto con foglio 12 particella 652 sub 38.

Intestato:

**** Omissis **** nato a **** Omissis **** Codice fiscale **** Omissis **** Proprietà in regime di separazione dei beni

Unità immobiliare dal 09/11/2015 Comune di Lotzorai (Codice: E700) Provincia di NUORO Catasto Fabbricati foglio 12 particella 652 sub. 38, Categoria C\6, Classe 5, Consistenza 10 mq, Superficie catastale totale 10 mq, Rendita di Euro 26,34. Via Vivaldi Piano T.

Dati derivanti da:

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Mappali Terreni Correlati Codice Comune E700 - Foglio 12 - Particella 652

Situazione dell'unità immobiliare dal 12.12.2001 Comune di LOTZORAI (Codice: E700) Provincia di NUORO Catasto Fabbricati foglio 12 particella 652 sub. 38, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 10 mq, Rendita di Euro 26,34. Via Vivaldi, Piano T.

Dati derivanti da:

UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 12/12/2001 Pratica n. 193923 in atti dal 12/12/2001

UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 2007.1/2001)

Situazione degli intestati dal 12/12/2001

**** Omissis **** nato a **** Omissis **** Codice fiscale **** Omissis **** Proprietà in regime di separazione dei beni

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	652	38		C6	5	10	10 mq	26,34 €		

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI

In sede di sopralluogo il signor **** Omissis **** mi fa verbalizzare quanto segue:

Il locale identificato al Foglio 12 mappale 652, subalterno 49, tale ambiente che in progetto risulta essere una tavernetta, è unità di fatto all'immobile identificato al Foglio 12 mappale 652 subalterno 1 e di quest'ultima risulta essere il deposito ed il bagno del piano terra, inoltre tutti gli impianti presenti sono comuni ai due subalterni.

Il parcheggio identificato al Foglio 12 mappale 652, subalterno 38 è un parcheggio in uso all'abitazione in adiacenza allo stesso identificata al Foglio 12 mappale 652, subalterno 48.

I parcheggi presenti risultano essere in una proprietà delimitata da recinzione e da cancelli è in previsione di fare un regolamento per la fruizione degli stessi e stabilire le quote di pagamento per le spese del contatore e dell'energia elettrica per il funzionamento dei cancelli, le pulizie delle parti comune, tra cui la piazza e le ripetute spese di manutenzione che attualmente sono tutte riconducibili alla proprietà dell'immobile identificato al Foglio 12 mappale 652 subalterno 1. Altresì ci sono debiti condominiali mai soluti che sono stati anticipati dal proprietario identificato al Foglio 12 mappale 652 subalterno 1.

STATO CONSERVATIVO

Il posto auto si trova in medio stato conservativo. Il tutto viene illustrato nella documentazione fotografica allegata alla presente relazione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla nota del Comune di Lotzorai Prot. 3.136 del 22.05.2023 le particelle oggetto della presente non sono usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Nel presente paragrafo saranno elencate le principali caratteristiche costruttive dell'immobile descritte nella relazione del progetto autorizzato e riscontrate in sede di sopralluogo:
Pavimentazione realizzata in autobloccante in calcestruzzo

STATO DI OCCUPAZIONE

In sede di sopralluogo si è accertato che l'immobile risulta nella disponibilità del proprietario il signor **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

In base alla Relazione Notarile del Notaio Alessio Sanna per l'immobile del signor:

**** Omissis **** nato a **** Omissis ****



Che a far data dal 20 febbraio 1987 a tutti il giorno 11 luglio 2022, relativamente ai soggetti sopra meglio generalizzati, ed ai beni immobili siti nel Comune di Lotzorai distinto in Catasto Fabbricati al Foglio 12 mappale 652 subalterno 38 Categoria C6, edificati su area distinta in Catasto Terreni al Foglio 12 mappale 652 ente urbano, derivato dai mappali 358, 360, 533; Catasto Terreni al Foglio 12 mappale 531 ex mappale 358, Foglio 12 mappale 532 ex mappale 358. Sussistono le seguenti pubblicazioni:

Atto pubblico rogito dal Notaio Ernesto Quinto Bassi in data 20 febbraio 1987 – repertorio 35436, portante compravendita, trascritto in data 12 marzo 1987 ai numeri 1177 di particolare e 1507 di generale.

Con il presente atto pubblico il signor **** Omissis **** sopra generalizzato, acquista terreno sito nel Comune di Lotzorai distinto in Catasto Terreni al Foglio 12 mappale 358 di metri quadri 774.

Atto pubblico rogito dal Notaio Giuseppe Castiglia in data 23 luglio 1996 – repertorio 41843, portante compravendita, trascritto in data 23 luglio 1996 ai numeri 3864 di particolare e 5125 di generale.

Con il presente atto pubblico il signor **** Omissis **** sopra generalizzato, acquista terreno sito nel Comune di Lotzorai distinto in Catasto Terreni al Foglio 12 mappale 360 di metri quadri 890.

Si precisa che per il Foglio 12 mappale 533, particella che ha generato l'Ente Urbano al Catasto Terreni al Foglio 12 mappale 652, NON SI HA TITOLO DI PROVENIENZA. Relativamente all'intero stabile, la superficie di sedime ricadente su tale particella è pari a mq 0,50, mentre il subalterno in parola non ricade su tale particella.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

ANNOTAZIONE del 25/09/2003 – Registro particolare 1035 Registro Generale 9142

Pubblico ufficiale CASTIGLIA GIUSEPPE Repertorio 71750 del 29/07/2003

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – RESTRIZIONE DI BENI

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 509 del 2002

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 922 del 16/09/2016 (CANCELLAZIONE)

2. Annotazione n. 928 del 16/09/2016 (CANCELLAZIONE)

ANNOTAZIONE del 10/07/2009 – Registro particolare 707 Registro Generale 7847

Pubblico ufficiale CASTIGLIA GIUSEPPE Repertorio 87126/13308 del 25/06/2009

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – RESTRIZIONE DI BENI

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 509 del 2002

Atto giudiziario – Tribunale Civile di Lanusei in data 14 gennaio 2011 – repertorio 6/2011, portante decreto ingiuntivo, iscritto in data 22 marzo 2011 ai numeri 544 di particolare e 2774 di generale.

Ipoteca giudiziale a favore ANNOTAZIONE del 25/09/2003 – Registro particolare 1035 Registro Generale 9142

Pubblico ufficiale CASTIGLIA GIUSEPPE Repertorio 71750 del 29/07/2003

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – RESTRIZIONE DI BENI

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 509 del 2002

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 922 del 16/09/2016 (CANCELLAZIONE)



2. Annotazione n. 928 del 16/09/2016 (CANCELLAZIONE)

ANNOTAZIONE del 10/07/2009 – Registro particolare 707 Registro Generale 7847
Pubblico ufficiale CASTIGLIA GIUSEPPE Repertorio 87126/13308 del 25/06/2009
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – RESTRIZIONE DI BENI
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 509 del 2002

Atto giudiziario – Tribunale Civile di Lanusei in data 14 gennaio 2011 – repertorio 6/2011, portante decreto ingiuntivo, iscritto in data 22 marzo 2011 ai numeri 544 di particolare e 2774 di generale.

Ipoteca giudiziale a favore **** Omissis **** con sede e domicilio in **** Omissis ****, contro **** Omissis ****, omissis altri soggetti, per un capitale di euro 714.000,00, garantito dalla somma ipotecaria di euro 820.000,00 e dai seguenti immobili:

Catasto Fabbricati al Foglio 12 mappale 652 con i subalterni: 38 Categoria C6 omissis altri immobili.

Atto giudiziario Tribunale Civile di Cagliari in data 10 gennaio 2012 – repertorio 123/2012, portante decreto ingiuntivo, iscritto in data 27 marzo 2013 ai numeri 232 di particolare e 3470 di generale.

Ipoteca giudiziale a favore **** Omissis ****, contro **** Omissis ****, omissis altri soggetti, per un capitale di euro 119.402,33, garantito dalla somma ipotecaria di euro 155.000,00 e dai seguenti immobili:

per l'intera quota di fabbricati siti nel Comune di Lotzorai distinti in Catasto Fabbricati al Foglio 12 mappale 652 con i subalterni: 38 categoria C6 omissis altri immobili.

Atto giudiziario – Tribunale di Lanusei in data 14 marzo 2019 – repertorio 47, portante sentenza di condanna, iscritto in data 31 dicembre 2021 ai numeri 1463 di particolare e 14240 di generale.

Ipoteca giudiziale a favore di **** Omissis **** con sede legale in **** Omissis **** domiciliata presso lo studio **** Omissis ****, contro **** Omissis **** nato a **** Omissis ****, per un capitale di euro 3.000,00, garantito dalla somma ipotecaria di euro 8.000,00, e dai seguenti immobili:

per la quota di proprietà sui fabbricati siti nel Comune di Lotzorai distinti in Catasto Fabbricati al Foglio 12 mappale 652 con i subalterni 38 categoria C6 omissis altri immobili.

Atto giudiziario notificato da Ufficiale Giudiziario in data 27 maggio 2022 repertorio 107/2022, portante atto cautelare, trascritto in data 30 giugno 2022 ai numeri 6.040 di particolare e 7445 di generale.

Verbale di pignoramento immobili a favore **** Omissis **** con sede in **** Omissis ****, contro i signori **** Omissis **** nato a **** Omissis ****, omissis altri soggetti, sopra i seguenti immobili:

per la quota di proprietà sui fabbricati siti nel Comune di Lotzorai distinti in Catasto Fabbricati al Foglio 12 mappale 652 sub 38 categoria C6, omissis altri immobili.

NORMATIVA URBANISTICA

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è ubicata in un edificio sito in via Vivaldi, in posizione periferica rispetto all'abitato di Lotzorai, ricadente nella Zona B2 (Zona B di completamento) del PRG.

Il Comune ha vincolo paesaggistico secondo gli artt.136 e 157 del D. Lsg 42/2004 e s.s.m) apposto in data 22.05.1968 con Decreto Ministeriale.



REGOLARITÀ EDILIZIA

L'edificazione è stata autorizzata con:

Concessione edilizia nr. 26/88, prot. 3946 del 07.09.1988 con Provvedimento Nulla Osta Paesaggio Prot. Nr. 9.275 del 28.06.1988 rilasciato Ufficio Tutela del Paesaggio di Sassari;

Concessione edilizia nr. 13/94 Prot. 3.756 del 29.07.1994, Provvedimento Nulla Osta Paesaggio Prot. 6.247 del 08.06.1993 rilasciato Ufficio Tutela del Paesaggio di Sassari;

Concessione edilizia in sanatoria nr. 22/2000 Prot. 6.052 del 13.11.2000. Parere sulla compatibilità paesistica per fini di cui all'art. 13 della L. 28.02.1985, mr. 47 ed all'articolo 15 della L.1497/39 rilasciato dall'Ufficio Tutela del Paesaggio di Nuoro in data 04.11.1988, prot. 7133; Provvedimento di Nulla Osta a sanatoria per le opere abusive, per i fini di cui all'articolo della L. 47 del 28.02.1985 e dell'articolo 16 della L.R. 23 del 11.10.1985 della L. 1497/39, rilasciato dall'Ufficio Tutela del Paesaggio di Nuoro in data 25.11.1998 Prot. 7.468; Provvedimenti di Nulla Osta relativo al completamento del complesso, per i fini di cui all'ex articolo della L. 1497, rilasciato dall'Ufficio Tutela del Paesaggio di Nuoro in data 25.11.1998, Prot. 7.469.

La regolarità edilizia è riferita all'ultimo titolo edilizio efficace la Concessione edilizia in sanatoria nr. 12 del 2000.

Il posto auto è conforme al progetto approvato.



LOTTO 7

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Deposito ubicato a Lotzorai (NU) - Via Vivaldi, sn



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La relazione notarile del dott. Alessio Sanna notaio in Nuoro (Nu) presente agli atti attesta la proprietà dell'immobile e le iscrizioni, trascrizioni, oneri, vincoli e privilegi pregiudizievoli a tutto il giorno 11.07.2022, inoltre gli estratti catastali identificano esattamente il bene pignorato, per cui la documentazione risulta completa e regolare.



TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



CONFINI

Dalla disamina della cartografia catastale si evince che:

L'intero fabbricato nel quale è presente l'unità immobiliare in oggetto confina a nord con le particelle 532 e 513, una porzione di quest'ultima particella è un tratto di sede stradale della via Vivaldi, ad est con le particelle 513, 530 e 531 (via Vivaldi), a sud con la particella 362 e ad ovest con le particelle 357, 359 e 361, tutte le particelle sopra elencate ricadono sul foglio 12.

Il subalterno identificato al foglio 12 particella 652 sub. 49 posto al piano terra, confina a nord con il Foglio 12 particella 513 (via Vivaldi), a est con i subalterni 1 e 16 (quest'ultimo trattasi di bene comune non censibile), a sud con il subalterno 16 bene comune non censibile e a ovest con il subalterno 2, tutti del foglio 12 particella 652.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Area coperta chiusa su due lati (attualmente in difformità al progetto deposito e bagno)	69,60 mq	69,60 mq	1	69,60 mq	2,71 m	T
Corte esterna (come da elaborato planimetrico)	24,80 mq	24,80 mq	0,2	4,96 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				74,56 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				74,56 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Abitazione civile (A\3) sita in Lotzorai (NU), distinta in catasto con foglio 12 particella 652 sub 49.

Intestato:

**** Omissis **** nato a **** Omissis **** Codice fiscale **** Omissis **** Proprietà

Unità immobiliare dal 09/11/2015 Comune di Lotzorai (Codice: E700) Provincia di NUORO Catasto Fabbricati foglio 12 particella 652 sub. 49, Categoria A\3, Classe 5, Consistenza 3,5 vani, Superficie catastale totale 64 mq,



escluse aree scoperte 60 mq, Rendita di Euro 117,14. Via Vivaldi Piano T.

Dati derivanti da:

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Mappali Terreni Correlati Codice Comune E700 - Foglio 12 - Particella 652



Situazione dell'unità immobiliare dal 20.01.2007 Comune di LOTZORAI (Codice: E700) Provincia di NUORO Catasto Fabbricati foglio 12 particella 652 sub. 49, Categoria A/3, Classe 5, Consistenza 3,5 vani, Rendita di Euro 177,14. Via Vivaldi, Piano T.

Dati derivanti da:

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/01/2007 Pratica n. NU0008773 in atti dal 20/01/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 3086.1/2007)



Situazione dell'unità immobiliare dal 20.01.2006 Comune di LOTZORAI (Codice: E700) Provincia di NUORO Catasto Fabbricati foglio 12 particella 652 sub. 49, Categoria A/3, Classe 5, Consistenza 3,5 vani, Rendita di Euro 177,14. Via Vivaldi, Piano T.

Dati derivanti da:

VARIAZIONE del 20/01/2006 Pratica n. NU0005952 in atti dal 20/01/2006 RETTIFICA ERRORI (n. 196.1/2006)

Situazione dell'unità immobiliare dal 22.12.2005 Comune di LOTZORAI (Codice: E700) Provincia di NUORO Catasto Fabbricati foglio 12 particella 652 sub. 49, Categoria A/3, Classe 5, Consistenza 4 vani, Rendita di Euro 202,45. Via Vivaldi, Piano T.



Dati derivanti da:

Variazione del 22/12/2005 Pratica n. NU0128444 in atti dal 22/12/2005 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 11595.1/2005)

Situazione degli intestati dal 12/12/2001

**** Omissis **** nato a **** Omissis **** Codice fiscale **** Omissis **** Proprietà

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	652	49		A3	5	3,5 vani	Totale: 64 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 60 mq	117,14 €	T	



Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.



I dati riportati nell'atto di pignoramento sono conformi agli identificativi sopra indicati, identificando correttamente i beni pignorati. Dalla documentazione reperita presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Nuoro, Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali si evince:

mancata rappresentazione della corte;
diversa distribuzione interna degli ambienti;
mancata realizzazione della veranda;
categoria catastale non coerente con la destinazione d'uso dell'immobile.

Viste le incongruenze riscontrate si ritiene necessario l'aggiornamento degli elaborati catastali.

PRECISAZIONI

In sede di sopralluogo il signor **** Omissis **** mi fa verbalizzare quanto segue:

Il locale identificato al Foglio 12 mappale 652, subalterno 49, tale ambiente che in progetto risulta essere una tavernetta, è unità di fatto all'immobile identificato al Foglio 12 mappale 652 subalterno 1 e di quest'ultima risulta essere il deposito ed il bagno del piano terra, inoltre tutti gli impianti presenti sono comuni ai due subalterni.

Il parcheggio identificato al Foglio 12 mappale 652, subalterno 38 è un parcheggio in uso all'abitazione in adiacenza allo stesso identificata al Foglio 12 mappale 652, subalterno 48.

I parcheggi presenti risultano essere in una proprietà delimitata da recinzione e da cancelli è in previsione di fare un regolamento per la fruizione degli stessi e stabilire le quote di pagamento per le spese del contatore e dell'energia elettrica per il funzionamento dei cancelli, le pulizie delle parti comune, tra cui la piazza e le ripetute spese di manutenzione che attualmente sono tutte riconducibili alla proprietà dell'immobile identificato al Foglio 12 mappale 652 subalterno 1. Altresì ci sono debiti condominiali mai soluti che sono stati anticipati dal proprietario identificato al Foglio 12 mappale 652 subalterno 1.

SI PRECISA: i locali sono in uso ad altra proprietà e l'impianto elettrico, idrico e fognario sono un'appendice dell'unità immobiliare identificata con il subalterno 1. Altresì l'unità immobiliare oggetto della presente è collegata direttamente per il tramite di una porta al subalterno 1.



STATO CONSERVATIVO

L'immobile, per quanto realizzato in difformità al progetto Autorizzato, allo stato attuale risulta in parte non ultimato, infatti la volta del deposito è allo stato grezzo e alcune pareti sono solo squadrate mancando della pastina di finitura superficiale. Il bagno, l'antibagno e il ripostiglio sono ultimati in ogni loro parte.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla nota del Comune di Lotzorai Prot. 3.136 del 22.05.2023 le particelle oggetto della presente NON SONO USI CIVICI.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Nel presente paragrafo saranno elencate le principali caratteristiche costruttive dell'immobile descritte nella relazione del progetto autorizzato e riscontrate in sede di sopralluogo:

struttura in calcestruzzo armato;

tramezzi in laterizio forato;

solaio piano in travetti e pignatte in pomice con sovrastante caldana;

intonaco del tipo civile in malta bastarda e rifinito a fratazzo fino;

pareti dei bagni e dell'angolo cottura rivestite di ceramiche, pavimento in monocottura, infissi interni in legno;

impianti sottotraccia con allaccio alla rete zonale;

STATO DI OCCUPAZIONE

In sede di sopralluogo si è accertato che l'immobile risulta nella disponibilità del proprietario il signor **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

In base alla Relazione Notarile del Notaio Alessio Sanna per l'immobile del signor:

**** Omissis **** nato a **** Omissis ****

Che a far data dal 20 febbraio 1987 a tutti il giorno 11 luglio 2022, relativamente ai soggetti sopra meglio generalizzati, ed ai beni immobili siti nel Comune di Lotzorai distinto in Catasto Fabbricati al Foglio 12 mappale 652 subalterno 49 Categoria A3 (Omissis altri immobili), edificati su area distinta in Catasto Terreni al Foglio 12 mappale 652 ente urbano, derivato dai mappali 358, 360, 533; Catasto Terreni al Foglio 12 mappale 531 ex mappale 358, Foglio 12 mappale 532 ex mappale 358. Sussistono le seguenti pubblicazioni:

Atto pubblico rogito dal Notaio Ernesto Quinto Bassi in data 20 febbraio 1987 - repertorio 35436, portante compravendita, trascritto in data 12 marzo 1987 ai numeri 1177 di particolare e 1507 di generale.

Con il presente atto pubblico il signor **** Omissis **** sopra generalizzato, acquista terreno sito nel Comune di Lotzorai distinto in Catasto Terreni al Foglio 12 mappale 358 di metri quadri 774.

Atto pubblico rogito dal Notaio Giuseppe Castiglia in data 23 luglio 1996 - repertorio 41843, portante compravendita, trascritto in data 23 luglio 1996 ai numeri 3864 di particolare e 5125 di generale.

Con il presente atto pubblico il signor **** Omissis **** sopra generalizzato, acquista terreno sito nel Comune di Lotzorai distinto in Catasto Terreni al Foglio 12 mappale 360 di metri quadri 890.

SI PRECISA che per la porzione di terreno identificata al Foglio 12 mappale 533, particella che ha generato l'Ente Urbano al Catasto Terreni al Foglio 12 mappale 652, NON SI HA TITOLO DI PROVENIENZA. Il subalterno in parola ricade in parte su tale particella per una superficie di mq 15,25, di cui mq 0,50 di fabbricato e mq 14,75 di corte esterna, valori calcolati sulle superfici presenti nell'elaborato planimetrico.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

Atto giudiziario – Tribunale Civile di Lanusei in data 14 gennaio 2011 – repertorio 6/2011, portante decreto ingiuntivo, iscritto in data 22 marzo 2011 ai numeri 544 di particolare e 2774 di generale.

Ipoteca giudiziale a favore **** Omissis **** con sede e domicilio in **** Omissis ****, contro **** Omissis **** nato a **** Omissis ****, omissis altri soggetti, per un capitale di euro 714.000,00, garantito dalla somma ipotecaria di euro 820.000,00 e dai seguenti immobili:

Catasto Fabbricati al Foglio 12 mappale 652 con i subalterni: 49 categoria A3; omissis altri immobili.

Atto giudiziario Tribunale Civile di Cagliari in data 10 gennaio 2012 – repertorio 123/2012, portante decreto ingiuntivo, iscritto in data 27 marzo 2013 ai numeri 232 di particolare e 3470 di generale.

Ipoteca giudiziale a favore **** Omissis **** con sede in **** Omissis ****, contro **** Omissis **** nato a **** Omissis ****, omissis altri soggetti, per un capitale di euro 119.402,33, garantito dalla somma ipotecaria di euro 155.000,00 e dai seguenti immobili:

per l'intera quota sui fabbricati siti nel Comune di Lotzorai distinti in Catasto Fabbricati al Foglio 12 mappale 652 con i subalterni: 49 categoria A3; omissis altri immobili.

Atto giudiziario – Tribunale di Lanusei in data 14 marzo 2019 – repertorio 47, portante sentenza di condanna, iscritto in data 31 dicembre 2021 ai numeri 1463 di particolare e 14240 di generale.

Ipoteca giudiziale a favore di **** Omissis **** con sede legale in **** Omissis ****, contro **** Omissis **** nato a **** Omissis ****, per un capitale di euro 3.000,00, garantito dalla somma ipotecaria di euro 8.000,00, e dai seguenti immobili:

per la quota di proprietà sui fabbricati siti nel Comune di Lotzorai distinti in Catasto Fabbricati al Foglio 12 mappale 652 con i subalterni 49 categoria A3; omissis altri immobili.

Atto giudiziario notificato da Ufficiale Giudiziario in data 27 maggio 2022 repertorio 107/2022, portante atto cautelare, trascritto in data 30 giugno 2022 ai numeri 6.040 di particolare e 7445 di generale.

Verbale di pignoramento immobili a favore **** Omissis **** con sede in **** Omissis ****, contro i signori **** Omissis **** nato a **** Omissis ****, omissis altri soggetti, sopra i seguenti immobili:

per la quota di proprietà sui fabbricati siti nel Comune di Lotzorai distinti in Catasto Fabbricati al Foglio 12 mappale 652 con i subalterni: 49 categoria A3, omissis altri immobili.

NORMATIVA URBANISTICA

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è ubicata in un edificio sito in via Vivaldi, in posizione periferica rispetto all'abitato di Lotzorai, ricadente nella Zona B2 (Zona B di completamento) del PRG.

Il Comune ha vincolo paesaggistico secondo gli artt.136 e 157 del D. Lsg 42/2004 e s.s.m) apposto in data 22.05.1968 con Decreto Ministeriale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'edificazione è stata autorizzata con:

Concessione edilizia nr. 26/88, prot. 3946 del 07.09.1988 con Provvedimento Nulla Osta Paesaggio Prot. Nr. 9.275 del 28.06.1988 rilasciato Ufficio Tutela del Paesaggio di Sassari;

Concessione edilizia nr. 13/94 Prot. 3.756 del 29.07.1994, Provvedimento Nulla Osta Paesaggio Prot. 6.247 del 08.06.1993 rilasciato Ufficio Tutela del Paesaggio di Sassari;

Concessione edilizia in sanatoria nr. 22/2000 Prot. 6.052 del 13.11.2000. Parere sulla compatibilità paesistica per i fini di cui all'art. 13 della L. 28.02.1985, mr. 47 ed all'articolo 15 della L.1497/39 rilasciato dall'Ufficio Tutela del Paesaggio di Nuoro in data 04.11.1998, prot. 7133; Provvedimento di Nulla Osta a sanatoria per le opere abusive, per i fini di cui all'articolo della L. 47 del 28.02.1985 e dell'articolo 16 della L.R. 23 del 11.10.1985 della L. 1497/39, rilasciato dall'Ufficio Tutela del Paesaggio di Nuoro in data 25.11.1998 Prot. 7.468; Provvedimenti di Nulla Osta relativo al completamento del complesso, per i fini di cui all'ex articolo della L. 1497, rilasciato dall'Ufficio Tutela del Paesaggio di Nuoro in data 25.11.1998, Prot. 7.469.

Domanda relativa alla definizione degli illeciti edilizi Prot. 6.601 10.12.2004.

Dalla documentazione fornita dal Comune di Lotzorai, si evince che quest'ultima pratica non è attualmente definita e non si ha certezza se andrà a buon fine.

La regolarità edilizia è riferita all'ultimo titolo edilizio efficace la Concessione edilizia in sanatoria nr. 12 del 2000. Si precisa che è in corso una richiesta di Definizione degli illeciti edilizi.

Il locale oggetto della presente è attualmente un locale chiuso adibito a deposito con annesso un bagno, con chiusure realizzate in difformità al progetto sugli interi lati nord e sud. Il progetto prevedeva un'AREA COPERTA APERTA SU DUE LATI, mentre le opere realizzate creano un incremento volumetrico in area sottoposta a vincolo paesaggistico. Tali opere non possono essere sanate, pertanto occorrerà ripristinare i luoghi a quanto previsto nel titolo abilitativo. Per tale abuso è stata presentata una Domanda relativa alla definizione degli illeciti edilizi Prot. 6.601 10.12.2004 Legge nr. 326 del 24.11.2003.

Il subalterno, contrariamente a quanto rappresentato negli elaborati progettuali presenta le seguenti difformità:

E' presente una porta di collegamento tra il subalterno 49 oggetto della presente ed il subalterno 1 di altra proprietà.

Sono state realizzate delle nicchie sulle pareti laterali poste ad est e ad ovest di tale locale.

E' presente un bagno ed un antibagno.

La distanza dai confini sul lato nord è maggiore di quanto Autorizzato.

Lo spessore del solaio infrapiano ha uno spessore maggiore.

Alla luce di quanto rilevato ed ai sensi dell'art. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dell'art. 40, comma 6°, della legge n. 47 del 28 febbraio 1985 e successive modifiche ed integrazioni, occorre riportare il locale a quanto previsto nel progetto della Concessione edilizia nr. 12/2000.

I costi per il pristino dell'immobile alla Concessione edilizia sono stimati in Euro 10.000,00 comprensivi delle oblazioni, spese tecniche di progettazione e demolizioni.

LOTTO 8

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Baunei (NU) - Santa Maria Navarrese via Porto Cuau, 27 - Fg. 84 mapp. 604 sub 6

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La relazione notarile del dott. Alessio Sanna notaio in Nuoro (Nu) presente agli atti attesta la proprietà dell'immobile e le iscrizioni, trascrizioni, oneri, vincoli e privilegi pregiudizievoli a tutto il giorno 11/07/2022, inoltre gli estratti catastali identificano esattamente il bene pignorato, per cui la documentazione risulta completa e regolare.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

CONFINI

Dalla disamina della cartografia catastale si evince che:

Il fabbricato nel quale sono presenti le unità immobiliari in oggetto confina a nord con il foglio 84 particella 416, ad est con le particelle 843, 844, 845, 846 e 847, a sud con il foglio 84 particella 1250 e ad ovest con il foglio 83 particelle 1493, 1494, 1811 e 1654.

Il SUBALTERNO identificato al foglio 84 particella 604 sub. 6 posto al piano terra, confina ad est e a ovest con il bene comune non censibile subalterno 14, a nord con il subalterno 7 e a sud con il subalterno 5 tutti appartenenti alla particella 604.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Camera da letto	10,50 mq	13,20 mq	1	13,20 mq	3,85 m	T
Bagno	3,80 mq	5,00 mq	1	5,00 mq	3,80 m	T
Disimpegno	1,80 mq	2,25 mq	1	2,25 mq	3,80 m	T
Balcone	2,70 mq	2,70 mq	0,30	0,81 mq	0,00 m	
Soggiorno - Cucina	21,80 mq	25,20 mq	1	25,20 mq	2,92 m	T
Portico	4,10 mq	5,30 mq	0,5	2,65 mq	0,00 m	T
Ripostiglio	3,60 mq	4,50 mq	0,2	0,90 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				50,01 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				50,01 mq		

L'unità immobiliare destinata ad appartamento si compone di camera da letto, bagno, disimpegno, balcone, soggiorno pranzo, ripostiglio e portico.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Abitazione civile (A\3) sita in Baunei (Nu), distinta in catasto con foglio 12 particella 652 sub 6.

Intestati:

**** Omissis **** nato a **** Omissis **** Comproprietario

**** Omissis **** nata a **** Omissis **** Comproprietario.

Unità immobiliare dal 09/11/2015: Comune di BAUNEI (Codice: A722) Provincia di NUORO Catasto Fabbricati foglio 84 particella 604 sub. 6, Categoria A\3, Classe 6, Consistenza 3 vani, Superficie catastale totale mq. 52, escluse aree scoperte 50, Rendita di Euro 151,84. Via Porto Cuau – Santa Maria Navarrese, 6, Piano T.

Dati derivanti da:

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Mappali Terreni Correlati Codice Comune A722 - Foglio 84 - Particella 604

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/04/2003

Comune di BAUNEI (Codice: A722) Provincia di NUORO Catasto Fabbricati foglio 84 particella 604 sub. 6, Categoria A\3, Classe 6, Consistenza 3 vani, Rendita di Euro 151,84. Via Porto Cuau – Santa Maria Navarrese, 6, Piano T.

Dati derivanti da:

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01/04/2003 Pratica n. 75918 in atti dal 01/04/2003 VARIAZIONE DI

TOPONOMASTICA (n. 9313.1/2003)

Situazione dell'unità immobiliare dal 21/04/1993

Comune di BAUNEI (Codice: A722) Provincia di NUORO Catasto Fabbricati foglio 84 particella 604 sub. 6, Categoria A\3, Classe 6, Consistenza 3 vani, Rendita di Euro 151,84. Via Porto Quau – Santa Maria Navarrese, 6, Piano T.

Dati derivanti da:

CLASSAMENTO del 21/04/1993 IN ATTI DAL 29/10/1997 (N. 2069.1/1993)

Situazione dell'unità immobiliare dal 21/04/1993

Comune di BAUNEI (Codice: A722) Provincia di NUORO Catasto Fabbricati foglio 84 particella 604 sub. 6, Dati derivanti da:

COSTITUZIONE del 21/04/1993 in atti dal 21/07/1993 T.M.50971/92 (n. 2069/1993)

Situazione degli intestati dal 21/04/1993:

**** Omissis **** nato a **** Omissis **** Comproprietario

**** Omissis **** nata a **** Omissis **** Comproprietario.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	84	604	6		A3	6	3 vani	Totale: 52 mq Totale: escluse aree scoperte 50 mq	151,84 €		

Corrispondenza catastale

I dati riportati nell'atto di pignoramento sono conformi agli identificativi sopra indicati, identificando correttamente i beni pignorati. Dalla documentazione reperita presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Nuoro, Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali si evince:

Rispetto allo stato dei luoghi nella planimetria dell'unità immobiliare si sono riscontrate differenze nelle altezze interne dell'immobile.

Nella mappa del Catasto Terreni l'inserimento cartografico del fabbricato risulta traslato verso sud di circa mt. 5,50.

Viste le incongruenze riscontrate si ritiene necessario l'aggiornamento degli elaborati catastali.

PRECISAZIONI

In sede di sopralluogo il proprietario il signor **** Omissis ****, mi ha fatto verbalizzare quanto segue:

Sono presenti difformità anche negli altri immobili posti in vendita e l'eventuale sanatoria può essere fatta solo considerando l'insieme dello stabile per recuperare volumetria e per poter utilizzare i beni comuni non censibili allo scopo di parcheggio come previsto in progetto.

STATO CONSERVATIVO

L'unità abitativa si trova in medio stato conservativo, avente rifiniture di medie caratteristiche. Il tutto viene illustrato nella documentazione fotografica allegata alla presente relazione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla nota del Comune di Baunei Prot. 7.870 del 08 09 2023 il terreno su cui è edificato l'edificio NON RICADE SU TERRENO GRAVATO DA USO CIVICO.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Nel presente paragrafo saranno elencate le principali caratteristiche costruttive dell'immobile descritte nella relazione del progetto autorizzato e riscontrate in sede di sopralluogo:

Muratura portante in muroblocco pesante da cm 25;

Tramezzi in laterizio forato;

Solaio piano in travetti e pignatte in pomice con sovrastante caldana;

Intonaco del tipo civile in malta bastarda e rifinito a fratazzo fino;

Pareti dei bagni e dell'angolo cottura rivestite di ceramiche, pavimento in monocottura, infissi esterni ed interni in legno;

Impianti sottotraccia con allaccio alla rete zonale.

STATO DI OCCUPAZIONE

In sede di sopralluogo si è accertato che l'immobile risulta nella disponibilità dal proprietario il signor **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Atto pubblico rogito dal Notaio Capellini Carmen in data 10 settembre 1991 – repertorio 75592, portante compravendita, trascritto in data 01 ottobre 1991 ai numeri 5901 di particolare e 7805 di generale.

Con il presente atto pubblico i signori **** Omissis **** nato a **** Omissis **** e la signora **** Omissis **** nata a **** Omissis ****, coniugi in regime di comunione dei beni, acquistano la piena proprietà dei terreni siti nel Comune di Baunei distinti in catasto Terreni al Foglio 84 mappali: 53B di metri quadri 114, 54B di metri quadri 98, 55B di metri quadri 135, 56B di metri quadri 143, 57B di metri quadri 97, 57D di metri quadri 94, 416B di metri quadri 38.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

Atto giudiziario – Tribunale Civile di Lanusei in data 14 gennaio 2011 – repertorio 6/2011, portante decreto ingiuntivo, iscritto in data 22 marzo 2011 ai numeri 544 di particolare e 2774 di generale.

Ipoteca giudiziale a favore **** Omissis **** con sede e domicilio in **** Omissis ****, contro **** Omissis **** nato a **** Omissis ****, omissis altri soggetti, per un capitale di euro 714.000,00, garantito dalla somma ipotecaria di euro 820.000,00 e dai seguenti immobili:

per la quota di un mezzo sui fabbricati siti nel Comune di Baunei distinti in Catasto Fabbricati al Foglio 84 mappale 604 con i subalterni: 6 Categoria A/3 omissis altri immobili.

Atto giudiziario Tribunale Civile di Cagliari in data 10 gennaio 2012 – repertorio 123/2012, portante decreto ingiuntivo, iscritto in data 27 marzo 2013 ai numeri 232 di particolare e 3470 di generale.

Ipoteca giudiziale a favore **** Omissis **** con sede in **** Omissis ****, contro **** Omissis **** nato a **** Omissis ****, omissis altri soggetti, per un capitale di euro 119.402,33, garantito dalla somma ipotecaria di euro 155.000,00 e dai seguenti immobili:

per la quota di un mezzo sui fabbricati siti nel Comune di Baunei distinti in Catasto Fabbricati al Foglio 84 mappale 604 con i subalterni: 6 categoria A/3 omissis altri immobili.

Atto giudiziario notificato da Ufficiale giudiziario in data 27 maggio 2022 repertorio 107/2022, portante atto cautelare trascritto in data 30 giugno 2022 ai numeri 6040 di particolare e 7445 di generale.

Ipoteca giudiziale a favore **** Omissis **** con sede in **** Omissis ****, contro **** Omissis **** nato a **** Omissis ****, omissis altri soggetti, per un capitale di euro 155.000,00 e dai seguenti immobili:

per la quota di un mezzo sui fabbricati siti nel Comune di Baunei distinti in Catasto Fabbricati al Foglio 84 mappale 604 con i subalterni: 6 categoria A/3 omissis altri immobili.

NORMATIVA URBANISTICA

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è ubicata in un edificio sito in via Portu Cuau, in posizione centrale all'abitato di Santa Maria Navarrese in Baunei, ricadente nella Zona B2.2 (Ambiti di completamento e riqualificazione urbana di S. M. Navarrese) del PUC Adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale nr. 4 del 26.01.2015 approvato definitivamente con deliberazione del Consiglio Comunale nr. 64 del 28.12.2015, pubblicato sul Buras nr. 1 del 05.01.2017 e variante al PUC Adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale nr. 22 del 30.08.2018 Approvato definitivamente con Deliberazione del Consiglio Comunale nr. 14 del 29.04.19, pubblicata sul BURAS nr. 57 del 17.09.2020.

Si precisa che per quanto riportato nella Tavola P.U.C. 2.4.1. Carta della zonizzazione urbana e dei vincoli di Santa Maria Navarrese, l'edificio risulta essere prossimo ad un'area indicata come 'R2 AREA DI RISPETTO AMBIENTALE', dove le Norme Tecniche di Attuazione prevedono quanto segue:

R2. Aree di rispetto ambientale

20.5.- Le aree classificate come R2 sono direttamente mappate in cartografia, ma anche se non lo dovessero essere a causa di sovrapposizione di retini grafici, si devono intendere geometricamente definite e costituite dalle aree disciplinate da alcune leggi di rilevanza nazionale ed in particolare esse costituiscono norma di riferimento per il RD n. 523/1904 "Testo unico sulle opere idrauliche".

Si riassume la normativa relativa alle fasce di rispetto idraulico.

20.6.- Si evidenzia che, sulla base della giurisprudenza corrente, le distanze dai corsi d'acqua devono intendersi misurate dal piede arginale esterno o, in assenza di argini in rilevato, dalla sommità della sponda incisa. Nel caso di sponde stabili, consolidate o protette, le distanze possono essere calcolate con riferimento alla linea individuata dalla piena ordinaria.

Fasce di rispetto idraulico pari a metri 4,0 misurati, in assenza di argini artificiali in rilevato, dalla sommità della sponda incisa dei corsi d'acqua. Nelle aree ricadenti in tale fascia di rispetto sono vietate: le piantagioni di alberi e siepi, le fabbriche, gli scavi e lo smovimento del terreno a distanza dal piede degli argini e loro accessori come sopra, minore di quella stabilita dalle discipline vigenti nelle diverse località, ed in mancanza di tali discipline a distanza minore di metri 4,0 per le piantagioni e smovimento del terreno;

Fasce di rispetto idraulico pari a metri 10,0 misurati, in assenza di argini artificiali in rilevato, dalla sommità della sponda incisa dei corsi d'acqua: nelle aree ricadenti in tale fascia di rispetto sono vietate le nuove edificazioni, le piantagioni e i movimenti di terra. Si ammettono solo interventi finalizzati al recupero conservativo degli edifici e delle infrastrutture esistenti (art. 31 lettera a) b) c) della Legge 457/78).

Nelle aree ricadenti in tale fascia di rispetto potranno essere in generale consentiti:

Costruzioni temporanee, prive di fondazioni in cls ovvero in c.a. solidali con il terreno di fondazione (es.: ricoveri per attrezzi o per animali domestici), facilmente rimuovibili in caso di necessità;

Recinzioni asportabili formate da pali e rete metallica, situate alla distanza minima di 10 m dal piede arginale esterno ovvero dalla sommità della sponda incisa;

Le opere previste dagli artt. 95, 97 e 98 del citato R.D. n. 523/1904, previa autorizzazione regionale.

Fasce di rispetto idraulico pari a metri 50,0 misurati, in assenza di argini artificiali in rilevato, dalla sommità della sponda incisa dei corsi d'acqua. Le attività sono consentite previo conseguimento del Nulla Osta idraulico da parte del Genio Civile competente.

Il COMUNE HA VINCOLO PAESAGGISTICO secondo gli artt.136 e 157 del D. Lsg 42/2004 e s.s.m) apposto in data 20.06.1969 con Decreto Ministeriale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'edificazione è stata autorizzata con Concessione edilizia prot. n. 2333/87 del 16.03.1988 e con Nulla Osta Paesaggistico Prot. 8.516 Pos. N. 2.439/87 del 05.06.1987.

Il NULLA PAESAGGISTICO risultava essere condizionato alle seguenti condizioni:

L'area di sedime del lotto rimanga in terra battuta;

Vengano messe a dimora nr. 15 essenze arboree ad alto fusto nell'area libera a giardino dell'altezza di impianto di mt. 2,50 e con garanzia di attecchimento;

Il muro di recinzione venga eseguito in pietrame a 'secco' o finto 'a secco' e con l'altezza non superiore a mt. 0,80;

Il complesso immobiliare nel quale è presente l'immobile in oggetto, si compone di più unità immobiliari aventi diverse proprietà. Nel suo insieme, rispetto al progetto autorizzato presenta le seguenti difformità:

L'INTERO CORPO DI FABBRICA risulta, rispetto al lotto urbanistico indicato in progetto, traslato verso nord di circa mt. 5,50 e verso est di circa mt. 0,40, si precisa che una parte del lotto urbanistico indicato in progetto non risulta essere nella disponibilità dei proprietari delle unità immobiliari presenti nell'edificio in parola, ma è in uso all'immobile posto a sud identificato al Foglio 84 mappale 1250. Poiché la volumetria esprimibile dal lotto urbanistico è proporzionale alla superficie dello stesso, si ha che la volumetria edificabile è minore a quanto indicato in progetto.

L'edificio ha un'altezza maggiore rispetto a quanto autorizzato e sensibilmente maggiore del valore massimo previsto dalle Norme tecniche di Attuazione del PUC per la sottozona B.2.2.

La distanza dalla sede stradale minore di quanto Autorizzato e del valore minimo previsto dalle Norme tecniche di Attuazione del PUC per la sottozona B.2.2, costituendo variazione essenziale.

Nel lato nord la minima distanza dal confine è pari a mt. 3,15, sensibilmente inferiore ai mt. 9,45 Autorizzati e comunque minore della distanza minima prevista dalle Norme Tecniche di Attuazione per la sottozona B.2.2, costituendo variazione essenziale.

Assenza dei parcheggi Autorizzati e previsti dalla normativa vigente.

Sensibile differenza nel prospetto a valle posto ad ovest, dove sull'area cortilizia gli elaborati progettuali prevedevano un andamento naturale e non a gradoni come risulta essere attualmente.

Non è stata rispettata la prescrizione presente nel Nulla Osta Paesaggistico dove viene richiesto che: 'L'area di sedime del lotto rimanga in terra battuta', infatti a sud è presente una rampa in calcestruzzo, ad ovest un piazzale in parte gradonato con la presenza di scalini eseguiti in calcestruzzo e con pavimentazioni in piastrelle in gres porcellanato e a nord è stato realizzato un battuto in calcestruzzo.

Nel cortile ad ovest è presente un corpo di fabbrica in parte interrato, probabilmente utilizzato come locale tecnico, altresì sono presenti muretti divisorii realizzati in mattoni intonacati.

Sono presenti degli ombreggi in legno e canne stabilmente fissati al suolo e alle pareti dell'edificio.

NELL'UNITÀ IMMOBILIARE si riscontrano le seguenti difformità:

Maggiore altezza interna del soggiorno pranzo pari a mt. 2,92, mentre l'Autorizzato è mt. 2,70, maggiore altezza della camera da letto, del bagno e del ripostiglio che va da un minimo di mt. 3,50 ad un massimo mt. 4,10, mentre l'Autorizzato è mt. 2,40 (quest'ultimo valore rilevabile dal calcolo dei volumi);

Maggiore spessore del solaio infra piano;

Assenza della scala interna che porta al piano inferiore;

Diversa ripartizione interna;



Diversi i prospetti ad ovest e a est;

Presenza di un locale ripostiglio non presente in progetto;

Maggiore superficie interna utile;

Sensibile aumento del volume dell'unità immobiliare;



Il calcolo dei volumi presenti nella Tavola 1, sottostimano i volumi, anche nell'ipotesi che l'immobile fosse conforme al progetto;

Distanza minima dalla strada pari a mt. 1,67 inferiore a mt. 2,00 Autorizzati che costituiscono anche la minima distanza dalla stessa per quanto previsto dalle norme tecniche di Attuazione per quella sottozona.

Sul prospetto ovest, sottostante l'appartamento è presente una corte delimitata da muretti realizzati in mattoni intonacati e pavimentata con mattonelle in gres porcellanato, inoltre si è constatata la presenza di una copertura in legno e canne. Dagli elaborati grafici e dal Nulla Osta Paesaggistico si evince che la corte deve essere in terra battuta, avente andamento ascendente secondo la direzione sud-nord. Si precisa che la corte fa parte del subalterno 14 che è un bene comune non censibile.

SI SEGNA LA QUANTO SEGUE:

La maggiore altezza interna e il maggiore spessore del solaio, spostano ulteriormente verso l'alto l'unità immobiliare posta al piano primo, aumentando l'altezza a valle e portandola ad un valore maggiore di quanto Autorizzato e sensibilmente superiore all'altezza minima prevista dal Norme Tecniche di Attuazione. Infatti, negli elaborati progettuali la porzione più a sud del prospetto dell'immobile in oggetto ha un'altezza media di mt. 8,00, mentre in sede di sopralluogo si è rilevata un'altezza di mt. 8,20 nella parte inferiore del cornicione che risulta essere cm 10 inferiore alla linea data all'intersezione dell'intradosso del solaio di copertura e della superficie esterna della parete, pertanto l'altezza fuori terra rilevata è di mt. 8,30.

Sull'area cortilizia comune, di fronte all'appartamento in trattazione sul lato ovest, identificata con il subalterno 14, sono presenti diverse difformità quali: presenza di una fabbrica in muratura parzialmente interrata, muretti, coperture in legno, pavimentazione in piastrelle di gres porcellanato o calcestruzzo, diverso andamento del terreno che modifica in maniera sensibile i prospetti.

L'edificio ricade all'interno della fascia di rispetto R4 – Aree di salvaguardia ambientale. Per quanto il tratteggio indicante tale area non ricade all'interno dell'edificio, quest'ultimo risulta essere a meno di mt. 10,0 dal canale, pertanto per quanto previsto dall'Articolo 20 delle Norme tecniche di Attuazione del Comune di Baunei sull'edificio sono ammessi i soli interventi finalizzati al recupero conservativo degli edifici e delle infrastrutture esistenti (art. 31 lettera a) b) c) della Legge 457/78).

Alla luce di quanto rilevato ed ai sensi del DPR nr. 380 del 06.06.2001, Legge nr. 47 del 28.02.1985 e successive modifiche ed integrazioni, L'IMMOBILE RISULTA ESSERE NON SANABILE per la presenza di un incremento volumetrico in zona sottoposta a tutela paesaggistica e per mancanza di volumetria edificatoria, non rispetta la distanza minima dalla strada ed inoltre risulta avere un'altezza infra piano maggiore di quella Autorizzata, facendo sì che l'immobile soprastante posto al piano primo, di altra proprietà, abbia un'altezza superiore a quella Autorizzata e a quella prevista nelle norme tecniche di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale. Questo incremento di altezza non può essere sanato, se non eseguendo delle opere edili di trasformazione del fabbricato, finalizzate al rispetto dei parametri normativi vigenti. Si precisa altresì che una parte dell'immobile essendo a meno di 10 metri dal canale presente ad ovest del fabbricato è sottoposto al vincolo idraulico per effetto RD n. 523/1904 "Testo unico sulle opere idrauliche", che nella fattispecie prevede solo il recupero conservativo degli edifici.

Si precisa che non è escluso, ma altresì nemmeno certo, che una sanatoria estesa a tutto l'edificio, prevedendo



estese demolizioni, il ripristino del prospetto a valle, il rispetto delle prescrizioni presenti nel Nulla Osta Paesaggistico, il rispetto delle distanze dalla strada e dai confini privati e il rispetto delle volumetrie che il lotto urbanistico realmente esprime, possa essere accettata. Tuttavia, ciò presuppone un accordo con i proprietari delle restanti unità immobiliari, che preveda la trasformazione del fabbricato e delle parti comuni.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 9

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Baunei (NU) - Via Porto Cuau, 33 - Fg. 84 mapp. 604 sub 8, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La relazione notarile del dott. Alessio Sanna notaio in Nuoro (Nu) presente agli atti attesta la proprietà dell'immobile e le iscrizioni, trascrizioni, oneri, vincoli e privilegi pregiudizievoli a tutto il giorno 11.07.2022, inoltre gli estratti catastali identificano esattamente il bene pignorato, per cui la documentazione risulta completa e regolare.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONFINI

Dalla disamina della cartografia catastale si evince che:

Il FABBRICATO nel quale sono presenti le unità immobiliari in oggetto confina a nord con il foglio 84 particella 416, ad est con le particelle 843, 844, 845, 846 e 847, a sud con il foglio 84 particella 1250 e ad ovest con il foglio 83 particelle 1493, 1494, 1811 e 1654.

Il SUBALTERNO identificato al foglio 84 particella 604 sub. 8 posto al piano terra, confina ad est, nord e ovest



con il bene comune non censibile subalterno 14 e a sud con il subalterno 7, tutti appartenenti alla particella 604.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Camera da letto	9,30 mq	12,10 mq	1	12,10 mq	2,70 m	T
Bagno	3,50 mq	4,90 mq	1	4,90 mq	2,70 m	T
Balcone	3,95 mq	3,95 mq	0,30	1,19 mq	0,00 m	T
Disimpegno	1,75 mq	2,40 mq	1	2,40 mq	2,70 m	T
Soggiorno	11,80 mq	14,70 mq	1	14,70 mq	2,75 m	T
Cucinetto	2,60 mq	3,75 mq	1	3,75 mq	2,75 m	T
Portico	4,00 mq	4,40 mq	0,50	2,20 mq	2,75 m	T
Ripostiglio	3,60 mq	5,10 mq	0,3	1,53 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				42,77 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				42,77 mq		

L'unità immobiliare destinata ad appartamento si compone di camera da letto, bagno, disimpegno, balcone, soggiorno pranzo, ripostiglio e portico.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Abitazione di tipo civile (A3) sita in Baunei (NU), distinta in catasto con foglio 84 particella 604 sub 8.

Intestati

**** Omissis **** nato a **** Omissis **** Comproprietario

**** Omissis **** nata a **** Omissis **** Comproprietario.

Unità immobiliare dal 09/11/2015

Comune di BAUNEI (Codice: A722) Provincia di NUORO Catasto Fabbricati foglio 84 particella 604 sub. 8, Categoria A3, Classe 6, vani 3, superficie catastale totale mq. 41, escluse aree scoperte mq 39, Rendita di Euro 151,84. Via Porto Cuau – Santa Maria Navarrese, 6, Piano T.

Dati derivanti da

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Mappali Terreni Correlati Codice Comune A722 - Foglio 84 - Particella 604



Situazione dell'unità immobiliare dal 01/04/2003:

Comune di BAUNEI (Codice: A722) Provincia di NUORO Catasto Fabbricati foglio 84 particella 604 sub. 8, Categoria A3, Classe 6, vani 3, Rendita di Euro 151,84. Via Porto Cuau – Santa Maria Navarrese, 6, Piano T.

Dati derivanti da:

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01/04/2003 Pratica n. 75920 in atti dal 01/04/2003 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 9315.1/2003)

Situazione dell'unità immobiliare dal 21/04/1993

Comune di BAUNEI (Codice: A722) Provincia di NUORO Catasto Fabbricati foglio 84 particella 604 sub. 8, Categoria A3, Classe 6, vani 3, Rendita di Euro 151,84. Via Porto Quau – Santa Maria Navarrese, 6, Piano T.

Dati derivanti da

CLASSAMENTO del 21/04/1993 in atti dal 29/10/1997 (n. 2069.1/1993)

Situazione dell'unità immobiliare dal 21/04/1993

Comune di BAUNEI (Codice: A722) Provincia di NUORO Catasto Fabbricati foglio 84 particella 604 sub. 8,

Dati derivanti da

COSTITUZIONE del 21/04/1993 in atti dal 21/07/1993 T. M.50971/92 (n. 2069/1993)

Situazione degli intestati dal 21/04/1993

**** Omissis **** nato a **** Omissis ****

**** Omissis **** nata a **** Omissis ****

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	84	604	8		A3	6	3 vani	Totale: 41 mq Totale: escluse aree scoperte 39 mq	151,84 €	T	



Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

I dati riportati nell'atto di pignoramento sono conformi agli identificativi sopra indicati, identificando correttamente i beni pignorati. Dalla documentazione reperita presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Nuoro, Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali si evince:

Rispetto allo stato dei luoghi nella planimetria dell'unità immobiliare si sono riscontrate differenze nelle altezze interne dell'immobile.

Nella mappa del Catasto Terreni l'inserimento cartografico del fabbricato risulta traslato verso sud di circa mt. 5,50.

Viste le incongruenze riscontrate si ritiene necessario l'aggiornamento degli elaborati catastali.

PRECISAZIONI

In sede di sopralluogo il proprietario il signor **** Omissis **** mi fa verbalizzare quanto segue:

Sono presenti difformità anche negli altri immobili posti in vendita e l'eventuale sanatoria può essere fatta solo considerando l'insieme dello stabile per recuperare volumetria e per poter utilizzare i beni comuni non censibili allo scopo di parcheggio come previsto in progetto.

STATO CONSERVATIVO

L'unità abitativa si trova in medio stato conservativo, avente rifiniture di medie caratteristiche. Il tutto viene illustrato nella documentazione fotografica allegata alla presente relazione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla nota del Comune di Baunei Prot. 7.870 del 08 09 2023 il terreno su cui è edificato l'edificio NON RICADE SU TERRENO GRAVATO DA USO CIVICO

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Nel presente paragrafo saranno elencate le principali caratteristiche costruttive dell'immobile descritte nella relazione del progetto autorizzato e riscontrate in sede di sopralluogo:

Muratura portante in murello pesante da cm 25;
Tramezzi in laterizio forato;
Solaio piano in travetti e pignatelli in pomice con sovrastante caldana;
Intonaco del tipo civile in malta bastarda e rifinito a fratazzo fino;
Pareti dei bagni e dell'angolo cottura rivestite di ceramiche, pavimento in monocottura, infissi esterni ed interni

in legno
Impianti sottotraccia con allaccio alla rete zonale.

STATO DI OCCUPAZIONE

In sede di sopralluogo si è accertato che l'immobile risulta occupato dal proprietario il signor **** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

Provenienza:

Atto pubblico rogito dal Notaio Capellini Carmen in data 10 settembre 1991 - repertorio 75592, portante compravendita, trascritto in data 01 ottobre 1991 ai numeri 5901 di particolare e 7805 di generale.

Con il presente atto pubblico i signori **** Omissis **** nato a **** Omissis **** e la signora **** Omissis **** nata a **** Omissis ****, coniugi in regime di comunione dei beni, acquistano la piena proprietà dei terreni siti nel Comune di Baunei distinti in catasto Terreni al Foglio 84 mappali: 53B di metri quadri 114, 54B di metri quadri 98, 55B di metri quadri 135, 56B di metri quadri 143, 57B di metri quadri 97, 57D di metri quadri 94, 416B di metri quadri 38.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

Atto giudiziario - Tribunale Civile di Lanusei in data 14 gennaio 2011 - repertorio 6/2011, portante decreto ingiuntivo, iscritto in data 22 marzo 2011 ai numeri 544 di particolare e 2774 di generale.

Ipoteca giudiziale a favore **** Omissis **** con sede e domicilio in **** Omissis ****, contro **** Omissis **** nato a **** Omissis ****, omissis altri soggetti, per un capitale di euro 714.000,00, garantito dalla somma ipotecaria di euro 820.000,00 e dai seguenti immobili: per la quota di un mezzo sui fabbricati siti nel Comune di Baunei distinti in Catasto Fabbricati al Foglio 84 mappale 604 con i subalterni: 8 Categoria A/3 omissis altri immobili.

Atto giudiziario Tribunale Civile di Cagliari in data 10 gennaio 2012 - repertorio 123/2012, portante decreto ingiuntivo, iscritto in data 27 marzo 2013 ai numeri 232 di particolare e 3470 di generale.

Ipoteca giudiziale a favore **** Omissis **** con sede in **** Omissis ****, contro **** Omissis **** nato a ##Baunei in data 04 luglio 1950V, omissis altri soggetti, per un capitale di euro 119.402,33, garantito dalla somma ipotecaria di euro 155.000,00 e dai seguenti immobili: per la quota di un mezzo sui fabbricati siti nel Comune di Baunei distinti in Catasto Fabbricati al Foglio 84 mappale 604 con i subalterni: 8 categoria A/3 omissis altri immobili.

Atto giudiziario notificato da Ufficiale giudiziario in data 27 maggio 2022 repertorio 107/2022, portante atto cautelare trascritto in data 30 giugno 2022 ai numeri 6040 di particolare e 7445 di generale.

Ipoteca giudiziale a favore **** Omissis **** con sede in **** Omissis ****, contro **** Omissis **** nato a ****

Omissis ****, omissis altri soggetti, per un capitale di euro 155.000,00 e dai seguenti immobili:
per la quota di un mezzo sui fabbricati siti nel Comune di Baunei distinti in Catasto Fabbricati al Foglio 84 mappale 604 con i subalterni: 8 categoria A/3 omissis altri immobili.



NORMATIVA URBANISTICA

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è ubicata in un edificio sito in via Portu Cuau, in posizione centrale all'abitato di Santa Maria Navarrese in Baunei, ricadente nella Zona B2.2 (Ambiti di completamento e riqualificazione urbana di S. M. Navarrese) del PUC Adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale nr. 4 del 26.01.2015 approvato definitivamente con deliberazione del Consiglio Comunale nr. 64 del 28.12.2015, pubblicato sul Buras nr. 1 del 05.01.2017 e variante al PUC Adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale nr. 22 del 30.08.2018 Approvato definitivamente con Deliberazione del Consiglio Comunale nr. 14 del 29.04.19, pubblicata sul BURAS nr. 57 del 17.09.2020.

Si precisa che per quanto riportato nella Tavola P.U.C. 2.4.1. Carta della zonizzazione urbana e dei vincoli di Santa Maria Navarrese, l'edificio risulta essere prossimo ad un'area indicata come 'R2 AREA DI RISPETTO AMBIENTALE', dove le Norme Tecniche di Attuazione prevedono quanto segue:

R2. Aree di rispetto ambientale

20.5.- Le aree classificate come R2 sono direttamente mappate in cartografia, ma anche se non lo dovessero essere a causa di sovrapposizione di retini grafici, si devono intendere geometricamente definite e costituite dalle aree disciplinate da alcune leggi di rilevanza nazionale ed in particolare esse costituiscono norma di riferimento per il RD n. 523/1904 "Testo unico sulle opere idrauliche".

Si riassume la normativa relativa alle fasce di rispetto idraulico.

20.6.- Si evidenzia che, sulla base della giurisprudenza corrente, le distanze dai corsi d'acqua devono intendersi misurate dal piede arginale esterno o, in assenza di argini in rilevato, dalla sommità della sponda incisa. Nel caso di sponde stabili, consolidate o protette, le distanze possono essere calcolate con riferimento alla linea individuata dalla piena ordinaria.

Fasce di rispetto idraulico pari a metri 4,0 misurati, in assenza di argini artificiali in rilevato, dalla sommità della sponda incisa dei corsi d'acqua. Nelle aree ricadenti in tale fascia di rispetto sono vietate: le piantagioni di alberi e siepi, le fabbriche, gli scavi e lo smovimento del terreno a distanza dal piede degli argini e loro accessori come sopra, minore di quella stabilita dalle discipline vigenti nelle diverse località, ed in mancanza di tali discipline a distanza minore di metri 4,0 per le piantagioni e smovimento del terreno;

Fasce di rispetto idraulico pari a metri 10,0 misurati, in assenza di argini artificiali in rilevato, dalla sommità della sponda incisa dei corsi d'acqua: nelle aree ricadenti in tale fascia di rispetto sono vietate le nuove edificazioni, le piantagioni e i movimenti di terra. Si ammettono solo interventi finalizzati al recupero conservativo degli edifici e delle infrastrutture esistenti (art. 31 lettera a) b) c) della Legge 457/78).

Nelle aree ricadenti in tale fascia di rispetto potranno essere in generale consentiti:

Costruzioni temporanee, prive di fondazioni in cls ovvero in c.a. solidali con il terreno di fondazione (es.: ricoveri per attrezzi o per animali domestici), facilmente rimuovibili in caso di necessità;

Recinzioni asportabili formate da pali e rete metallica, situate alla distanza minima di 10 m dal piede arginale esterno ovvero dalla sommità della sponda incisa;

Le opere previste dagli artt. 95, 97 e 98 del citato R.D. n. 523/1904, previa autorizzazione regionale.

Fasce di rispetto idraulico pari a metri 50,0 misurati, in assenza di argini artificiali in rilevato, dalla sommità della sponda incisa dei corsi d'acqua. Le attività sono consentite previo conseguimento del Nulla Osta idraulico da parte del Genio Civile competente.



Il COMUNE HA VINCOLO PAESAGGISTICO secondo gli artt.136 e 157 del D. Lsg 42/2004 e s.s.m) apposto in data 20.06.1969 con Decreto Ministeriale.



REGOLARITÀ EDILIZIA

L'edificazione è stata autorizzata con Concessione edilizia prot. n. 2333/87 del 16.03.1988 e con Nulla Osta Paesaggistico Prot. 8.516 Pos. N. 2.439/87 del 05.06.1987.

Il NULLA PAESAGGISTICO risultava essere condizionato alle seguenti prescrizioni:

L'area di sedime del lotto rimanga in terra battuta;

Vengano messe a dimora nr. 15 essenze arboree ad alto fusto nell'area libera a giardino dell'altezza di impianto di mt. 2,50 e con garanzia di attecchimento;

Il muro di recinzione venga eseguito in pietrame a 'secco' o finto 'a secco' e con l'altezza non superiore a mt. 0,80;

Il complesso immobiliare nel quale è presente l'immobile in oggetto, si compone di più unità immobiliari aventi diverse proprietà. Nel suo insieme, rispetto al progetto autorizzato presenta le seguenti difformità:

L'INTERO CORPO DI FABBRICA risulta, rispetto al lotto urbanistico indicato in progetto, traslato verso nord di circa mt. 5,50 e verso est di circa mt. 0,40, si precisa che una parte del lotto urbanistico indicato in progetto non risulta essere nella disponibilità dei proprietari delle unità immobiliare presenti nell'edificio in parola, ma è in uso all'immobile posto a sud identificato al Foglio 84 mappale 1250. Poiché la volumetria esprimibile dal lotto urbanistico è proporzionale alla superficie dello stesso, si ha che la volumetria edificabile è minore a quanto indicato in progetto.

L'edificio ha un'altezza maggiore rispetto a quanto autorizzato e sensibilmente maggiore del valore massimo previsto dalle Norme tecniche di Attuazione del PUC per la sottozona B.2.2.

La distanza dalla sede stradale minore di quanto Autorizzato e del valore minimo previsto dalle Norme tecniche di Attuazione del PUC per la sottozona B.2.2, costituendo variazione essenziale.

Nel lato nord la minima distanza dal confine è pari a mt. 3,15, sensibilmente inferiore ai mt. 9,45 Autorizzati e comunque minore della distanza minima prevista dalle Norme Tecniche di Attuazione per la sottozona B.2.2, costituendo variazione essenziale.

Assenza dei parcheggi Autorizzati e previsti dalla normativa vigente.

Sensibile differenza nel prospetto a valle posto ad ovest, dove sull'area cortilizia gli elaborati progettuali prevedevano un andamento naturale e non a gradoni come risulta essere attualmente.

Non è stata rispettata la prescrizione presente nel Nulla Osta Paesaggistico dove viene richiesto che: 'L'area di sedime del lotto rimanga in terra battuta', infatti a sud è presente una rampa in calcestruzzo, ad ovest un piazzale in parte gradonato con la presenza di scalini eseguiti in calcestruzzo e con pavimentazioni in piastrelle in gres porcellanato e a nord è stato realizzato un battuto in calcestruzzo.

Nel cortile ad ovest è presente un corpo di fabbrica in parte interrato, probabilmente utilizzato come locale tecnico, altresì sono presenti muretti divisorii realizzati in mattoni intonacati.



Sono presenti degli ombreggi in legno e canne stabilmente fissati al suolo e alle pareti dell'edificio.

NELL'UNITÀ IMMOBILIARE si riscontrano le seguenti difformità:

Maggiore altezza interna del soggiorno pranzo pari a mt. 2,75, mentre l'Autorizzato è mt. 2,70 e pertanto rientra nelle tolleranze di legge, maggiore altezza della camera da letto, del bagno e del ripostiglio che va da un minimo di mt. 2,70 ad un massimo mt. 3,50, mentre l'Autorizzato è mt. 2,40 (quest'ultimo valore rilevabile dal calcolo dei volumi);

Maggiore spessore del solaio infra piano;

Assenza della scala interna che porta al piano inferiore;

Diversa ripartizione interna;

Diversi i prospetti ad ovest e a sud;

Presenza di un locale ripostiglio non presente in progetto;

Maggiore superficie interna utile;

Sensibile aumento del volume dell'unità immobiliare;

Il calcolo dei volumi presenti nella Tavola 1, sottostimano i volumi, anche nell'ipotesi che l'immobile fosse conforme al progetto;

Distanza minima dalla strada pari a mt. 1,22 inferiore a mt. 2,00 Autorizzati che costituiscono anche la minima distanza dalla stessa per quanto previsto dalle norme tecniche di Attuazione per quella sottozona.

Distanza minima da altro corpo di fabbrica pari a mt. 3,15, inferiore ai mt. 9,45 Autorizzati e a quanto previsto dal Regolamento edilizio e dalle Norme tecniche di Attuazione del Comune di Baunei.

Sul prospetto ovest, sottostante l'appartamento è presente una corte delimitata da muretti realizzati in mattoni intonacati e pavimentata con mattonelle in gres porcellanato, inoltre si è constatata la presenza di una copertura in legno e canne. Dagli elaborati grafici e dal Nulla Osta Paesaggistico si evince che la corte deve essere in terra battuta, avente andamento ascendente secondo la direzione sud-nord. Si precisa che la corte fa parte del subalterno 14 che è un bene comune non censibile.

SI SEGNALE QUANTO SEGUE:

La maggiore altezza interna e il maggiore spessore del solaio, spostano ulteriormente verso l'alto l'unità immobiliare posta al piano primo, aumentando l'altezza a valle e portandola ad un valore maggiore di quanto Autorizzato e sensibilmente superiore all'altezza minima prevista dal Norme Tecniche di Attuazione. Infatti, negli elaborati progettuali la porzione più a sud del prospetto dell'immobile in oggetto ha un'altezza media di mt. 7,22, mentre in sede di sopralluogo si è rilevata un'altezza di mt. 9,45 nella parte inferiore del cornicione che risulta essere cm 10 inferiore alla linea data all'intersezione dell'intradosso del solaio di copertura e della superficie esterna della parete, pertanto l'altezza fuori terra rilevata è di mt. 9,55.

Sull'area cortilizia comune, di fronte all'appartamento in trattazione sul lato ovest, identificata con il subalterno 14, sono presenti diverse difformità quali: presenza di una fabbrica in muratura parzialmente interrata, muretti, coperture in legno, pavimentazione in piastrelle di gres porcellanato o calcestruzzo, diverso andamento del terreno che modifica in maniera sensibile i prospetti.

L'edificio ricade all'interno della fascia di rispetto R4 – Aree di salvaguardia ambientale. Per quanto il tratteggio indicante tale area non ricade all'interno dell'edificio, quest'ultimo risulta essere a meno di mt. 10,0 dal canale, pertanto per quanto previsto dall'Articolo 20 delle Norme tecniche di Attuazione del Comune di Baunei sull'edificio sono ammessi i soli interventi finalizzati al recupero conservativo degli edifici e delle infrastrutture esistenti (art. 31 lettera a) b) c) della Legge 457/78).

Alla luce di quanto rilevato ed ai sensi del DPR nr. 380 del 06.06.2001, Legge nr. 47 del 28.02.1985 e successive modifiche ed integrazioni, L'IMMOBILE RISULTA ESSERE NON SANABILE per la presenza di un incremento volumetrico in zona sottoposta a tutela paesaggistica e per mancanza di volumetria edificatoria, non rispetta la distanza minima dalla strada ed inoltre risulta avere un'altezza infra piano maggiore di quella Autorizzata, facendo sì che l'immobile soprastante posto al piano primo, di altra proprietà, abbia un'altezza superiore a quella Autorizzata e a quella prevista nelle norme tecniche di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale. Questo incremento di altezza non può essere sanato, se non eseguendo delle opere edili di trasformazione del fabbricato, finalizzate al rispetto dei parametri normativi vigenti. Si precisa altresì che una parte dell'immobile essendo a meno di 10 metri dal canale presente ad ovest del fabbricato è sottoposto al vincolo idraulico per effetto RD n. 523/1904 "Testo unico sulle opere idrauliche", che nella fattispecie prevede solo il recupero conservativo degli edifici.

Si precisa che non è escluso, ma altresì nemmeno certo, che una sanatoria estesa a tutto l'edificio, prevedendo estese demolizioni, il ripristino del prospetto a valle, il rispetto delle prescrizioni presenti nel Nulla Osta Paesaggistico, il rispetto delle distanze dalla strada e dai confini privati e il rispetto delle volumetrie che il lotto urbanistico realmente esprime, possa essere accettata. Tuttavia, ciò presuppone un accordo con i proprietari delle restanti unità immobiliari, che preveda la trasformazione del fabbricato e delle parti comuni.



LOTTO 10

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 10** - Deposito ubicato a Baunei (NU) - Santa Maria Navarrese via Porto Cuau - Fg. 84 mapp. 604 sub 9, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La relazione notarile del dott. Alessio Sanna notaio in Nuoro (Nu) presente agli atti attesta la proprietà dell'immobile e le iscrizioni, trascrizioni, oneri, vincoli e privilegi pregiudizievoli a tutto il giorno 11.07.2022, inoltre gli estratti catastali identificano esattamente il bene pignorato, per cui la documentazione risulta completa e regolare.



TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)



CONFINI



Dalla disamina della cartografia catastale si evince che:

Il fabbricato nel quale sono presenti le unità immobiliari in oggetto confina a nord con il foglio 84 particella 416, ad est con le particelle 843, 844, 845, 846 e 847, a sud con il foglio 84 particella 1250 e ad ovest con il foglio 83 particelle 1493, 1494, 1811 e 1654.

Il subalterno identificato al foglio 84 particella 604 sub. 9 posto al piano seminterrato, confina ad est con terrapieno, a sud e a ovest con il bene comune non censibile subalterno 14, e a nord con il subalterno 10, tutti appartenenti alla particella 604.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	16,70 mq	20,80 mq	0,60	12,48 mq	2,94 m	S-1
Magazzino	10,80 mq	12,20 mq	0,60	7,32 mq	2,88 m	S-1
Bagno	4,70 mq	5,70 mq	0,60	3,42 mq	2,78 m	S-1
Ripostiglio	2,50 mq	3,60 mq	0,60	2,16 mq	2,88 m	S-1
Disimpegno	1,50 mq	1,80 mq	0,60	1,08 mq	2,88 m	S-1
Portico	4,70 mq	5,80 mq	0,50	2,90 mq	2,88 m	S-1
Portico	3,10 mq	3,90 mq	0,50	1,95 mq	2,94 m	S-1
Totale superficie convenzionale:				31,31 mq		
Incidenza condominiale:				0,00 %		
Superficie convenzionale complessiva:				31,31 mq		

L'immobile si compone di due magazzini, un bagno, un disimpegno, un ripostiglio e due portici.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Magazzini e locali di deposito (C/2) sita in Baunei (NU), distinta in catasto con foglio 84 particella 604 sub 9.

Intestati:

**** Omissis **** nato a **** Omissis **** Comproprietario
**** Omissis **** nata a **** Omissis **** Comproprietario.

Unità immobiliare dal 09/11/2015

Comune di BAUNEI (Codice: A722) Provincia di NUORO Catasto Fabbricati foglio 84 particella 604 sub. 9, Categoria C2, Classe 3, Consistenza mq 41, Superficie catastale totale mq. 46, Rendita di Euro 61,41. Via Porto Cuau – Santa Maria Navarrese, 6, Piano Sem.-1.

Dati derivanti da

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/04/2003

Comune di BAUNEI (Codice: A722) Provincia di NUORO Catasto Fabbricati foglio 84 particella 604 sub. 9, Categoria C2, Classe 3, Consistenza mq 41, Rendita di Euro 61,41. Via Porto Quau – Santa Maria Navarrese, 6, Piano SEM-1.

Dati derivanti da

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01/04/2003 Pratica n. 75921 in atti dal 01/04/2003 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 9316.1/2003)

Situazione dell'unità immobiliare dal 21/04/1993

Comune di BAUNEI (Codice: A722) Provincia di NUORO Catasto Fabbricati foglio 84 particella 604 sub. 9, Categoria C\2, Classe 3, Consistenza mq 41, Rendita di Euro 61,41. Via Porto Quau – Santa Maria Navarrese, 6, Piano SEM-1.

Dati derivanti da

CLASSAMENTO del 21/04/1993 IN ATTI DAL 29/10/1997 (N. 2069.1/1993)

Situazione dell'unità immobiliare dal 21/04/1993

Comune di BAUNEI (Codice: A722) Provincia di NUORO Catasto Fabbricati foglio 84 particella 604 sub. 9,

Dati derivanti da

COSTITUZIONE del 21/04/1993 in atti dal 21/07/1993 T. M.50971/92 (n. 2069/1993)

Situazione degli intestati:

**** Omissis **** nato a **** Omissis **** Comproprietario
**** Omissis **** nata a **** Omissis **** Comproprietario

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	84	604	9		C2	3	41	46 mq	61,41 €	Sem-1	

Corrispondenza catastale

I dati riportati nell'atto di pignoramento sono conformi agli identificativi sopra indicati, identificando correttamente i beni pignorati. Dalla documentazione reperita presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Nuoro, Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali si evince:

Rispetto allo stato dei luoghi nella planimetria dell'unità immobiliare si sono riscontrate alcune seppur lievi differenze dimensionali;

Nella mappa del Catasto Terreni l'inserimento cartografico del fabbricato risulta traslato verso sud di circa mt. 5,50.

Viste le incongruenze riscontrate si ritiene necessario l'aggiornamento degli elaborati catastali.

PRECISAZIONI

In sede di sopralluogo il proprietario il signor **** Omissis ****, mi fa verbalizzare quanto segue:

Sono presenti difformità anche negli altri immobili posti in vendita e l'eventuale sanatoria può essere fatta solo considerando l'insieme dello stabile per recuperare volumetria e per poter utilizzare i beni comuni non censibili allo scopo di parcheggio come previsto in progetto.

STATO CONSERVATIVO

L'unità abitativa si trova in medio stato conservativo, avente rifiniture di medie caratteristiche. Il tutto viene illustrato nella documentazione fotografica allegata alla presente relazione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla nota del Comune di Baunei Prot. 7.870 del 08 09 2023 il terreno su cui è edificato l'edificio NON RICADE SU TERRENO GRAVATO DA USO CIVICO



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Nel presente paragrafo saranno elencate le principali caratteristiche costruttive dell'immobile descritte nella relazione del progetto autorizzato e riscontrate in sede di sopralluogo:

muratura portante in murellocco pesante da cm 25;
tramezzi in laterizio forato;
solaio piano in travetti e pignatte in pomice con sovrastante caldana;
intonaco del tipo civile in malta bastarda e rifinito a fratazzo fino;
pareti dei bagni e dell'angolo cottura rivestite di ceramiche, pavimento in monocottura, infissi esterni ed interni in legno
impianti sottotraccia con allaccio alla rete zonale.

STATO DI OCCUPAZIONE

In sede di sopralluogo si è accertato che l'immobile risulta occupato dal proprietario il signor **** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

Provenienza:

Atto pubblico rogito dal Notaio Capellini Carmen in data 10 settembre 1991 – repertorio 75592, portante compravendita, trascritto in data 01 ottobre 1991 ai numeri 5901 di particolare e 7805 di generale.

Con il presente atto pubblico i signori **** Omissis **** nato a **** Omissis **** e la signora **** Omissis **** nata a **** Omissis ****, coniugi in regime di comunione dei beni, acquistano la piena proprietà dei terreni siti nel Comune di Baunei distinti in catasto Terreni al Foglio 84 mappali: 53B di metri quadri 114, 54B di metri quadri 98, 55B di metri quadri 135, 56B di metri quadri 143, 57B di metri quadri 97, 57D di metri quadri 94, 416B di metri quadri 38.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

Atto giudiziario – Tribunale Civile di Lanusei in data 14 gennaio 2011 – repertorio 6/2011, portante decreto ingiuntivo, iscritto in data 22 marzo 2011 ai numeri 544 di particolare e 2774 di generale.

Ipoteca giudiziale a favore **** Omissis **** con sede e domicilio in **** Omissis ****, contro **** Omissis **** nato a **** Omissis ****, omissis altri soggetti, per un capitale di euro 714.000,00, garantito dalla somma ipotecaria di euro 820.000,00 e dai seguenti immobili:

per la quota di un mezzo sui fabbricati siti nel Comune di Baunei distinti in Catasto Fabbricati al Foglio 84 mappale 604 con i subalterni: 9 Categoria C/2 omissis altri immobili.

Atto giudiziario Tribunale Civile di Cagliari in data 10 gennaio 2012 – repertorio 123/2012, portante decreto ingiuntivo, iscritto in data 27 marzo 2013 ai numeri 232 di particolare e 3470 di generale.

Ipoteca giudiziale a favore **** Omissis ****, contro **** Omissis **** nato a **** Omissis ****, omissis altri soggetti, per un capitale di euro 119.402,33, garantito dalla somma ipotecaria di euro 155.000,00 e dai seguenti immobili:

per la quota di un mezzo sui fabbricati siti nel Comune di Baunei distinti in Catasto Fabbricati al Foglio 84 mappale 604 con i subalterni: 9 categoria C/2 omissis altri immobili.

Atto giudiziario notificato da Ufficiale giudiziario in data 27 maggio 2022 repertorio 107/2022, portante atto cautelare trascritto in data 30 giugno 2022 ai numeri 6040 di particolare e 7445 di generale.

Ipoteca giudiziale a favore **** Omissis **** con sede in **** Omissis ****, contro **** Omissis **** nato a **** Omissis ****, omissis altri soggetti, per un capitale di euro 155.000,00 e dai seguenti immobili:

per la quota di un mezzo sui fabbricati siti nel Comune di Baunei distinti in Catasto Fabbricati al Foglio 84 mappale 604 con i subalterni: 9 categoria C/2 omissis altri immobili.

NORMATIVA URBANISTICA

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è ubicata in un edificio sito in via Portu Cuau, in posizione centrale all'abitato di Santa Maria Navarrese in Baunei, ricadente nella Zona B2.2 (Ambiti di completamento e riqualificazione urbana di S. M. Navarrese) del PUC Adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale nr. 4 del 26.01.2015 approvato definitivamente con deliberazione del Consiglio Comunale nr. 64 del 28.12.2015, pubblicato sul Buras nr. 1 del 05.01.2017 e variante al PUC Adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale nr. 22 del 30.08.2018 Approvato definitivamente con Deliberazione del Consiglio Comunale nr. 14 del 29.04.19, pubblicata sul BURAS nr. 57 del 17.09.2020.

Si precisa che per quanto riportato nella Tavola P.U.C. 2.4.1. Carta della zonizzazione urbana e dei vincoli di Santa Maria Navarrese, l'edificio risulta essere prossimo ad un'area indicata come R2 Area di rispetto ambientale, dove le Norme Tecniche di Attuazione prevedono quanto segue:

R2. Aree di rispetto ambientale

20.5.- Le aree classificate come R2 sono direttamente mappate in cartografia, ma anche se non lo dovessero essere a causa di sovrapposizione di retini grafici, si devono intendere geometricamente definite e costituite dalle aree disciplinate da alcune leggi di rilevanza nazionale ed in particolare esse costituiscono norma di riferimento per il RD n. 523/1904 "Testo unico sulle opere idrauliche".

Si riassume la normativa relativa alle fasce di rispetto idraulico.

20.6.- Si evidenzia che, sulla base della giurisprudenza corrente, le distanze dai corsi d'acqua devono intendersi misurate dal piede arginale esterno o, in assenza di argini in rilevato, dalla sommità della sponda incisa. Nel caso di sponde stabili, consolidate o protette, le distanze possono essere calcolate con riferimento alla linea individuata dalla piena ordinaria.

Fasce di rispetto idraulico pari a metri 4,00 misurati, in assenza di argini artificiali in rilevato, dalla sommità della sponda incisa dei corsi d'acqua. Nelle aree ricadenti in tale fascia di rispetto sono vietate: a) le piantagioni di alberi e siepi, le fabbriche, gli scavi e lo smovimento del terreno a distanza dal piede degli argini e loro accessori come sopra, minore di quella stabilita dalle discipline vigenti nelle diverse località, ed in mancanza di tali discipline a distanza minore di metri quattro per le piantagioni e smovimento del terreno;

Fasce di rispetto idraulico pari a metri 10,00 misurati, in assenza di argini artificiali in rilevato, dalla sommità della sponda incisa dei corsi d'acqua: nelle aree ricadenti in tale fascia di rispetto sono vietate le nuove edificazioni, le piantagioni e i movimenti di terra. Si ammettono solo interventi finalizzati al recupero

conservativo degli edifici e delle infrastrutture esistenti (art. 31 lettera a) b) c) della Legge 457/78).

Nelle aree ricadenti in tale fascia di rispetto potranno essere in generale consentiti:

- a) Costruzioni temporanee, prive di fondazioni in cls ovvero in c.a. solidali con il terreno di fondazione (es.: ricoveri per attrezzi o per animali domestici), facilmente rimuovibili in caso di necessità;
- b) Recinzioni asportabili formate da pali e rete metallica, situate alla distanza minima di 10 m dal piede arginale esterno ovvero dalla sommità della sponda incisa;
- c) Le opere previste dagli artt. 95, 97 e 98 del citato R.D. n. 523/1904, previa autorizzazione regionale.

Fasce di rispetto idraulico pari a metri 50,00 misurati, in assenza di argini artificiali in rilevato, dalla sommità della sponda incisa dei corsi d'acqua. Le attività sono consentite previo conseguimento del Nulla Osta idraulico da parte del Genio Civile competente.

Il Comune ha vincolo paesaggistico secondo gli artt.136 e 157 del D. Lgs 42/2004 e s.s.m) apposto in data 20.06.1969 con Decreto Ministeriale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'edificazione è stata autorizzata con Concessione edilizia prot. n. 2333/87 del 16.03.1988 e con Nulla Osta Paesaggistico Prot. 8.516 Pos. N. 2.439/87 del 05.06.1987.

Il Nulla paesaggistico risultava essere condizionato alle seguenti condizioni:

L'area di sedime del lotto rimanga in terra battuta

Vengano messe a dimora nr. 15 essenze arboree ad alto fusto nell'area libera a giardino dell'altezza di impianto di mt. 2,50 e con garanzia di attecchimento;

Il muro di recinzione venga eseguito in pietrame a "secco" o finto 'a secco' e con l'altezza non superiore a mt. 0,80

Il complesso immobiliare nel quale è presente l'immobile in oggetto, si compone di più unità immobiliari aventi diverse proprietà. Nel suo insieme, rispetto al progetto autorizzato presenta le seguenti difformità:

L'INTERO CORPO DI FABBRICA risulta, rispetto al lotto urbanistico indicato in progetto, traslato verso nord di circa mt. 5,50 e verso est di circa mt. 0,40, si precisa che una parte del lotto urbanistico indicato in progetto non risulta essere nella disponibilità dei proprietari delle unità immobiliare presenti nell'edificio in parola, ma è in uso all'immobile posto a sud identificato al Foglio 84 mappale 1250. Poiché la volumetria esprimibile dal lotto urbanistico è proporzionale alla superficie dello stesso, si ha che la volumetria edificabile è minore a quanto indicato in progetto.

L'edificio ha un'altezza maggiore rispetto a quanto autorizzato e sensibilmente maggiore del valore massimo previsto dalle Norme tecniche di Attuazione del PUC per la sottozona B.2.2.

La distanza dalla sede stradale minore di quanto Autorizzato e del valore minimo previsto dalle Norme tecniche di Attuazione del PUC per la sottozona B.2.2, costituendo variazione essenziale.

Nel lato nord la minima distanza dal confine è pari a mt. 3,15, sensibilmente inferiore ai mt. 9,45 Autorizzati e comunque minore della distanza minima prevista dalle Norme Tecniche di Attuazione per la sottozona B.2.2, costituendo variazione essenziale.

Assenza dei parcheggi Autorizzati e previsti dalla normativa vigente.

Sensibile differenza nel prospetto a valle posto ad ovest, dove sull'area cortilizia gli elaborati progettuali prevedevano un andamento naturale e non a gradoni come risulta essere attualmente.

Non è stata rispettata la prescrizione presente nel Nulla Osta Paesaggistico dove viene richiesto che: 'L'area di sedime del lotto rimanga in terra battuta', infatti a sud è presente una rampa in calcestruzzo, ad ovest un piazzale in parte gradonato con la presenza di scalini eseguiti in calcestruzzo e con pavimentazioni in piastrelle in gres porcellanato e a nord è stato realizzato un battuto in calcestruzzo.

Nel cortile ad ovest è presente un corpo di fabbrica in parte interrato, probabilmente utilizzato come locale tecnico, altresì sono presenti muretti divisorii realizzati in mattoni intonacati.

Sono presenti degli ombreggi in legno e canne stabilmente fissati al suolo e alle pareti dell'edificio.

NELL'UNITÀ IMMOBILIARE si riscontrano le seguenti difformità:

Maggiore altezza interna del locale magazzino posto all'ingresso, che risulta essere di mt. 2,94 mentre quella Autorizzata è di mt. 2,70;

Maggiore altezza interna del restante locale magazzino, dell'adiacente bagno, del disimpegno e del ripostiglio che risulta essere di mt. 2,88, mentre l'Autorizzata è pari a mt. 2,70;

Maggiore spessore del solaio infra piano;

Assenza della scala interna che porta al piano superiore;

Diversa ripartizione interna;

Diversi i prospetti ad ovest e a sud;

Maggiore superficie del locale magazzino avente altezza $h =$ mt. 2,94 a discapito della veranda generando un aumento della volumetria emergente dal terreno che genera un incremento volumetrico a fini Paesaggistici (Cfr. Circolare Ministero Beni Culturali nr. 33 del 2009 – Definizione di volume D.Lgs. nr. 42 del 22.01.2004 – Per volume utile si intende 'qualsiasi manufatto costituito da parti chiuse emergente dal terreno o dalla sagoma di un fabbricato preesistente indipendentemente dalla destinazione d'uso del manufatto, ad esclusione dei volumi tecnici).

Nella parte frontale del magazzino è presente di una corte delimitata da muretti realizzati in mattoni intonacati e pavimentata con mattonelle in gres porcellanato, inoltre si è constatata la presenza di una copertura in legno e canne. Dagli elaborati grafici e dal Nulla Osta Paesaggistico si evince che la corte deve essere in terra battuta, avente andamento ascendente secondo la direzione sud-nord. Si precisa che la corte fa parte del subalterno 14 che è un bene comune non censibile.

SI SEGNA LA QUANTO SEGUE:

La maggiore altezza interna e il maggiore spessore del solaio, spostano ulteriormente verso l'alto le unità immobiliari poste al piano terra e primo, aumentando l'altezza a valle e portandola ad un valore maggiore di quanto Autorizzato e in una parte dell'unità (magazzino avente altezza mt. 2,88, bagno, disimpegno e ripostiglio) sensibilmente superiore all'altezza minima prevista dal Norme Tecniche di Attuazione, infatti, negli elaborati progettuali tale porzione ha un'altezza media di mt. 8,55, mentre in sede di sopralluogo si è rilevata un'altezza di mt. 8,83 nella parte inferiore del cornicione che risulta essere cm 10 inferiore alla linea data all'intersezione dell'intradosso del solaio di copertura e della superficie esterna della parete, pertanto l'altezza fuori terra rilevata è di mt. 8,93. Questo, tra l'altro, aumenta la volumetria emergente dal terreno che genera un incremento volumetrico a fini Paesaggistici (Cfr. Circolare Ministero Beni Culturali nr. 33 del 2009 – Definizione



di volume D.Lgs. nr. 42 del 22.01.2004 – Per volume utile si intende ‘qualsiasi manufatto costituito da parti chiuse emergente dal terreno o dalla sagoma di un fabbricato preesistente indipendentemente dalla destinazione d’uso del manufatto, ad esclusione dei volumi tecnici).

Sull’area cortilizia comune, frontistante il locale deposito in trattazione, identificata con il subalterno 14, sono presenti diverse difformità quali: presenza di una fabbrica in muratura parzialmente interrata, muretti, coperture in legno, pavimentazione in piastrelle di gres porcellanato o calcestruzzo, diverso andamento del terreno che modifica in maniera sensibile i prospetti.

L’edificio ricade all’interno della fascia di rispetto R4 – Aree di salvaguardia ambientale. Per quanto il tratteggio indicante tale area non ricade all’interno dell’edificio, quest’ultimo risulta essere a meno di mt. 10,0 dal canale, pertanto per quanto previsto dall’Articolo 20 delle Norme tecniche di Attuazione del Comune di Baunei sull’edificio sono ammessi i soli interventi finalizzati al recupero conservativo degli edifici e delle infrastrutture esistenti (art. 31 lettera a) b) c) della Legge 457/78).

Alla luce di quanto rilevato ed ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e della legge n. 47 del 28 febbraio 1985 e successive modifiche ed integrazioni, L’IMMOBILE RISULTA ESSERE NON SANABILE per la presenza di un incremento volumetrico e di superficie utile in zona sottoposta a tutela paesaggistica, e per mancanza di volumetria edificatoria, non rispetta la distanza minima dalla strada ed inoltre risulta avere un’altezza infra piano maggiore di quella Autorizzata, facendo sì che gli immobili soprastanti posti al piano terra e primo, di altra proprietà, abbiano un’altezza superiore a quella Autorizzata e a quella prevista nelle norme tecniche di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale. Questo incremento di altezza non può essere sanato, se non eseguendo delle opere edili di trasformazione del fabbricato, finalizzate al rispetto dei parametri normativi vigenti. Si precisa altresì che una parte dell’immobile essendo a meno di dieci metri dal canale presente ad ovest del fabbricato è sottoposto al vincolo idraulico per effetto RD n. 523/1904 “Testo unico sulle opere idrauliche”, che nella fattispecie prevede solo il recupero conservativo degli edifici.

SI PRECISA che non è escluso, ma altresì nemmeno certo, che una sanatoria estesa a tutto l’edificio, prevedendo estese demolizioni, il ripristino del prospetto a valle, il rispetto delle prescrizioni presenti nel Nulla Osta Paesaggistico, il rispetto delle distanze dalla strada e dai confini privati e il rispetto delle volumetrie che il lotto urbanistico realmente esprime, possa essere accettata. Tuttavia, ciò presuppone un accordo con i proprietari delle restanti unità immobiliari, che preveda la trasformazione del fabbricato e delle parti comuni.



LOTTO 11

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 11** - Deposito ubicato a Baunei (NU) - Santa Maria Navarrese via Porto Cuau Fg. 84 mapp. 604 sub 10, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La relazione notarile del dott. Alessio Sanna notaio in Nuoro (Nu) presente agli atti attesta la proprietà dell'immobile e le iscrizioni, trascrizioni, oneri, vincoli e privilegi pregiudizievoli a tutto il giorno 11.07.2022, inoltre gli estratti catastali identificano esattamente il bene pignorato, per cui la documentazione risulta completa e regolare.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

CONFINI

Dalla disamina della cartografia catastale si evince che:

Il fabbricato nel quale sono presenti le unità immobiliari in oggetto confina a nord con il foglio 84 particella 416, ad est con le particelle 843, 844, 845, 846 e 847, a sud con il foglio 84 particella 1250 e ad ovest con il foglio 83 particelle 1493, 1494, 1811 e 1654.

Il subalterno identificato al foglio 84 particella 604 sub. 10 posto al piano seminterrato, confina ad est con terrapieno, a ovest con il bene comune non censibile subalterno 14, a sud con il subalterno 9 e a nord con il subalterno 11, tutti appartenenti alla particella 604.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	17,20 mq	20,00 mq	0,60	12,00 mq	2,91 m	S-1
Magazzino	11,90 mq	14,60 mq	0,60	8,76 mq	2,91 m	S-1
Magazzino	10,00 mq	12,00 mq	0,60	7,20 mq	2,87 m	S-1
Bagno	3,50 mq	4,50 mq	0,6	2,70 mq	2,87 m	S-1
Disimpegno	2,85 mq	3,20 mq	0,60	1,92 mq	2,87 m	S-1
Portico	5,05 mq	5,80 mq	0,50	2,90 mq	0,00 m	S-1
Totale superficie convenzionale:				35,48 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				35,48 mq		

L'unità immobiliare destinata a magazzino si compone di nr. 3 vani, un disimpegno, un bagno ed un portico.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Magazzini e locali di deposito (C/2) sita in Baunei (NU), distinta in catasto con foglio 84 particella 604 sub 10.

Intestati:

**** Omissis **** nato a **** Omissis **** Comproprietario

**** Omissis **** nata a **** Omissis **** Comproprietario.

Unità immobiliare dal 09/11/2015

Comune di BAUNEI (Codice: A722) Provincia di NUORO Catasto Fabbricati foglio 84 particella 604 sub. 10, Categoria C2, Classe 3, Consistenza mq 54, Superficie catastale totale mq. 55, Rendita di Euro 80,88. Via Porto Cuau – Santa Maria Navarrese, 6, Piano Sem.-1.

Dati derivanti da

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/04/2003

Comune di BAUNEI (Codice: A722) Provincia di NUORO Catasto Fabbricati foglio 84 particella 604 sub. 10, Categoria C2, Classe 3, Consistenza mq 54, Rendita di Euro 80,88. Via Porto Quau – Santa Maria Navarrese, 6, Piano SEM-1.

Dati derivanti da

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01/04/2003 Pratica n. 75922 in atti dal 01/04/2003 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 9317.1/2003)

Situazione dell'unità immobiliare dal 21/04/1993

Comune di BAUNEI (Codice: A722) Provincia di NUORO Catasto Fabbricati foglio 84 particella 604 sub. 10, Categoria C\2, Classe 3, Consistenza mq 54, Rendita di Euro 80,88. Via Porto Quau – Santa Maria Navarrese, 6, Piano SEM.-1.

Dati derivanti da

CLASSAMENTO del 21/04/1993 IN ATTI DAL 29/10/1997 (N. 2069.1/1993)

Situazione dell'unità immobiliare dal 21/04/1993

Comune di BAUNEI (Codice: A722) Provincia di NUORO Catasto Fabbricati foglio 84 particella 604 sub. 10,

Dati derivanti da

COSTITUZIONE del 21/04/1993 in atti dal 21/07/1993 T. M.50971/92 (n. 2069/1993)

Situazione degli intestati:

**** Omissis **** nato a **** Omissis **** Comproprietario

**** Omissis **** nata a **** Omissis **** Comproprietario

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	84	604	10		C2	3	54 mq	55 mq	80,88 €	S1	

Corrispondenza catastale

I dati riportati nell'atto di pignoramento sono conformi agli identificativi sopra indicati, identificando correttamente i beni pignorati. Dalla documentazione reperita presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Nuoro, Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali si evince:

rispetto allo stato dei luoghi nella planimetria dell'unità immobiliare si sono riscontrate alcune seppur lievi differenze dimensionali;
nella mappa del Catasto Terreni l'inserimento cartografico del fabbricato risulta traslato verso sud di circa mt. 5,50.

Viste le incongruenze riscontrate si ritiene necessario l'aggiornamento degli elaborati catastali.



PRECISAZIONI

In sede di sopralluogo il proprietario il signor **** Omissis ****, mi fa verbalizzare quanto segue:

Sono presenti difformità anche negli altri immobili posti in vendita e l'eventuale sanatoria può essere fatta solo considerando l'insieme dello stabile per recuperare volumetria e per poter utilizzare i beni comuni non censibili allo scopo di parcheggio come previsto in progetto.

STATO CONSERVATIVO

L'unità abitativa si trova in medio stato conservativo, avente rifiniture di medie caratteristiche. Il tutto viene illustrato nella documentazione fotografica allegata alla presente relazione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla nota del Comune di Baunei Prot. 7.870 del 08 09 2023 il terreno su cui è edificato l'edificio NON RICADE SU TERRENO GRAVATO DA USO CIVICO

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Nel presente paragrafo saranno elencate le principali caratteristiche costruttive dell'immobile descritte nella relazione del progetto autorizzato e riscontrate in sede di sopralluogo:

muratura portante in murello pesante da cm 25;
tramezzi in laterizio forato;
solaio piano in travetti e pignatte in pomice con sovrastante caldana;
intonaco del tipo civile in malta bastarda e rifinito a fratazzo fino;
pareti dei bagni e dell'angolo cottura rivestite di ceramiche, pavimento in monocottura, infissi esterni ed interni in legno
impianti sottotraccia con allaccio alla rete zonale.

STATO DI OCCUPAZIONE

In sede di sopralluogo si è accertato che l'immobile risulta occupato dal proprietario il signor **** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

Provenienza:

Atto pubblico rogito dal Notaio Capellini Carmen in data 10 settembre 1991 – repertorio 75592, portante compravendita, trascritto in data 01 ottobre 1991 ai numeri 5901 di particolare e 7805 di generale.

Con il presente atto pubblico i signori **** Omissis **** nato a **** Omissis **** e la signora **** Omissis **** nata a **** Omissis ****, coniugi in regime di comunione dei beni, acquistano la piena proprietà dei terreni siti nel Comune di Baunei distinti in catasto Terreni al Foglio 84 mappali: 53B di metri quadri 114, 54B di metri

quadri 98, 55B di metri quadri 135, 56B di metri quadri 143, 57B di metri quadri 97, 57D di metri quadri 94, 416B di metri quadri 38.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

Atto giudiziario – Tribunale Civile di Lanusei in data 14 gennaio 2011 – repertorio 6/2011, portante decreto ingiuntivo, iscritto in data 22 marzo 2011 ai numeri 544 di particolare e 2774 di generale.

Ipoteca giudiziale a favore **** Omissis **** con sede e domicilio in **** Omissis ****, contro **** Omissis **** nato a **** Omissis ****, omissis altri soggetti, per un capitale di euro 714.000,00, garantito dalla somma ipotecaria di euro 820.000,00 e dai seguenti immobili:

per la quota di un mezzo sui fabbricati siti nel Comune di Baunei distinti in Catasto Fabbricati al Foglio 84 mappale 604 con i subalterni: 10 Categoria C/2 omissis altri immobili.

Atto giudiziario Tribunale Civile di Cagliari in data 10 gennaio 2012 – repertorio 123/2012, portante decreto ingiuntivo, iscritto in data 27 marzo 2013 ai numeri 232 di particolare e 3470 di generale.

Ipoteca giudiziale a favore **** Omissis ****, contro **** Omissis **** nato a **** Omissis ****, omissis altri soggetti, per un capitale di euro 119.402,33, garantito dalla somma ipotecaria di euro 155.000,00 e dai seguenti immobili:

per la quota di un mezzo sui fabbricati siti nel Comune di Baunei distinti in Catasto Fabbricati al Foglio 84 mappale 604 con i subalterni: 10 categoria C/2 omissis altri immobili.

Atto giudiziario notificato da Ufficiale giudiziario in data 27 maggio 2022 repertorio 107/2022, portante atto cautelare trascritto in data 30 giugno 2022 ai numeri 6040 di particolare e 7445 di generale.

Ipoteca giudiziale a favore **** Omissis **** con sede in **** Omissis ****, contro **** Omissis **** nato a **** Omissis ****, omissis altri soggetti, per un capitale di euro 155.000,00 e dai seguenti immobili:

per la quota di un mezzo sui fabbricati siti nel Comune di Baunei distinti in Catasto Fabbricati al Foglio 84 mappale 604 con i subalterni: 10 categoria C/2 omissis altri immobili.

NORMATIVA URBANISTICA

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è ubicata in un edificio sito in via Portu Cuau, in posizione centrale all'abitato di Santa Maria Navarrese in Baunei, ricadente nella Zona B2.2 (Ambiti di completamento e riqualificazione urbana di S. M. Navarrese) del PUC Adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale nr. 4 del 26.01.2015 approvato definitivamente con deliberazione del Consiglio Comunale nr. 64 del 28.12.2015, pubblicato sul Buras nr. 1 del 05.01.2017 e variante al PUC Adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale nr. 22 del 30.08.2018 Approvato definitivamente con Deliberazione del Consiglio Comunale nr. 14 del 29.04.19, pubblicata sul BURAS nr. 57 del 17.09.2020.

Si precisa che per quanto riportato nella Tavola P.U.C. 2.4.1. Carta della zonizzazione urbana e dei vincoli di Santa Maria Navarrese, l'edificio risulta essere prossimo ad un'area indicata come R2 Area di rispetto ambientale, dove le Norme Tecniche di Attuazione prevedono quanto segue:



R2. Aree di rispetto ambientale

20.5.- Le aree classificate come R2 sono direttamente mappate in cartografia, ma anche se non lo dovessero essere a causa di sovrapposizione di retini grafici, si devono intendere geometricamente definite e costituite dalle aree disciplinate da alcune leggi di rilevanza nazionale ed in particolare esse costituiscono norma di riferimento per il RD n. 523/1904 "Testo unico sulle opere idrauliche".

Si riassume la normativa relativa alle fasce di rispetto idraulico.

20.6.- Si evidenzia che, sulla base della giurisprudenza corrente, le distanze dai corsi d'acqua devono intendersi misurate dal piede arginale esterno o, in assenza di argini in rilevato, dalla sommità della sponda incisa. Nel caso di sponde stabili, consolidate o protette, le distanze possono essere calcolate con riferimento alla linea individuata dalla piena ordinaria.

Fasce di rispetto idraulico pari a metri 4,00 misurati, in assenza di argini artificiali in rilevato, dalla sommità della sponda incisa dei corsi d'acqua. Nelle aree ricadenti in tale fascia di rispetto sono vietate: a) le piantagioni di alberi e siepi, le fabbriche, gli scavi e lo smovimento del terreno a distanza dal piede degli argini e loro accessori come sopra, minore di quella stabilita dalle discipline vigenti nelle diverse località, ed in mancanza di tali discipline a distanza minore di metri quattro per le piantagioni e smovimento del terreno;

Fasce di rispetto idraulico pari a metri 10,00 misurati, in assenza di argini artificiali in rilevato, dalla sommità della sponda incisa dei corsi d'acqua: nelle aree ricadenti in tale fascia di rispetto sono vietate le nuove edificazioni, le piantagioni e i movimenti di terra. Si ammettono solo interventi finalizzati al recupero conservativo degli edifici e delle infrastrutture esistenti (art. 31 lettera a) b) c) della Legge 457/78).

Nelle aree ricadenti in tale fascia di rispetto potranno essere in generale consentiti:

- a) Costruzioni temporanee, prive di fondazioni in cls ovvero in c.a. solidali con il terreno di fondazione (es.: ricoveri per attrezzi o per animali domestici), facilmente rimuovibili in caso di necessità;
- b) Recinzioni asportabili formate da pali e rete metallica, situate alla distanza minima di 10 m dal piede arginale esterno ovvero dalla sommità della sponda incisa;
- c) Le opere previste dagli artt. 95, 97 e 98 del citato R.D. n. 523/1904, previa autorizzazione regionale.

Fasce di rispetto idraulico pari a metri 50,00 misurati, in assenza di argini artificiali in rilevato, dalla sommità della sponda incisa dei corsi d'acqua. Le attività sono consentite previo conseguimento del Nulla Osta idraulico da parte del Genio Civile competente.

Il Comune ha vincolo paesaggistico secondo gli artt.136 e 157 del D. Lsg 42/2004 e s.s.m) apposto in data 20.06.1969 con Decreto Ministeriale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'edificazione è stata autorizzata con Concessione edilizia prot. n. 2333/87 del 16.03.1988 e con Nulla Osta Paesaggistico Prot. 8.516 Pos. N. 2.439/87 del 05.06.1987.

Il Nulla paesaggistico risultava essere condizionato alle seguenti condizioni:

L'area di sedime del lotto rimanga in terra battuta

Vengano messe a dimora nr. 15 essenze arboree ad alto fusto nell'area libera a giardino dell'altezza di impianto di mt. 2,50 e con garanzia di attecchimento;

Il muro di recinzione venga eseguito in pietrame a "secco" o finto 'a secco' e con l'altezza non superiore a mt. 0,80

Il complesso immobiliare nel quale è presente l'immobile in oggetto, si compone di più unità immobiliari aventi diverse proprietà. Nel suo insieme, rispetto al progetto autorizzato presenta le seguenti difformità:

L'INTERO CORPO DI FABBRICA risulta, rispetto al lotto urbanistico indicato in progetto, traslato verso nord di circa mt. 5,50 e verso est di circa mt. 0,40, si precisa che una parte del lotto urbanistico indicato in progetto non risulta essere nella disponibilità dei proprietari delle unità immobiliare presenti nell'edificio in parola, ma è in uso all'immobile posto a sud identificato al Foglio 84 mappale 1250. Poiché la volumetria esprimibile dal lotto urbanistico è proporzionale alla superficie dello stesso, si ha che la volumetria edificabile è minore a quanto indicato in progetto.

L'edificio ha un'altezza maggiore rispetto a quanto autorizzato e sensibilmente maggiore del valore massimo previsto dalle Norme tecniche di Attuazione del PUC per la sottozona B.2.2.

La distanza dalla sede stradale minore di quanto Autorizzato e del valore minimo previsto dalle Norme tecniche di Attuazione del PUC per la sottozona B.2.2, costituendo variazione essenziale.

Nel lato nord la minima distanza dal confine è pari a mt. 3,15, sensibilmente inferiore ai mt. 9,45 Autorizzati e comunque minore della distanza minima prevista dalle Norme Tecniche di Attuazione per la sottozona B.2.2, costituendo variazione essenziale.

Assenza dei parcheggi Autorizzati e previsti dalla normativa vigente.

Sensibile differenza nel prospetto a valle posto ad ovest, dove sull'area cortilizia gli elaborati progettuali prevedevano un andamento naturale e non a gradoni come risulta essere attualmente.

Non è stata rispettata la prescrizione presente nel Nulla Osta Paesaggistico dove viene richiesto che: 'L'area di sedime del lotto rimanga in terra battuta', infatti a sud è presente una rampa in calcestruzzo, ad ovest un piazzale in parte gradonato con la presenza di scalini eseguiti in calcestruzzo e con pavimentazioni in piastrelle in gres porcellanato e a nord è stato realizzato un battuto in calcestruzzo.

Nel cortile ad ovest è presente un corpo di fabbrica in parte interrato, probabilmente utilizzato come locale tecnico, altresì sono presenti muretti divisorii realizzati in mattoni intonacati.

Sono presenti degli ombreggi in legno e canne stabilmente fissati al suolo e alle pareti dell'edificio.

Per quanto riguarda l'UNITA' IMMOBILIARE si riscontrano le seguenti difformità:

Maggiore altezza interna del locale magazzino posto all'ingresso e di quello direttamente comunicante, che risulta essere di mt. 2,91 mentre quella Autorizzata è di mt. 2,70;

Maggiore altezza interna del restante locale magazzino e dell'adiacente bagno che risulta essere di mt. 2,87, mentre l'Autorizzata è pari a mt. 2,70;

Minore altezza interna del locale disimpegno che risulta essere mt. 2,38 anziché di mt. 2,70 Autorizzati;

Maggiore spessore del solaio infra piano;

Assenza della scala interna che porta al piano superiore;

Diversa ripartizione interna;

Diversi i prospetti ad ovest;

Nella parte frontale del magazzino è presente di una corte delimitata da muretti realizzati in mattoni intonacati e pavimentata con mattonelle in gres porcellanato, inoltre si è constatata la presenza di una copertura in legno e canne. Dagli elaborati grafici e dal Nulla Osta Paesaggistico si evince che la corte deve essere in terra battuta, avente andamento ascendente secondo la direzione sud-nord. Si precisa che la corte fa parte del subalterno 14 che è un bene comune non censibile.

SI SEGNALE QUANTO SEGUE:

La maggiore altezza interna e il maggiore spessore del solaio, spostano ulteriormente verso l'alto le unità immobiliari poste al piano terra e primo, aumentando l'altezza a valle e portandola ad un valore maggiore di quanto Autorizzato e sensibilmente superiore all'altezza minima prevista dal Norme Tecniche di Attuazione. Infatti, negli elaborati progettuali la porzione più a sud del prospetto dell'immobile in oggetto ha un'altezza media di mt. 8,29, mentre in sede di sopralluogo si è rilevata un'altezza di mt. 8,56 nella parte inferiore del cornicione che risulta essere cm 10 inferiore all'intersezione dell'intradosso del solaio di copertura e l'estradosso della parete verticale del muro, pertanto l'altezza fuori terra rilevata è di mt. 8,66. Mentre, nella porzione di prospetto posta a nord nell'elaborato grafico si rileva un'altezza di mt. 8,33, invece in sede di sopralluogo si è rilevata un'altezza di mt. 8,62 nella parte inferiore del cornicione che risulta essere cm 10 inferiore all'intersezione dell'intradosso del solaio di copertura e l'estradosso della parete verticale del muro, pertanto l'altezza fuori terra rilevata è di mt. 8,72. Questo, tra l'altro, genera un aumento della volumetria emergente dal terreno che genera un incremento volumetrico a fini Paesaggistici (Cfr. Circolare Ministero Beni Culturali nr. 33 del 2009 - Definizione di volume D.Lgs. nr. 42 del 22.01.2004 - Per volume utile si intende 'qualsiasi manufatto costituito da parti chiuse emergente dal terreno o dalla sagoma di un fabbricato preesistente indipendentemente dalla destinazione d'uso del manufatto, ad esclusione dei volumi tecnici).

Sull'area cortilizia comune, frontistante il locale deposito in trattazione, identificata con il subalterno 14, sono presenti diverse difformità quali: presenza di una fabbrica in muratura parzialmente interrata, muretti, coperture in legno, pavimentazione in piastrelle di gres porcellanato o calcestruzzo, diverso andamento del terreno che modifica in maniera sensibile i prospetti.

L'edificio ricade all'interno della fascia di rispetto R4 - Aree di salvaguardia ambientale. Per quanto il tratteggio indicante tale area non ricade all'interno dell'edificio, quest'ultimo risulta essere a meno di mt. 10,0 dal canale, pertanto per quanto previsto dall'Articolo 20 delle Norme tecniche di Attuazione del Comune di Baunei sull'edificio sono ammessi i soli interventi finalizzati al recupero conservativo degli edifici e delle infrastrutture esistenti (art. 31 lettera a) b) c) della Legge 457/78).

Alla luce di quanto rilevato ed ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e della legge n. 47 del 28 febbraio 1985 e successive modifiche ed integrazioni, L'IMMOBILE RISULTA ESSERE NON SANABILE per la presenza di un incremento volumetrico e di superficie utile in zona sottoposta a tutela paesaggistica, e per mancanza di volumetria edificatoria, non rispetta la distanza minima dalla strada ed inoltre risulta avere un'altezza infra piano maggiore di quella Autorizzata, facendo sì che gli immobili soprastanti posti al piano terra e primo, di altra proprietà, abbiano un'altezza superiore a quella Autorizzata e a quella prevista nelle norme tecniche di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale. Questo incremento di altezza non può essere sanato, se non eseguendo delle opere edili di trasformazione del fabbricato, finalizzate al rispetto dei parametri normativi vigenti. Si precisa altresì che una parte dell'immobile essendo a meno di dieci metri dal canale presente ad ovest del fabbricato è sottoposto al vincolo idraulico per effetto RD n. 523/1904 "Testo unico sulle opere idrauliche", che nella fattispecie prevede solo il recupero conservativo degli edifici.

SI PRECISA che non è escluso, ma altresì nemmeno certo, che una sanatoria estesa a tutto l'edificio, prevedendo estese demolizioni, il ripristino del prospetto a valle, il rispetto delle prescrizioni presenti nel Nulla Osta Paesaggistico, il rispetto delle distanze dalla strada e dai confini privati e il rispetto delle volumetrie che il lotto urbanistico realmente esprime, possa essere accettata. Tuttavia, ciò presuppone un accordo con i proprietari delle restanti unità immobiliari, che preveda la trasformazione del fabbricato e delle parti comuni.



LOTTO 12

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 12** - Deposito ubicato a Baunei (NU) - Santa Maria Navarrese via Porto Cuau Fg. 84 mapp. 604 sub 11, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La relazione notarile del dott. Alessio Sanna notaio in Nuoro (Nu) presente agli atti attesta la proprietà dell'immobile e le iscrizioni, trascrizioni, oneri, vincoli e privilegi pregiudizievoli a tutto il giorno 11.07.2022, inoltre gli estratti catastali identificano esattamente il bene pignorato, per cui la documentazione risulta completa e regolare.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

CONFINI

Dalla disamina della cartografia catastale si evince che:

Il fabbricato nel quale sono presenti le unità immobiliari in oggetto confina a nord con il foglio 84 particella 416, ad est con le particelle 843, 844, 845, 846 e 847, a sud con il foglio 84 particella 1250 e ad ovest con il foglio 83 particelle 1493, 1494, 1811 e 1654.

Il subalterno identificato al foglio 84 particella 604 sub. 11 posto al piano seminterrato, confina ad est con terrapieno, a ovest con il bene comune non censibile subalterno 14, a sud con il subalterno 10 e a nord con il subalterno 12, tutti appartenenti alla particella 604.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	22,00 mq	26,30 mq	0,60	15,78 mq	2,87 m	S-1
Magazzino	12,20 mq	14,90 mq	0,60	8,94 mq	3,07 m	S-1
Bagno	3,70 mq	4,70 mq	0,6	2,82 mq	3,07 m	S-1
Disimpegno	1,30 mq	1,35 mq	0,60	0,81 mq	3,07 m	S-1
Portico	7,10 mq	8,00 mq	0,50	4,00 mq	2,87 m	S-1
Totale superficie convenzionale:				32,35 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				32,35 mq		

L'unità immobiliare destinata a magazzino si compone di nr. 2 vani, un disimpegno, un bagno ed un portico.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Magazzini e locali di deposito (C/2) sita in Baunei (NU), distinta in catasto con foglio 84 particella 604 sub 11.

Intestati:

**** Omissis **** nato a **** Omissis **** Comproprietario

**** Omissis **** nata a **** Omissis **** Comproprietario.

Unità immobiliare dal 09/11/2015

Comune di BAUNEI (Codice: A722) Provincia di NUORO Catasto Fabbricati foglio 84 particella 604 sub. 11, Categoria C2, Classe 3, Consistenza mq 47, Superficie catastale totale mq. 48, Rendita di Euro 70,39. Via Porto Cuau – Santa Maria Navarrese, 6, Piano Sem.-1.

Dati derivanti da

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/04/2003

Comune di BAUNEI (Codice: A722) Provincia di NUORO Catasto Fabbricati foglio 84 particella 604 sub. 11, Categoria C2, Classe 3, Consistenza mq 47, Rendita di Euro 70,39. Via Porto Quau – Santa Maria Navarrese, 6, Piano SEM-1.

Dati derivanti da

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01/04/2003 Pratica n. 75923 in atti dal 01/04/2003 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 9318.1/2003)

Situazione dell'unità immobiliare dal 21/04/1993

Comune di BAUNEI (Codice: A722) Provincia di NUORO Catasto Fabbricati foglio 84 particella 604 sub. 11, Categoria C\2, Classe 3, Consistenza mq 47, Rendita di Euro 70,39. Via Porto Quau - Santa Maria Navarrese, 6, Piano SEM.-1.

Dati derivanti da

CLASSAMENTO del 21/04/1993 IN ATTI DAL 29/10/1997 (N. 2069.1/1993)

Situazione dell'unità immobiliare dal 21/04/1993

Comune di BAUNEI (Codice: A722) Provincia di NUORO Catasto Fabbricati foglio 84 particella 604 sub. 11,

Dati derivanti da

COSTITUZIONE del 21/04/1993 in atti dal 21/07/1993 T. M.50971/92 (n. 2069/1993)

Situazione degli intestati:

**** Omissis **** nato a **** Omissis **** Comproprietario

**** Omissis **** nata a **** Omissis **** Comproprietario

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	84	604	11		C2	3	47 mq	48 mq mq	70,39 €	S1	

Corrispondenza catastale

I dati riportati nell'atto di pignoramento sono conformi agli identificativi sopra indicati, identificando correttamente i beni pignorati. Dalla documentazione reperita presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Nuoro, Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali si evince:

rispetto allo stato dei luoghi nella planimetria dell'unità immobiliare si sono riscontrate alcune seppur lievi differenze dimensionali;
nella mappa del Catasto Terreni l'inserimento cartografico del fabbricato risulta traslato verso sud di circa mt. 5,50.

Viste le incongruenze riscontrate si ritiene necessario l'aggiornamento degli elaborati catastali.



PRECISAZIONI

In sede di sopralluogo il proprietario il signor **** Omissis ****, mi fa verbalizzare quanto segue:

Sono presenti difformità anche negli altri immobili posti in vendita e l'eventuale sanatoria può essere fatta solo considerando l'insieme dello stabile per recuperare volumetria e per poter utilizzare i beni comuni non censibili allo scopo di parcheggio come previsto in progetto.

STATO CONSERVATIVO

L'unità abitativa si trova in medio stato conservativo, avente rifiniture di medie caratteristiche. Il tutto viene illustrato nella documentazione fotografica allegata alla presente relazione. In sede di sopralluogo si è constatata la presenza di umidità nelle pareti e nei solai.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla nota del Comune di Baunei Prot. 7.870 del 08 09 2023 il terreno su cui è edificato l'edificio NON RICADE SU TERRENO GRAVATO DA USO CIVICO.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Nel presente paragrafo saranno elencate le principali caratteristiche costruttive dell'immobile descritte nella relazione del progetto autorizzato e riscontrate in sede di sopralluogo:

muratura portante in murello pesante da cm 25;
tramezzi in laterizio forato;
solaio piano in travetti e pignette in pomice con sovrastante caldana;
intonaco del tipo civile in malta bastarda e rifinito a fratazzo fino;
pareti dei bagni e dell'angolo cottura rivestite di ceramiche, pavimento in monocottura, infissi esterni ed interni in legno
impianti sottotraccia con allaccio alla rete zonale.

STATO DI OCCUPAZIONE

In sede di sopralluogo si è accertato che l'immobile risulta occupato dal proprietario il signor **** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

Provenienza:

Atto pubblico rogito dal Notaio Capellini Carmen in data 10 settembre 1991 - repertorio 75592, portante compravendita, trascritto in data 01 ottobre 1991 ai numeri 5901 di particolare e 7805 di generale.

Con il presente atto pubblico i signori **** Omissis **** nato a **** Omissis **** e la signora **** Omissis **** nata a **** Omissis ****, coniugi in regime di comunione dei beni, acquistano la piena proprietà dei terreni siti

nel Comune di Baunei distinti in catasto Terreni al Foglio 84 mappali: 53B di metri quadri 114, 54B di metri quadri 98, 55B di metri quadri 135, 56B di metri quadri 143, 57B di metri quadri 97, 57D di metri quadri 94, 416B di metri quadri 38.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

Atto giudiziario – Tribunale Civile di Lanusei in data 14 gennaio 2011 – repertorio 6/2011, portante decreto ingiuntivo, iscritto in data 22 marzo 2011 ai numeri 544 di particolare e 2774 di generale.

Ipoteca giudiziale a favore **** Omissis **** con sede e domicilio in **** Omissis ****, contro **** Omissis **** nato a **** Omissis ****, omissis altri soggetti, per un capitale di euro 714.000,00, garantito dalla somma ipotecaria di euro 820.000,00 e dai seguenti immobili:

per la quota di un mezzo sui fabbricati siti nel Comune di Baunei distinti in Catasto Fabbricati al Foglio 84 mappale 604 con i subalterni: 11 Categoria C/2 omissis altri immobili.

Atto giudiziario Tribunale Civile di Cagliari in data 10 gennaio 2012 – repertorio 123/2012, portante decreto ingiuntivo, iscritto in data 27 marzo 2013 ai numeri 232 di particolare e 3470 di generale.

Ipoteca giudiziale a favore **** Omissis ****, contro **** Omissis **** nato a **** Omissis ****, omissis altri soggetti, per un capitale di euro 119.402,33, garantito dalla somma ipotecaria di euro 155.000,00 e dai seguenti immobili:

per la quota di un mezzo sui fabbricati siti nel Comune di Baunei distinti in Catasto Fabbricati al Foglio 84 mappale 604 con i subalterni: 11 categoria C/2 omissis altri immobili.

Atto giudiziario notificato da Ufficiale giudiziario in data 27 maggio 2022 repertorio 107/2022, portante atto cautelare trascritto in data 30 giugno 2022 ai numeri 6040 di particolare e 7445 di generale.

Ipoteca giudiziale a favore **** Omissis **** con sede in **** Omissis ****, contro **** Omissis **** nato a **** Omissis ****, omissis altri soggetti, per un capitale di euro 155.000,00 e dai seguenti immobili:

per la quota di un mezzo sui fabbricati siti nel Comune di Baunei distinti in Catasto Fabbricati al Foglio 84 mappale 604 con i subalterni: 11 categoria C/2 omissis altri immobili.

NORMATIVA URBANISTICA

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è ubicata in un edificio sito in via Portu Cuau, in posizione centrale all'abitato di Santa Maria Navarrese in Baunei, ricadente nella Zona B2.2 (Ambiti di completamento e riqualificazione urbana di S. M. Navarrese) del PUC Adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale nr. 4 del 26.01.2015 approvato definitivamente con deliberazione del Consiglio Comunale nr. 64 del 28.12.2015, pubblicato sul Buras nr. 1 del 05.01.2017 e variante al PUC Adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale nr. 22 del 30.08.2018 Approvato definitivamente con Deliberazione del Consiglio Comunale nr. 14 del 29.04.19, pubblicata sul BURAS nr. 57 del 17.09.2020.

Si precisa che per quanto riportato nella Tavola P.U.C. 2.4.1. Carta della zonizzazione urbana e dei vincoli di Santa Maria Navarrese, l'edificio risulta essere prossimo ad un'area indicata come R2 Area di rispetto ambientale, dove le Norme Tecniche di Attuazione prevedono quanto segue:



R2. Aree di rispetto ambientale

20.5.- Le aree classificate come R2 sono direttamente mappate in cartografia, ma anche se non lo dovessero essere a causa di sovrapposizione di retini grafici, si devono intendere geometricamente definite e costituite dalle aree disciplinate da alcune leggi di rilevanza nazionale ed in particolare esse costituiscono norma di riferimento per il RD n. 523/1904 "Testo unico sulle opere idrauliche".

Si riassume la normativa relativa alle fasce di rispetto idraulico.

20.6.- Si evidenzia che, sulla base della giurisprudenza corrente, le distanze dai corsi d'acqua devono intendersi misurate dal piede arginale esterno o, in assenza di argini in rilevato, dalla sommità della sponda incisa. Nel caso di sponde stabili, consolidate o protette, le distanze possono essere calcolate con riferimento alla linea individuata dalla piena ordinaria.

Fasce di rispetto idraulico pari a metri 4,00 misurati, in assenza di argini artificiali in rilevato, dalla sommità della sponda incisa dei corsi d'acqua. Nelle aree ricadenti in tale fascia di rispetto sono vietate: a) le piantagioni di alberi e siepi, le fabbriche, gli scavi e lo smovimento del terreno a distanza dal piede degli argini e loro accessori come sopra, minore di quella stabilita dalle discipline vigenti nelle diverse località, ed in mancanza di tali discipline a distanza minore di metri quattro per le piantagioni e smovimento del terreno;

Fasce di rispetto idraulico pari a metri 10,00 misurati, in assenza di argini artificiali in rilevato, dalla sommità della sponda incisa dei corsi d'acqua: nelle aree ricadenti in tale fascia di rispetto sono vietate le nuove edificazioni, le piantagioni e i movimenti di terra. Si ammettono solo interventi finalizzati al recupero conservativo degli edifici e delle infrastrutture esistenti (art. 31 lettera a) b) c) della Legge 457/78).

Nelle aree ricadenti in tale fascia di rispetto potranno essere in generale consentiti:

- a) Costruzioni temporanee, prive di fondazioni in cls ovvero in c.a. solidali con il terreno di fondazione (es.: ricoveri per attrezzi o per animali domestici), facilmente rimuovibili in caso di necessità;
- b) Recinzioni asportabili formate da pali e rete metallica, situate alla distanza minima di 10 m dal piede arginale esterno ovvero dalla sommità della sponda incisa;
- c) Le opere previste dagli artt. 95, 97 e 98 del citato R.D. n. 523/1904, previa autorizzazione regionale.

Fasce di rispetto idraulico pari a metri 50,00 misurati, in assenza di argini artificiali in rilevato, dalla sommità della sponda incisa dei corsi d'acqua. Le attività sono consentite previo conseguimento del Nulla Osta idraulico da parte del Genio Civile competente.

Il Comune ha vincolo paesaggistico secondo gli artt.136 e 157 del D. Lsg 42/2004 e s.s.m) apposto in data 20.06.1969 con Decreto Ministeriale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'edificazione è stata autorizzata con Concessione edilizia prot. n. 2333/87 del 16.03.1988 e con Nulla Osta Paesaggistico Prot. 8.516 Pos. N. 2.439/87 del 05.06.1987.

Il Nulla paesaggistico risultava essere condizionato alle seguenti condizioni:

L'area di sedime del lotto rimanga in terra battuta

Vengano messe a dimora nr. 15 essenze arboree ad alto fusto nell'area libera a giardino dell'altezza di impianto di mt. 2,50 e con garanzia di attecchimento;

Il muro di recinzione venga eseguito in pietrame a "secco" o finto 'a secco' e con l'altezza non superiore a mt. 0,80

Il complesso immobiliare nel quale è presente l'immobile in oggetto, si compone di più unità immobiliari aventi diverse proprietà. Nel suo insieme, rispetto al progetto autorizzato presenta le seguenti difformità:

L'INTERO CORPO DI FABBRICA risulta, rispetto al lotto urbanistico indicato in progetto, traslato verso nord di circa mt. 5,50 e verso est di circa mt. 0,40, si precisa che una parte del lotto urbanistico indicato in progetto non risulta essere nella disponibilità dei proprietari delle unità immobiliare presenti nell'edificio in parola, ma è in uso all'immobile posto a sud identificato al Foglio 84 mappale 1250. Poiché la volumetria esprimibile dal lotto urbanistico è proporzionale alla superficie dello stesso, si ha che la volumetria edificabile è minore a quanto indicato in progetto.

L'edificio ha un'altezza maggiore rispetto a quanto autorizzato e sensibilmente maggiore del valore massimo previsto dalle Norme tecniche di Attuazione del PUC per la sottozona B.2.2.

La distanza dalla sede stradale minore di quanto Autorizzato e del valore minimo previsto dalle Norme tecniche di Attuazione del PUC per la sottozona B.2.2, costituendo variazione essenziale.

Nel lato nord la minima distanza dal confine è pari a mt. 3,15, sensibilmente inferiore ai mt. 9,45 Autorizzati e comunque minore della distanza minima prevista dalle Norme Tecniche di Attuazione per la sottozona B.2.2, costituendo variazione essenziale.

Assenza dei parcheggi Autorizzati e previsti dalla normativa vigente.

Sensibile differenza nel prospetto a valle posto ad ovest, dove sull'area cortilizia gli elaborati progettuali prevedevano un andamento naturale e non a gradoni come risulta essere attualmente.

Non è stata rispettata la prescrizione presente nel Nulla Osta Paesaggistico dove viene richiesto che: 'L'area di sedime del lotto rimanga in terra battuta', infatti a sud è presente una rampa in calcestruzzo, ad ovest un piazzale in parte gradonato con la presenza di scalini eseguiti in calcestruzzo e con pavimentazioni in piastrelle in gres porcellanato e a nord è stato realizzato un battuto in calcestruzzo.

Nel cortile ad ovest è presente un corpo di fabbrica in parte interrato, probabilmente utilizzato come locale tecnico, altresì sono presenti muretti divisorii realizzati in mattoni intonacati.

Sono presenti degli ombreggi in legno e canne stabilmente fissati al suolo e alle pareti dell'edificio.

NELL'UNITÀ IMMOBILIARE si riscontrano le seguenti difformità:

Maggiore altezza interna del locale magazzino posto all'ingresso che risulta essere di mt. 2,87 mentre quella Autorizzata è di mt. 2,70;

Maggiore altezza interna del restante locale magazzino e dell'adiacente bagno e del disimpegno che risulta essere di mt. 3,07, mentre l'Autorizzata è pari a mt. 2,70;

Maggiore spessore del solaio infra piano;

Assenza della scala interna che porta al piano superiore;

Diversa ripartizione interna;

Diversi i prospetti ad ovest;

Nella parte frontale del magazzino è presente di una corte delimitata da muretti realizzati in mattoni intonacati

e pavimentata con mattonelle in gres porcellanato, inoltre si è constatata la presenza di una copertura in legno e canne. Dagli elaborati grafici e dal Nulla Osta Paesaggistico si evince che la corte deve essere in terra battuta, avente andamento ascendente secondo la direzione sud-nord. Si precisa che la corte fa parte del subalterno 14 che è un bene comune non censibile.

SI SEGNALE QUANTO SEGUE:

La maggiore altezza interna e il maggiore spessore del solaio, spostano ulteriormente verso l'alto le unità immobiliari poste al piano terra e primo, aumentando l'altezza a valle e portandola ad un valore maggiore di quanto Autorizzato e sensibilmente superiore all'altezza minima prevista dal Norme Tecniche di Attuazione. Infatti, negli elaborati progettuali la porzione più a sud del prospetto dell'immobile in oggetto ha un'altezza media di mt. 8,00, mentre in sede di sopralluogo si è rilevata un'altezza di mt. 8,20 nella parte inferiore del cornicione che risulta essere cm 10 inferiore alla linea data all'intersezione dell'intradosso del solaio di copertura e della superficie esterna della parete, pertanto l'altezza fuori terra rilevata è di mt. 8,30. Questo, tra l'altro, aumenta la volumetria emergente dal terreno che genera un incremento volumetrico a fini Paesaggistici (Cfr. Circolare Ministero Beni Culturali nr. 33 del 2009 – Definizione di volume D.Lgs. nr. 42 del 22.01.2004 – Per volume utile si intende 'qualsiasi manufatto costituito da parti chiuse emergente dal terreno o dalla sagoma di un fabbricato preesistente indipendentemente dalla destinazione d'uso del manufatto, ad esclusione dei volumi tecnici).

Sull'area cortilizia comune, frontistante il locale deposito in trattazione, identificata con il subalterno 14, sono presenti diverse difformità quali: presenza di una fabbrica in muratura parzialmente interrata, muretti, coperture in legno, pavimentazione in piastrelle di gres porcellanato o calcestruzzo, diverso andamento del terreno che modifica in maniera sensibile i prospetti.

L'edificio ricade all'interno della fascia di rispetto R4 – Aree di salvaguardia ambientale. Per quanto il tratteggio indicante tale area non ricade all'interno dell'edificio, quest'ultimo risulta essere a meno di mt. 10,0 dal canale, pertanto per quanto previsto dall'Articolo 20 delle Norme tecniche di Attuazione del Comune di Baunei sull'edificio sono ammessi i soli interventi finalizzati al recupero conservativo degli edifici e delle infrastrutture esistenti (art. 31 lettera a) b) c) della Legge 457/78).

Alla luce di quanto rilevato ed ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e della legge n. 47 del 28 febbraio 1985 e successive modifiche ed integrazioni, L'IMMOBILE RISULTA ESSERE NON SANABILE per la presenza di un incremento volumetrico e di superficie utile in zona sottoposta a tutela paesaggistica, e per mancanza di volumetria edificatoria, non rispetta la distanza minima dalla strada ed inoltre risulta avere un'altezza infra piano maggiore di quella Autorizzata, facendo sì che gli immobili soprastanti posti al piano terra e primo, di altra proprietà, abbiano un'altezza superiore a quella Autorizzata e a quella prevista nelle norme tecniche di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale. Questo incremento di altezza non può essere sanato, se non eseguendo delle opere edili di trasformazione del fabbricato, finalizzate al rispetto dei parametri normativi vigenti. Si precisa altresì che una parte dell'immobile essendo a meno di dieci metri dal canale presente ad ovest del fabbricato è sottoposto al vincolo idraulico per effetto RD n. 523/1904 "Testo unico sulle opere idrauliche", che nella fattispecie prevede solo il recupero conservativo degli edifici.

SI PRECISA che non è escluso, ma altresì nemmeno certo, che una sanatoria estesa a tutto l'edificio, prevedendo estese demolizioni, il ripristino del prospetto a valle, il rispetto delle prescrizioni presenti nel Nulla Osta Paesaggistico, il rispetto delle distanze dalla strada e dai confini privati e il rispetto delle volumetrie che il lotto urbanistico realmente esprime, possa essere accettata. Tuttavia, ciò presuppone un accordo con i proprietari delle restanti unità immobiliari, che preveda la trasformazione del fabbricato e delle parti comuni.



LOTTO 13

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 13** - Deposito ubicato a Baunei (NU) - Santa Maria Navarrese via Porto Cuau - Fg. 84 mapp. 604 sub 12, piano S-1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La relazione notarile del dott. Alessio Sanna notaio in Nuoro (Nu) presente agli atti attesta la proprietà dell'immobile e le iscrizioni, trascrizioni, oneri, vincoli e privilegi pregiudizievoli a tutto il giorno 11.07.2022, inoltre gli estratti catastali identificano esattamente il bene pignorato, per cui la documentazione risulta completa e regolare.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

CONFINI

Dalla disamina della cartografia catastale si evince che:

Il fabbricato nel quale sono presenti le unità immobiliari in oggetto confina a nord con il foglio 84 particella 416, ad est con le particelle 843, 844, 845, 846 e 847, a sud con il foglio 84 particella 1250 e ad ovest con il foglio 83 particelle 1493, 1494, 1811 e 1654.

Il subalterno identificato al foglio 84 particella 604 sub. 12 posto al piano seminterrato, confina ad est con terrapieno, a ovest con il bene comune non censibile subalterno 14, a sud con il subalterno 11 e a nord con il subalterno 13, tutti appartenenti alla particella 604.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	11,80 mq	14,00 mq	0,60	8,40 mq	3,60 m	S-1
Magazzino	10,40 mq	13,10 mq	0,60	7,86 mq	3,23 m	S-1
Bagno	3,10 mq	4,50 mq	0,60	2,70 mq	3,22 m	S-1
Disimpegno	1,60 mq	2,50 mq	0,60	1,50 mq	3,22 m	S-1
Portico	4,05 mq	4,50 mq	0,50	2,25 mq	3,60 m	S-1
Totale superficie convenzionale:				22,71 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				22,71 mq		

L'unità immobiliare destinata a magazzino si compone di nr. 2 vani, un disimpegno, un bagno ed un portico.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Magazzini e locali di deposito (C/2) sita in Baunei (NU), distinta in catasto con foglio 84 particella 604 sub 12.

Intestati:

**** Omissis **** nato a **** Omissis **** Comproprietario

**** Omissis **** nata a **** Omissis **** Comproprietario.

Unità immobiliare dal 09/11/2015

Comune di BAUNEI (Codice: A722) Provincia di NUORO Catasto Fabbricati foglio 84 particella 604 sub. 12, Categoria C2, Classe 3, Consistenza mq 34, Superficie catastale totale mq. 35, Rendita di Euro 50,92. Via Porto Cuau – Santa Maria Navarrese, 6, Piano Sem.-1.

Dati derivanti da

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/04/2003

Comune di BAUNEI (Codice: A722) Provincia di NUORO Catasto Fabbricati foglio 84 particella 604 sub. 12, Categoria C2, Classe 3, Consistenza mq 34, Rendita di Euro 50,92. Via Porto Quau – Santa Maria Navarrese, 6, Piano SEM-1.

Dati derivanti da

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01/04/2003 Pratica n. 75924 in atti dal 01/04/2003 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 9319.1/2003)

Situazione dell'unità immobiliare dal 21/04/1993

Comune di BAUNEI (Codice: A722) Provincia di NUORO Catasto Fabbricati foglio 84 particella 604 sub. 12, Categoria C\2, Classe 3, Consistenza mq 34, Rendita di Euro 50,92. Via Porto Quau - Santa Maria Navarrese, 6, Piano SEM.-1.

Dati derivanti da

CLASSAMENTO del 21/04/1993 IN ATTI DAL 29/10/1997 (N. 2069.1/1993)

Situazione dell'unità immobiliare dal 21/04/1993

Comune di BAUNEI (Codice: A722) Provincia di NUORO Catasto Fabbricati foglio 84 particella 604 sub. 12,

Dati derivanti da

COSTITUZIONE del 21/04/1993 in atti dal 21/07/1993 T. M.50971/92 (n. 2069/1993)

Situazione degli intestati:

**** Omissis **** nato a **** Omissis **** Comproprietario

**** Omissis **** nata a **** Omissis **** Comproprietario

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	84	604	12		C2	3	34 mq	35 mq	50,92 €	S1	

Corrispondenza catastale

I dati riportati nell'atto di pignoramento sono conformi agli identificativi sopra indicati, identificando correttamente i beni pignorati. Dalla documentazione reperita presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Nuoro, Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali si evince:

Rispetto allo stato dei luoghi nella planimetria dell'unità immobiliare si sono riscontrate alcune differenze nelle altezze;

Nella mappa del Catasto Terreni l'inserimento cartografico del fabbricato risulta traslato verso sud di circa mt. 5,50.

Viste le incongruenze riscontrate si ritiene necessario l'aggiornamento degli elaborati catastali.



PRECISAZIONI

In sede di sopralluogo il proprietario il signor **** Omissis ****, mi fa verbalizzare quanto segue:

Sono presenti difformità anche negli altri immobili posti in vendita e l'eventuale sanatoria può essere fatta solo considerando l'insieme dello stabile per recuperare volumetria e per poter utilizzare i beni comuni non censibili allo scopo di parcheggio come previsto in progetto.

STATO CONSERVATIVO

L'unità abitativa si trova in medio stato conservativo, avente rifiniture di medie caratteristiche. Il tutto viene illustrato nella documentazione fotografica allegata alla presente relazione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla nota del Comune di Baunei Prot. 7.870 del 08 09 2023 il terreno su cui è edificato l'edificio NON RICADE SU TERRENO GRAVATO DA USO CIVICO

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Nel presente paragrafo saranno elencate le principali caratteristiche costruttive dell'immobile descritte nella relazione del progetto autorizzato e riscontrate in sede di sopralluogo:

muratura portante in murello pesante da cm 25;
tramezzi in laterizio forato;
solaio piano in travetti e pignatte in pomice con sovrastante caldana;
intonaco del tipo civile in malta bastarda e rifinito a fratazzo fino;
pareti dei bagni e dell'angolo cottura rivestite di ceramiche, pavimento in monocottura, infissi esterni ed interni in legno
impianti sottotraccia con allaccio alla rete zonale.

STATO DI OCCUPAZIONE

In sede di sopralluogo si è accertato che l'immobile risulta occupato dal proprietario il signor **** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

Provenienza:

Atto pubblico rogito dal Notaio Capellini Carmen in data 10 settembre 1991 – repertorio 75592, portante compravendita, trascritto in data 01 ottobre 1991 ai numeri 5901 di particolare e 7805 di generale.

Con il presente atto pubblico i signori **** Omissis **** nato a **** Omissis **** e la signora **** Omissis **** nata a **** Omissis ****, coniugi in regime di comunione dei beni, acquistano la piena proprietà dei terreni siti nel Comune di Baunei distinti in catasto Terreni al Foglio 84 mappali: 53B di metri quadri 114, 54B di metri

quadri 98, 55B di metri quadri 135, 56B di metri quadri 143, 57B di metri quadri 97, 57D di metri quadri 94, 416B di metri quadri 38.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

Atto giudiziario – Tribunale Civile di Lanusei in data 14 gennaio 2011 – repertorio 6/2011, portante decreto ingiuntivo, iscritto in data 22 marzo 2011 ai numeri 544 di particolare e 2774 di generale.

Ipoteca giudiziale a favore **** Omissis **** con sede e domicilio in **** Omissis ****, contro **** Omissis **** nato a **** Omissis ****, omissis altri soggetti, per un capitale di euro 714.000,00, garantito dalla somma ipotecaria di euro 820.000,00 e dai seguenti immobili:

per la quota di un mezzo sui fabbricati siti nel Comune di Baunei distinti in Catasto Fabbricati al Foglio 84 mappale 604 con i subalterni: 12 Categoria C/2 omissis altri immobili.

Atto giudiziario Tribunale Civile di Cagliari in data 10 gennaio 2012 – repertorio 123/2012, portante decreto ingiuntivo, iscritto in data 27 marzo 2013 ai numeri 232 di particolare e 3470 di generale.

Ipoteca giudiziale a favore **** Omissis ****, contro **** Omissis **** nato a **** Omissis ****, omissis altri soggetti, per un capitale di euro 119.402,33, garantito dalla somma ipotecaria di euro 155.000,00 e dai seguenti immobili:

per la quota di un mezzo sui fabbricati siti nel Comune di Baunei distinti in Catasto Fabbricati al Foglio 84 mappale 604 con i subalterni: 12 categoria C/2 omissis altri immobili.

Atto giudiziario notificato da Ufficiale giudiziario in data 27 maggio 2022 repertorio 107/2022, portante atto cautelare trascritto in data 30 giugno 2022 ai numeri 6040 di particolare e 7445 di generale.

Ipoteca giudiziale a favore **** Omissis **** con sede in **** Omissis ****, contro **** Omissis **** nato a **** Omissis ****, omissis altri soggetti, per un capitale di euro 155.000,00 e dai seguenti immobili:

per la quota di un mezzo sui fabbricati siti nel Comune di Baunei distinti in Catasto Fabbricati al Foglio 84 mappale 604 con i subalterni: 12 categoria C/2 omissis altri immobili.

NORMATIVA URBANISTICA

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è ubicata in un edificio sito in via Portu Cuau, in posizione centrale all'abitato di Santa Maria Navarrese in Baunei, ricadente nella Zona B2.2 (Ambiti di completamento e riqualificazione urbana di S. M. Navarrese) del PUC Adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale nr. 4 del 26.01.2015 approvato definitivamente con deliberazione del Consiglio Comunale nr. 64 del 28.12.2015, pubblicato sul Buras nr. 1 del 05.01.2017 e variante al PUC Adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale nr. 22 del 30.08.2018 Approvato definitivamente con Deliberazione del Consiglio Comunale nr. 14 del 29.04.19, pubblicata sul BURAS nr. 57 del 17.09.2020.

Si precisa che per quanto riportato nella Tavola P.U.C. 2.4.1. Carta della zonizzazione urbana e dei vincoli di Santa Maria Navarrese, l'edificio risulta essere prossimo ad un'area indicata come R2 Area di rispetto ambientale, dove le Norme Tecniche di Attuazione prevedono quanto segue:



R2. Aree di rispetto ambientale

20.5.- Le aree classificate come R2 sono direttamente mappate in cartografia, ma anche se non lo dovessero essere a causa di sovrapposizione di retini grafici, si devono intendere geometricamente definite e costituite dalle aree disciplinate da alcune leggi di rilevanza nazionale ed in particolare esse costituiscono norma di riferimento per il RD n. 523/1904 "Testo unico sulle opere idrauliche".

Si riassume la normativa relativa alle fasce di rispetto idraulico.

20.6.- Si evidenzia che, sulla base della giurisprudenza corrente, le distanze dai corsi d'acqua devono intendersi misurate dal piede arginale esterno o, in assenza di argini in rilevato, dalla sommità della sponda incisa. Nel caso di sponde stabili, consolidate o protette, le distanze possono essere calcolate con riferimento alla linea individuata dalla piena ordinaria.

Fasce di rispetto idraulico pari a metri 4,00 misurati, in assenza di argini artificiali in rilevato, dalla sommità della sponda incisa dei corsi d'acqua. Nelle aree ricadenti in tale fascia di rispetto sono vietate: a) le piantagioni di alberi e siepi, le fabbriche, gli scavi e lo smovimento del terreno a distanza dal piede degli argini e loro accessori come sopra, minore di quella stabilita dalle discipline vigenti nelle diverse località, ed in mancanza di tali discipline a distanza minore di metri quattro per le piantagioni e smovimento del terreno;

Fasce di rispetto idraulico pari a metri 10,00 misurati, in assenza di argini artificiali in rilevato, dalla sommità della sponda incisa dei corsi d'acqua: nelle aree ricadenti in tale fascia di rispetto sono vietate le nuove edificazioni, le piantagioni e i movimenti di terra. Si ammettono solo interventi finalizzati al recupero conservativo degli edifici e delle infrastrutture esistenti (art. 31 lettera a) b) c) della Legge 457/78).

Nelle aree ricadenti in tale fascia di rispetto potranno essere in generale consentiti:

- a) Costruzioni temporanee, prive di fondazioni in cls ovvero in c.a. solidali con il terreno di fondazione (es.: ricoveri per attrezzi o per animali domestici), facilmente rimuovibili in caso di necessità;
- b) Recinzioni asportabili formate da pali e rete metallica, situate alla distanza minima di 10 m dal piede arginale esterno ovvero dalla sommità della sponda incisa;
- c) Le opere previste dagli artt. 95, 97 e 98 del citato R.D. n. 523/1904, previa autorizzazione regionale.

Fasce di rispetto idraulico pari a metri 50,00 misurati, in assenza di argini artificiali in rilevato, dalla sommità della sponda incisa dei corsi d'acqua. Le attività sono consentite previo conseguimento del Nulla Osta idraulico da parte del Genio Civile competente.

Il Comune ha vincolo paesaggistico secondo gli artt.136 e 157 del D. Lsg 42/2004 e s.s.m) apposto in data 20.06.1969 con Decreto Ministeriale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'edificazione è stata autorizzata con Concessione edilizia prot. n. 2333/87 del 16.03.1988 e con Nulla Osta Paesaggistico Prot. 8.516 Pos. N. 2.439/87 del 05.06.1987.

Il Nulla paesaggistico risultava essere condizionato alle seguenti condizioni:

L'area di sedime del lotto rimanga in terra battuta

Vengano messe a dimora nr. 15 essenze arboree ad alto fusto nell'area libera a giardino dell'altezza di impianto di mt. 2,50 e con garanzia di attecchimento;

Il muro di recinzione venga eseguito in pietrame a "secco" o finto 'a secco' e con l'altezza non superiore a mt. 0,80

Il complesso immobiliare nel quale è presente l'immobile in oggetto, si compone di più unità immobiliari aventi diverse proprietà. Nel suo insieme, rispetto al progetto autorizzato presenta le seguenti difformità:

L'INTERO CORPO DI FABBRICA risulta, rispetto al lotto urbanistico indicato in progetto, traslato verso nord di circa mt. 5,50 e verso est di circa mt. 0,40, si precisa che una parte del lotto urbanistico indicato in progetto non risulta essere nella disponibilità dei proprietari delle unità immobiliari presenti nell'edificio in parola, ma è in uso all'immobile posto a sud identificato al Foglio 84 mappale 1250. Poiché la volumetria esprimibile dal lotto urbanistico è proporzionale alla superficie dello stesso, si ha che la volumetria edificabile è minore a quanto indicato in progetto.

L'edificio ha un'altezza maggiore rispetto a quanto autorizzato e sensibilmente maggiore del valore massimo previsto dalle Norme tecniche di Attuazione del PUC per la sottozona B.2.2.

La distanza dalla sede stradale minore di quanto Autorizzato e del valore minimo previsto dalle Norme tecniche di Attuazione del PUC per la sottozona B.2.2, costituendo variazione essenziale.

Nel lato nord la minima distanza dal confine è pari a mt. 3,15, sensibilmente inferiore ai mt. 9,45 Autorizzati e comunque minore della distanza minima prevista dalle Norme Tecniche di Attuazione per la sottozona B.2.2, costituendo variazione essenziale.

Assenza dei parcheggi Autorizzati e previsti dalla normativa vigente.

Sensibile differenza nel prospetto a valle posto ad ovest, dove sull'area cortilizia gli elaborati progettuali prevedevano un andamento naturale e non a gradoni come risulta essere attualmente.

Non è stata rispettata la prescrizione presente nel Nulla Osta Paesaggistico dove viene richiesto che: 'L'area di sedime del lotto rimanga in terra battuta', infatti a sud è presente una rampa in calcestruzzo, ad ovest un piazzale in parte gradonato con la presenza di scalini eseguiti in calcestruzzo e con pavimentazioni in piastrelle in gres porcellanato e a nord è stato realizzato un battuto in calcestruzzo.

Nel cortile ad ovest è presente un corpo di fabbrica in parte interrato, probabilmente utilizzato come locale tecnico, altresì sono presenti muretti divisorii realizzati in mattoni intonacati.

Sono presenti degli ombreggi in legno e canne stabilmente fissati al suolo e alle pareti dell'edificio.

NELL'UNITÀ IMMOBILIARE si riscontrano le seguenti difformità:

Maggiore altezza interna del locale magazzino posto all'ingresso e del bagno che risulta essere di mt. 3,22 mentre quella Autorizzata è di mt. 2,70;

Maggiore altezza interna del restante locale magazzino fronte portico e del portico che risulta essere di mt. 3,60, mentre l'Autorizzata è pari a mt. 2,70;

Maggiore spessore del solaio infra piano;

Assenza della scala interna che porta al piano superiore;

Diversa ripartizione interna;

Diversi i prospetti ad ovest;

Maggiore superficie interna rispetto a quanto Autorizzato;

Nella parte frontale del magazzino è presente di una corte delimitata da muretti realizzati in mattoni intonacati e pavimentata con mattonelle in gres porcellanato, inoltre si è constatata la presenza di una copertura in legno e canne. Dagli elaborati grafici e dal Nulla Osta Paesaggistico si evince che la corte deve essere in terra battuta, avente andamento ascendente secondo la direzione sud-nord. Si precisa che la corte fa parte del subalterno 14 che è un bene comune non censibile.

SI SEGNALE QUANTO SEGUE:

La maggiore altezza interna e il maggiore spessore del solaio, spostano ulteriormente verso l'alto le unità immobiliari poste al piano terra e primo, aumentando l'altezza a valle e portandola ad un valore maggiore di quanto Autorizzato e sensibilmente superiore all'altezza minima prevista dal Norme Tecniche di Attuazione. Infatti, negli elaborati progettuali la porzione più a sud del prospetto dell'immobile in oggetto ha un'altezza media di mt. 8,12 e mt. 8,22, mentre in sede di sopralluogo si è rilevata un'altezza di mt. 8,83 nella parte inferiore del cornicione che risulta essere cm 10 inferiore alla linea data all'intersezione dell'intradosso del solaio di copertura e della superficie esterna della parete, pertanto l'altezza fuori terra rilevata è di mt. 8,93. Questo, tra l'altro, aumenta la volumetria emergente dal terreno che genera un incremento volumetrico a fini Paesaggistici (Cfr. Circolare Ministero Beni Culturali nr. 33 del 2009 – Definizione di volume D.Lgs. nr. 42 del 22.01.2004 – Per volume utile si intende 'qualsiasi manufatto costituito da parti chiuse emergente dal terreno o dalla sagoma di un fabbricato preesistente indipendentemente dalla destinazione d'uso del manufatto, ad esclusione dei volumi tecnici).

Sull'area cortilizia comune, frontistante il locale deposito in trattazione, identificata con il subalterno 14, sono presenti diverse difformità quali: presenza di una fabbrica in muratura parzialmente interrata, muretti, coperture in legno, pavimentazione in piastrelle di gres porcellanato o calcestruzzo, diverso andamento del terreno che modifica in maniera sensibile i prospetti.

L'edificio ricade all'interno della fascia di rispetto R4 – Aree di salvaguardia ambientale. Per quanto il tratteggio indicante tale area non ricade all'interno dell'edificio, quest'ultimo risulta essere a meno di mt. 10,0 dal canale, pertanto per quanto previsto dall'Articolo 20 delle Norme tecniche di Attuazione del Comune di Baunei sull'edificio sono ammessi i soli interventi finalizzati al recupero conservativo degli edifici e delle infrastrutture esistenti (art. 31 lettera a) b) c) della Legge 457/78).

Alla luce di quanto rilevato ed ai sensi del DPR nr. 380 del 06.06.2001, Legge nr. 47 del 28.02.1985 e successive modifiche ed integrazioni, L'IMMOBILE RISULTA ESSERE NON SANABILE per la presenza di un incremento volumetrico in zona sottoposta a tutela paesaggistica, e per mancanza di volumetria edificatoria, non rispetta la distanza minima dalla strada ed inoltre risulta avere un'altezza infra piano maggiore di quella Autorizzata, facendo sì che gli immobili soprastanti posti al piano terra e primo, di altra proprietà, abbiano un'altezza superiore a quella Autorizzata e a quella prevista nelle norme tecniche di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale. Questo incremento di altezza non può essere sanato, se non eseguendo delle opere edili di trasformazione del fabbricato, finalizzate al rispetto dei parametri normativi vigenti. Si precisa altresì che una parte dell'immobile essendo a meno di 10 metri dal canale presente ad ovest del fabbricato è sottoposto al vincolo idraulico per effetto RD n. 523/1904 "Testo unico sulle opere idrauliche", che nella fattispecie prevede solo il recupero conservativo degli edifici.

Si precisa che non è escluso, ma altresì nemmeno certo, che una sanatoria estesa a tutto l'edificio, prevedendo estese demolizioni, il ripristino del prospetto a valle, il rispetto delle prescrizioni presenti nel Nulla Osta Paesaggistico, il rispetto delle distanze dalla strada e dai confini privati e il rispetto delle volumetrie che il lotto urbanistico realmente esprime, possa essere accettata. Tuttavia, ciò presuppone un accordo con i proprietari delle restanti unità immobiliari, che preveda la trasformazione del fabbricato e delle parti comuni.



LOTTO 14

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 14** - Deposito ubicato a Baunei (NU) - Santa Maria Navarrese via Porto Cuau , 19 - Fg. 84 mapp. 604 sub 13, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La relazione notarile del dott. Alessio Sanna notaio in Nuoro (Nu) presente agli atti attesta la proprietà dell'immobile e le iscrizioni, trascrizioni, oneri, vincoli e privilegi pregiudizievoli a tutto il giorno 11.07.2022, inoltre gli estratti catastali identificano esattamente il bene pignorato, per cui la documentazione risulta completa e regolare.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

CONFINI

Dalla disamina della cartografia catastale si evince che:

Il fabbricato nel quale sono presenti le unità immobiliari in oggetto confina a nord con il foglio 84 particella 416, ad est con le particelle 843, 844, 845, 846 e 847, a sud con il foglio 84 particella 1250 e ad ovest con il foglio 83 particelle 1493, 1494, 1811e 1654.

Il subalterno identificato al foglio 84 particella 604 sub. 13 posto al piano seminterrato, confina ad est con terrapieno, a nord e a ovest con il bene comune non censibile subalterno 14, e a sud con il subalterno 12, tutti appartenenti alla particella 604.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	21,80 mq	26,70 mq	0,60	16,02 mq	3,74 m	S-1
Magazzino	11,50 mq	15,00 mq	0,60	9,00 mq	3,20 m	S-1
Bagno	3,40 mq	4,80 mq	0,60	2,88 mq	3,20 m	S-1
Disimpegno	1,50 mq	2,00 mq	0,60	1,20 mq	3,20 m	S-1
Totale superficie convenzionale:				29,10 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				29,10 mq		

L'unità immobiliare destinata a magazzino si compone di nr. 2 vani, un disimpegno e un bagno.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Magazzini e locali di deposito (C/2) sita in Baunei (NU), distinta in catasto con foglio 84 particella 604 sub 13.

Intestati:

**** Omissis **** nato a **** Omissis **** Comproprietario

**** Omissis **** nata a **** Omissis **** Comproprietario.

Unità immobiliare dal 09/11/2015

Comune di BAUNEI (Codice: A722) Provincia di NUORO Catasto Fabbricati foglio 84 particella 604 sub. 13, Categoria C2, Classe 3, Consistenza mq 48, Superficie catastale totale mq. 46, Rendita di Euro 71,89. Via Porto Cuau – Santa Maria Navarrese, 6, Piano Sem.-1.

Dati derivanti da

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/04/2003

Comune di BAUNEI (Codice: A722) Provincia di NUORO Catasto Fabbricati foglio 84 particella 604 sub. 13, Categoria C2, Classe 3, Consistenza mq 48, Rendita di Euro 71,89. Via Porto Quau – Santa Maria Navarrese, 6, Piano SEM-1.

Dati derivanti da

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01/04/2003 Pratica n. 75925 in atti dal 01/04/2003 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 9320.1/2003)

Situazione dell'unità immobiliare dal 21/04/1993

Comune di BAUNEI (Codice: A722) Provincia di NUORO Catasto Fabbricati foglio 84 particella 604 sub. 13, Categoria C\2, Classe 3, Consistenza mq 48, Rendita di Euro 71,89. Via Porto Quau – Santa Maria Navarrese, 6, Piano SEM.-1.

Dati derivanti da
CLASSAMENTO del 21/04/1993 IN ATTI DAL 29/10/1997 (N. 2069.1/1993)

Situazione dell'unità immobiliare dal 21/04/1993
Comune di BAUNEI (Codice: A722) Provincia di NUORO Catasto Fabbricati foglio 84 particella 604 sub. 13,

Dati derivanti da
COSTITUZIONE del 21/04/1993 in atti dal 21/07/1993 T. M.50971/92 (n. 2069/1993)

Situazione degli intestati:
**** Omissis **** nato a **** Omissis **** Comproprietario
**** Omissis **** nata a **** Omissis **** Comproprietario

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	84	604	13		C2	3	48 mq	46 mq mq	71,89 €	S-1	

Corrispondenza catastale

I dati riportati nell'atto di pignoramento sono conformi agli identificativi sopra indicati, identificando correttamente i beni pignorati. Dalla documentazione reperita presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Nuoro, Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali si evince:

Rispetto allo stato dei luoghi nella planimetria dell'unità immobiliare si sono riscontrate alcune differenze dimensionali nelle planimetrie;

Nella mappa del Catasto Terreni l'inserimento cartografico del fabbricato risulta traslato verso sud di circa mt. 5,50.

Viste le incongruenze riscontrate si ritiene necessario l'aggiornamento degli elaborati catastali.



PRECISAZIONI

In sede di sopralluogo il proprietario il signor **** Omissis ****, mi fa verbalizzare quanto segue:

Sono presenti difformità anche negli altri immobili posti in vendita e l'eventuale sanatoria può essere fatta solo considerando l'insieme dello stabile per recuperare volumetria e per poter utilizzare i beni comuni non censibili allo scopo di parcheggio come previsto in progetto.

STATO CONSERVATIVO

L'unità abitativa si trova in medio stato conservativo, avente rifiniture di medie caratteristiche. Il tutto viene illustrato nella documentazione fotografica allegata alla presente relazione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla nota del Comune di Baunei Prot. 7.870 del 08 09 2023 il terreno su cui è edificato l'edificio NON RICADE SU TERRENO GRAVATO DA USO CIVICO

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Nel presente paragrafo saranno elencate le principali caratteristiche costruttive dell'immobile descritte nella relazione del progetto autorizzato e riscontrate in sede di sopralluogo:

muratura portante in muroblocco pesante da cm 25;
tramezzi in laterizio forato;
solaio piano in travetti e pignatte in pomice con sovrastante caldana;
intonaco del tipo civile in malta bastarda e rifinito a fratazzo fino;
pareti dei bagni e dell'angolo cottura rivestite di ceramiche, pavimento in monocottura, infissi esterni ed interni in legno
impianti sottotraccia con allaccio alla rete zonale.

STATO DI OCCUPAZIONE

In sede di sopralluogo si è accertato che l'immobile risulta occupato dal proprietario il signor **** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

Provenienza:

Atto pubblico rogito dal Notaio Capellini Carmen in data 10 settembre 1991 – repertorio 75592, portante compravendita, trascritto in data 01 ottobre 1991 ai numeri 5901 di particolare e 7805 di generale.

Con il presente atto pubblico i signori **** Omissis **** nato a **** Omissis **** e la signora **** Omissis **** nata a **** Omissis ****, coniugi in regime di comunione dei beni, acquistano la piena proprietà dei terreni siti nel Comune di Baunei distinti in catasto Terreni al Foglio 84 mappali: 53B di metri quadri 114, 54B di metri

quadri 98, 55B di metri quadri 135, 56B di metri quadri 143, 57B di metri quadri 97, 57D di metri quadri 94, 416B di metri quadri 38.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

Atto giudiziario – Tribunale Civile di Lanusei in data 14 gennaio 2011 – repertorio 6/2011, portante decreto ingiuntivo, iscritto in data 22 marzo 2011 ai numeri 544 di particolare e 2774 di generale.

Ipoteca giudiziale a favore **** Omissis **** con sede e domicilio in **** Omissis ****, contro **** Omissis **** nato a **** Omissis ****, omissis altri soggetti, per un capitale di euro 714.000,00, garantito dalla somma ipotecaria di euro 820.000,00 e dai seguenti immobili:

per la quota di un mezzo sui fabbricati siti nel Comune di Baunei distinti in Catasto Fabbricati al Foglio 84 mappale 604 con i subalterni: 13 Categoria C/2 omissis altri immobili.

Atto giudiziario Tribunale Civile di Cagliari in data 10 gennaio 2012 – repertorio 123/2012, portante decreto ingiuntivo, iscritto in data 27 marzo 2013 ai numeri 232 di particolare e 3470 di generale.

Ipoteca giudiziale a favore **** Omissis ****, contro **** Omissis **** nato a **** Omissis ****, omissis altri soggetti, per un capitale di euro 119.402,33, garantito dalla somma ipotecaria di euro 155.000,00 e dai seguenti immobili:

per la quota di un mezzo sui fabbricati siti nel Comune di Baunei distinti in Catasto Fabbricati al Foglio 84 mappale 604 con i subalterni: 13 categoria C/2 omissis altri immobili.

Atto giudiziario notificato da Ufficiale giudiziario in data 27 maggio 2022 repertorio 107/2022, portante atto cautelare trascritto in data 30 giugno 2022 ai numeri 6040 di particolare e 7445 di generale.

Ipoteca giudiziale a favore **** Omissis **** con sede in **** Omissis ****, contro **** Omissis **** nato a **** Omissis ****, omissis altri soggetti, per un capitale di euro 155.000,00 e dai seguenti immobili:

per la quota di un mezzo sui fabbricati siti nel Comune di Baunei distinti in Catasto Fabbricati al Foglio 84 mappale 604 con i subalterni: 13 categoria C/2 omissis altri immobili.

NORMATIVA URBANISTICA

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è ubicata in un edificio sito in via Portu Cuau, in posizione centrale all'abitato di Santa Maria Navarrese in Baunei, ricadente nella Zona B2.2 (Ambiti di completamento e riqualificazione urbana di S. M. Navarrese) del PUC Adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale nr. 4 del 26.01.2015 approvato definitivamente con deliberazione del Consiglio Comunale nr. 64 del 28.12.2015, pubblicato sul Buras nr. 1 del 05.01.2017 e variante al PUC Adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale nr. 22 del 30.08.2018 Approvato definitivamente con Deliberazione del Consiglio Comunale nr. 14 del 29.04.19, pubblicata sul BURAS nr. 57 del 17.09.2020.

Si precisa che per quanto riportato nella Tavola P.U.C. 2.4.1. Carta della zonizzazione urbana e dei vincoli di Santa Maria Navarrese, l'edificio risulta essere prossimo ad un'area indicata come R2 Area di rispetto ambientale, dove le Norme Tecniche di Attuazione prevedono quanto segue:



R2. Aree di rispetto ambientale

20.5.- Le aree classificate come R2 sono direttamente mappate in cartografia, ma anche se non lo dovessero essere a causa di sovrapposizione di retini grafici, si devono intendere geometricamente definite e costituite dalle aree disciplinate da alcune leggi di rilevanza nazionale ed in particolare esse costituiscono norma di riferimento per il RD n. 523/1904 "Testo unico sulle opere idrauliche".

Si riassume la normativa relativa alle fasce di rispetto idraulico.

20.6.- Si evidenzia che, sulla base della giurisprudenza corrente, le distanze dai corsi d'acqua devono intendersi misurate dal piede arginale esterno o, in assenza di argini in rilievo, dalla sommità della sponda incisa. Nel caso di sponde stabili, consolidate o protette, le distanze possono essere calcolate con riferimento alla linea individuata dalla piena ordinaria.

Fasce di rispetto idraulico pari a metri 4,00 misurati, in assenza di argini artificiali in rilievo, dalla sommità della sponda incisa dei corsi d'acqua. Nelle aree ricadenti in tale fascia di rispetto sono vietate: a) le piantagioni di alberi e siepi, le fabbriche, gli scavi e lo smovimento del terreno a distanza dal piede degli argini e loro accessori come sopra, minore di quella stabilita dalle discipline vigenti nelle diverse località, ed in mancanza di tali discipline a distanza minore di metri quattro per le piantagioni e smovimento del terreno;

Fasce di rispetto idraulico pari a metri 10,00 misurati, in assenza di argini artificiali in rilievo, dalla sommità della sponda incisa dei corsi d'acqua: nelle aree ricadenti in tale fascia di rispetto sono vietate le nuove edificazioni, le piantagioni e i movimenti di terra. Si ammettono solo interventi finalizzati al recupero conservativo degli edifici e delle infrastrutture esistenti (art. 31 lettera a) b) c) della Legge 457/78).

Nelle aree ricadenti in tale fascia di rispetto potranno essere in generale consentiti:

- a) Costruzioni temporanee, prive di fondazioni in cls ovvero in c.a. solidali con il terreno di fondazione (es.: ricoveri per attrezzi o per animali domestici), facilmente rimuovibili in caso di necessità;
- b) Recinzioni asportabili formate da pali e rete metallica, situate alla distanza minima di 10 m dal piede arginale esterno ovvero dalla sommità della sponda incisa;
- c) Le opere previste dagli artt. 95, 97 e 98 del citato R.D. n. 523/1904, previa autorizzazione regionale.

Fasce di rispetto idraulico pari a metri 50,00 misurati, in assenza di argini artificiali in rilievo, dalla sommità della sponda incisa dei corsi d'acqua. Le attività sono consentite previo conseguimento del Nulla Osta idraulico da parte del Genio Civile competente.

Il Comune ha vincolo paesaggistico secondo gli artt.136 e 157 del D. Lsg 42/2004 e s.s.m) apposto in data 20.06.1969 con Decreto Ministeriale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'edificazione è stata autorizzata con Concessione edilizia prot. n. 2333/87 del 16.03.1988 e con Nulla Osta Paesaggistico Prot. 8.516 Pos. N. 2.439/87 del 05.06.1987.

Il Nulla paesaggistico risultava essere condizionato alle seguenti condizioni:

L'area di sedime del lotto rimanga in terra battuta

Vengano messe a dimora nr. 15 essenze arboree ad alto fusto nell'area libera a giardino dell'altezza di impianto di mt. 2,50 e con garanzia di attecchimento;

Il muro di recinzione venga eseguito in pietrame a "secco" o finto 'a secco' e con l'altezza non superiore a mt. 0,80

Il complesso immobiliare nel quale è presente l'immobile in oggetto, si compone di più unità immobiliari aventi diverse proprietà. Nel suo insieme, rispetto al progetto autorizzato presenta le seguenti difformità:

L'INTERO CORPO DI FABBRICA risulta, rispetto al lotto urbanistico indicato in progetto, traslato verso nord di circa mt. 5,50 e verso est di circa mt. 0,40, si precisa che una parte del lotto urbanistico indicato in progetto non risulta essere nella disponibilità dei proprietari delle unità immobiliare presenti nell'edificio in parola, ma è in uso all'immobile posto a sud identificato al Foglio 84 mappale 1250. Poiché la volumetria esprimibile dal lotto urbanistico è proporzionale alla superficie dello stesso, si ha che la volumetria edificabile è minore a quanto indicato in progetto.

L'edificio ha un'altezza maggiore rispetto a quanto autorizzato e sensibilmente maggiore del valore massimo previsto dalle Norme tecniche di Attuazione del PUC per la sottozona B.2.2.

La distanza dalla sede stradale minore di quanto Autorizzato e del valore minimo previsto dalle Norme tecniche di Attuazione del PUC per la sottozona B.2.2, costituendo variazione essenziale.

Nel lato nord la minima distanza dal confine è pari a mt. 3,15, sensibilmente inferiore ai mt. 9,45 Autorizzati e comunque minore della distanza minima prevista dalle Norme Tecniche di Attuazione per la sottozona B.2.2, costituendo variazione essenziale.

Assenza dei parcheggi Autorizzati e previsti dalla normativa vigente.

Sensibile differenza nel prospetto a valle posto ad ovest, dove sull'area cortilizia gli elaborati progettuali prevedevano un andamento naturale e non a gradoni come risulta essere attualmente.

Non è stata rispettata la prescrizione presente nel Nulla Osta Paesaggistico dove viene richiesto che: 'L'area di sedime del lotto rimanga in terra battuta', infatti a sud è presente una rampa in calcestruzzo, ad ovest un piazzale in parte gradonato con la presenza di scalini eseguiti in calcestruzzo e con pavimentazioni in piastrelle in gres porcellanato e a nord è stato realizzato un battuto in calcestruzzo.

Nel cortile ad ovest è presente un corpo di fabbrica in parte interrato, probabilmente utilizzato come locale tecnico, altresì sono presenti muretti divisorii realizzati in mattoni intonacati.

Sono presenti degli ombreggi in legno e canne stabilmente fissati al suolo e alle pareti dell'edificio.

NELL'UNITÀ IMMOBILIARE si riscontrano le seguenti difformità:

Maggiore altezza interna del locale magazzino posto all'ingresso che risulta essere di mt. 3,74 mentre quella Autorizzata è di mt. 2,70;

Maggiore altezza interna del restante locale magazzino, bagno e disimpegno che risulta essere di mt. 3,20, mentre l'Autorizzata è pari a mt. 2,70;

Maggiore spessore del solaio infra piano;

Assenza della scala interna che porta al piano superiore;

Diversa ripartizione interna;

Diversi i prospetti ad ovest;

Distanza dal confine sensibilmente inferiore a quanto Autorizzato e da quanto previsto dalle Norme Tecniche di

Attuazione;

Nella parte frontale del magazzino è presente di una corte delimitata da muretti realizzati in mattoni intonacati e pavimentata con mattonelle in gres porcellanato, inoltre si è constatata la presenza di una copertura in legno e canne. Dagli elaborati grafici e dal Nulla Osta Paesaggistico si evince che la corte deve essere in terra battuta, avente andamento ascendente secondo la direzione sud-nord. Si precisa che la corte fa parte del subalterno 14 che è un bene comune non censibile.

SI SEGNALE QUANTO SEGUE:

La maggiore altezza interna e il maggiore spessore del solaio, spostano ulteriormente verso l'alto le unità immobiliari poste al piano terra e primo, aumentando l'altezza a valle e portandola ad un valore maggiore di quanto Autorizzato e sensibilmente superiore all'altezza minima prevista dal Norme Tecniche di Attuazione. Infatti, negli elaborati progettuali la porzione più a sud del prospetto dell'immobile in oggetto ha un'altezza media di mt. 7,22, mentre in sede di sopralluogo si è rilevata un'altezza di mt. 9,45 nella parte inferiore del cornicione che risulta essere cm 10 inferiore alla linea data all'intersezione dell'intradosso del solaio di copertura e della superficie esterna della parete, pertanto l'altezza fuori terra rilevata è di mt. 9,55. Questo, tra l'altro, aumenta la volumetria emergente dal terreno che genera un incremento volumetrico a fini Paesaggistici (Cfr. Circolare Ministero Beni Culturali nr. 33 del 2009 – Definizione di volume D.Lgs. nr. 42 del 22.01.2004 – Per volume utile si intende 'qualsiasi manufatto costituito da parti chiuse emergente dal terreno o dalla sagoma di un fabbricato preesistente indipendentemente dalla destinazione d'uso del manufatto, ad esclusione dei volumi tecnici).

Sull'area cortilizia comune, frontistante il locale deposito in trattazione, identificata con il subalterno 14, sono presenti diverse difformità quali: presenza di una fabbrica in muratura parzialmente interrata, muretti, coperture in legno, pavimentazione in piastrelle di gres porcellanato o calcestruzzo, diverso andamento del terreno che modifica in maniera sensibile i prospetti.

L'edificio ricade all'interno della fascia di rispetto R4 – Aree di salvaguardia ambientale. Per quanto il tratteggio indicante tale area non ricade all'interno dell'edificio, quest'ultimo risulta essere a meno di mt. 10,0 dal canale, pertanto per quanto previsto dall'Articolo 20 delle Norme tecniche di Attuazione del Comune di Baunei sull'edificio sono ammessi i soli interventi finalizzati al recupero conservativo degli edifici e delle infrastrutture esistenti (art. 31 lettera a) b) c) della Legge 457/78).

Alla luce di quanto rilevato ed ai sensi del DPR nr. 380 del 06.06.2001, Legge nr. 47 del 28.02.1985 e successive modifiche ed integrazioni, L'IMMOBILE RISULTA ESSERE NON SANABILE per la presenza di un incremento volumetrico in zona sottoposta a tutela paesaggistica, e per mancanza di volumetria edificatoria, non rispetta la distanza minima dalla strada ed inoltre risulta avere un'altezza infra piano maggiore di quella Autorizzata, facendo sì che gli immobili soprastanti posti al piano terra e primo, di altra proprietà, abbiano un'altezza superiore a quella Autorizzata e a quella prevista nelle norme tecniche di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale. Questo incremento di altezza non può essere sanato, se non eseguendo delle opere edili di trasformazione del fabbricato, finalizzate al rispetto dei parametri normativi vigenti. Si precisa altresì che una parte dell'immobile essendo a meno di 10 metri dal canale presente ad ovest del fabbricato è sottoposto al vincolo idraulico per effetto RD n. 523/1904 "Testo unico sulle opere idrauliche", che nella fattispecie prevede solo il recupero conservativo degli edifici.

Si precisa che non è escluso, ma altresì nemmeno certo, che una sanatoria estesa a tutto l'edificio, prevedendo estese demolizioni, il ripristino del prospetto a valle, il rispetto delle prescrizioni presenti nel Nulla Osta Paesaggistico, il rispetto delle distanze dalla strada e dai confini privati e il rispetto delle volumetrie che il lotto urbanistico realmente esprime, possa essere accettata. Tuttavia, ciò presuppone un accordo con i proprietari delle restanti unità immobiliari, che preveda la trasformazione del fabbricato e delle parti comuni.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:



LOTTO 1

- Bene N° 1** - Terreno ubicato a Baunei (NU) - Baunei Loc. Santa Maria Navarrese via Masoniai
Il bene di cui trattasi è un terreno in parte edificabile Sottozona F4.2.: Nuovi Insediamenti Turistici in S. M. Navarrese (superficie mq circa mq 630) ed in parte Zona H area di salvaguardia (superficie circa mq 529) per una superficie complessiva di mq 1.159 (dati rilevati dal Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Baunei). Nel lotto è presente un rudere avente lunghezza mt. 5,05, larghezza cm 5,05 ed altezza mt. 3,00. La zona d'interesse è destinata ad uso residenziale e turistico, nei pressi e presente il Porticciolo Turistico di Santa Maria e la località Turistica Tancau.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 83, Part. 889, Qualità Vigneto

Valore di stima del bene: € 35.010,32

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

In base a quanto sopra descritto, tenuto conto dell'ubicazione e destinazione d'uso, in considerazione del potenziale edificatorio, esposizione e grado di accessibilità, si procede alla valutazione dell'immobile utilizzando il metodo di stima sintetico, che consiste nell'individuazione del valore attuale nella situazione di normalità, considerandone tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche rispetto ad altre similari oggetto di recente compravendita nella stessa zona o in zone che ad essa possono paragonarsi. Sulla base delle indagini condotte è emerso che la quotazione media unitaria di mercato per un terreno edificabile ricadente nella zona F4.2 sito in località Masoniai a Santa Maria Navarrese si aggira intorno a €/mq 160,00, mentre per l'adiacente terreno ricadente in Zona H il valore è di €/mq 8,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno Baunei (NU) - Baunei Loc. Santa Maria Navarrese via Masoniai	656,45 mq	160,00 €/mq	€ 105.032,00	33,33%	€ 35.010,32
Valore di stima:					€ 35.010,32



Valore di stima: € 35.010,32

Valore finale di stima: € 35.010,32



LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Lotzorai (NU) - Loc. Monte Piccinnu

Il bene di cui trattasi è un terreno posto nell'agro di Lotzorai avente superficie di mq 19.950, avente forte acclività, prevalentemente roccioso e coperto da macchia mediterranea, lo stesso è attraversato da uno stradello per tutta la sua lunghezza che è l'unico accesso per il lotto di altra proprietà. Il lotto è a circa mt. 800 a nord dell'abitato di Lotzorai.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 223, Qualità Incolto produttivo

Valore di stima del bene: € 9.975,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione del terreno, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, acclività, colture presenti, consistenza, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Il valore del terreno per via della sua acclività, l'assenza di colture produttive ha un valore a mq pari €/mq 1,00.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Terreno Lotzorai (NU) - Loc. Monte Piccinnu	19950,00 mq	1,00 €/mq	€ 19.950,00	50,00%	€ 9.975,00
Valore di stima:					€ 9.975,00

Valore di stima: € 9.975,00

Valore finale di stima: € 9.975,00



LOTTO 3

- Bene N° 3** - Parcheggio ubicato a Lotzorai (NU) - Lotzorai via Vivaldi, sn
Posto auto e posto moto entrambi interrati ubicati a Lotzorai (Nu) - Via Vivaldi, piano S-1
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 652, Sub. 12, Categoria C6 - Fg. 12, Part. 652, Sub. 13, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 9.425,00

La stima del posto auto e del posto moto entrambi coperti è stata eseguita con un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie ragguagliata. Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima si è tenuto conto delle quotazioni presenti nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, ma soprattutto avendo condotto una indagine di mercato di beni simili a quello da stimare, compravenduti recentemente nella stessa zona o in zone ad essa paragonabili, aventi caratteristiche di rifinitura comparabili. Si è addivenuti che il prezzo di mercato di costruzioni simili a quella in oggetto, tenuto conto che le unità immobiliari sono in condizioni medie, in considerazione dell'esposizione e dell'ubicazione il più probabile valore di mercato unitario è pari a €/mq 500,00. Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

Posto auto e posto moto entrambi interrati ubicati a Lotzorai (Nu) - Via Vivaldi, piano S1

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Parcheggio Lotzorai (NU) - Lotzorai via Vivaldi, sn	18,85 mq	500,00 €/mq	€ 9.425,00	100,00%	€ 9.425,00
Valore di stima:					€ 9.425,00

Valore di stima: € 9.425,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3000,00	€

Valore finale di stima: € 6.425,00

LOTTO 4

- Bene N° 4** - Parcheggio ubicato a Lotzorai (NU) - Via Vivaldi, sn
Posto auto scoperto ubicato a Lotzorai (Nu) - Via Vivaldi, piano T

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 652, Sub. 34, Categoria C6

Valore di stima del bene: € 3.797,50

La stima del posto auto è stata eseguita con un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie ragguagliata. Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima si è tenuto conto delle quotazioni presenti nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, ma soprattutto avendo condotto una indagine di mercato di beni simili a quello da stimare, compravenduti recentemente nella stessa zona o in zone ad essa paragonabili, aventi caratteristiche di rifinitura comparabili. Si è addivenuti che il prezzo di mercato di costruzioni simili a quella in oggetto, tenuto conto che le unità immobiliari sono in condizioni medie, in considerazione dell'esposizione e dell'ubicazione il più probabile valore di mercato unitario è pari a €/mq 350,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Parcheggio Lotzorai (NU) - Via Vivaldi, sn	10,85 mq	350,00 €/mq	€ 3.797,50	100,00%	€ 3.797,50
Valore di stima:					€ 3.797,50

Valore di stima: € 3.797,50

Valore finale di stima: € 3.797,50

LOTTO 5

- Bene N° 5** - Parcheggio ubicato a Lotzorai (NU) - Via Vivaldi, sn
Posto auto scoperto ubicato a Lotzorai (Nu) - Via Vivaldi, sn Piano T

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 625, Sub. 35, Categoria C2

Valore di stima del bene: € 3.797,50

La stima del posto auto è stata eseguita con un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie ragguagliata. Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima si è tenuto conto delle quotazioni presenti nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, ma soprattutto avendo condotto una indagine di mercato di

beni simili a quello da stimare, compravenduti recentemente nella stessa zona o in zone ad essa paragonabili, aventi caratteristiche di rifinitura comparabili. Si è addivenuti che il prezzo di mercato di costruzioni simili a quella in oggetto, tenuto conto che le unità immobiliari sono in condizioni medie, in considerazione dell'esposizione e dell'ubicazione il più probabile valore di mercato unitario è pari a €/mq 350,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Parcheggio Lotzorai (NU) - Via Vivaldi, sn	10,85 mq	350,00 €/mq	€ 3.797,50	100,00%	€ 3.797,50
Valore di stima:					€ 3.797,50

Valore di stima: € 3.797,50

Valore finale di stima: € 3.797,50

LOTTO 6

- Bene N° 6** - Parcheggio ubicato a Lotzorai (NU) - Via Vivaldi, sn
Posto auto scoperto ubicato a Lotzorai (Nu) - Via Vivaldi, piano T

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 652, Sub. 38, Categoria C6

Valore di stima del bene: € 3.500,00

La stima del posto auto è stata eseguita con un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie ragguagliata. Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima si è tenuto conto delle quotazioni presenti nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, ma soprattutto avendo condotto una indagine di mercato di beni simili a quello da stimare, compravenduti recentemente nella stessa zona o in zone ad essa paragonabili, aventi caratteristiche di rifinitura comparabili. Si è addivenuti che il prezzo di mercato di costruzioni simili a quella in oggetto, tenuto conto che le unità immobiliari sono in condizioni medie, in considerazione dell'esposizione e dell'ubicazione il più probabile valore di mercato unitario è pari a €/mq 350,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Parcheggio Lotzorai (NU) - Via Vivaldi, sn	10,00 mq	350,00 €/mq	€ 3.500,00	100,00%	€ 3.500,00
Valore di stima:					€ 3.500,00

Valore di stima: € 3.500,00

Valore finale di stima: € 3.500,00

La stima del posto auto è stata eseguita con un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie ragguagliata. Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima si è tenuto conto delle quotazioni presenti nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, ma soprattutto avendo condotto una indagine di mercato di beni simili a quello da stimare, compravenduti recentemente nella stessa zona o in zone ad essa paragonabili, aventi caratteristiche di rifinitura comparabili. Si è addivenuti che il prezzo di mercato di costruzioni simili a quella in oggetto, tenuto conto che le unità immobiliari sono in condizioni medie, in considerazione dell'esposizione e dell'ubicazione il più probabile valore di mercato unitario è pari a €/mq 350,00.

LOTTO 7

- Bene N° 7** - Deposito ubicato a Lotzorai (NU) - Via Vivaldi, sn
Porzione di fabbricato costituita da un locale coperto chiuso su due lati, che allo stato attuale è adibito a deposito e bagno, realizzato in difformità al progetto approvato. L'unità immobiliare, sul lato nord è dotata di un'area cortilizia.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 652, Sub. 49, Categoria A3

Valore di stima del bene: € 44.736,00

La stima dell'immobile andrà effettuata considerando l'immobile come da rappresentata nella Concessione Edilizia del 2000, ultimo titolo abilitativo efficace. La stima sarà eseguita con un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie ragguagliata riferita ad un'un'AREA COPERTA APERTA SU DUE LATI. Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima si è tenuto conto delle quotazioni presenti nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, ma soprattutto avendo condotto una indagine di mercato di beni simili a quello da stimare, compravenduti recentemente nella stessa zona o in zone ad essa paragonabili, aventi caratteristiche di rifinitura comparabili. Si è addivenuti che il prezzo di mercato di costruzioni simili a quella in oggetto, tenuto conto che le unità immobiliari sono in condizioni medie, in considerazione dell'esposizione e dell'ubicazione il più probabile valore di mercato unitario è pari a €/mq 600,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Deposito Lotzorai (NU) - Via Vivaldi, sn	74,56 mq	600,00 €/mq	€ 44.736,00	100,00%	€ 44.736,00
Valore di stima:					€ 44.736,00

Valore di stima: € 44.736,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	10000,00	€

Valore finale di stima: € 34.736,00

LOTTO 8

- Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Baunei (NU) - Santa Maria Navarrese via Porto Cuau, 27 - Fg. 84 mapp. 604 sub 6
Appartamento ubicato a Baunei Località Santa Maria Navarrese in via Porto Cuau, 27. Piano terra.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 84, Part. 604, Sub. 6, Categoria A3

Valore di stima del bene: € 62.512,50

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla considerazione che l'IMMOBILE NON E' SANABILE, tuttavia lo stesso esprime un suo valore intrinseco per effetto della quota di terreno che occupa in un contesto dove i terreni edificabili hanno un elevato valore, delle opere di urbanizzazione presenti, gli oneri versati al Comune di Baunei e le opere recuperabili quali muri di contenimento scavi, al netto delle opere di demolizione.

IL VALORE DEL BENE È PARI AL 60% DEL VALORE DELLO STESSO SÉ NON AVESSE DIFFORMITÀ.

Il valore dell'immobile si determina in funzione dell'ubicazione, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

Abitazione civile ubicata a Baunei località Santa Maria Navarrese (Nu) - Via Portu Cuau n. 27, piano Terra.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è ubicata in un edificio sito in via Portu Cuau, in posizione centrale all'abitato di Santa Maria Navarrese in Baunei, ricadente nella Zona B2.2.

L'unità immobiliare Consiste in un appartamento ubicato al piano terra seminterrato di un complesso immobiliare adibito a residenze turistiche, identificato nel Catasto Fabbricati al Foglio 84 mappale 604

subalterno 6. La zona d'interesse è destinata ad uso residenziale e turistico.

La stima dell'unità immobiliare è stata eseguita con un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie ragguagliata. Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima si è tenuto conto delle quotazioni presenti nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, oltre ad aver condotto una indagine di mercato di beni simili a quello da stimare, compravenduti recentemente nella stessa zona o in zone ad essa paragonabili, aventi caratteristiche di rifinitura comparabili.

Il prezzo di mercato unitario accertato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, secondo semestre dell'anno 2022, per immobili posti in Baunei, Fascia/zona: Suburbana/Santa Maria Navarrese, per Abitazioni civili in stato di conservazione Ottimo è di: minimo €/mq 2.000,00 – max €/mq 2.500,00. L'immobile è in medie condizioni e da un'indagine condotta dal sottoscritto su recenti compravendite avvenute nella stessa zona e in zone ad essa paragonabili si è addivenuti che il prezzo di mercato di costruzioni simili a quella in oggetto si attesta sugli stessi valori riscontrati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare nella fascia inferiore pertanto €/mq 2.500,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 8 - Appartamento Baunei (NU) - Santa Maria Navarrese via Porto Cuau, 27 - Fg. 84 mapp. 604 sub 6	50,01 mq	2.500,00 €/mq	€ 125.025,00	50,00%	€ 62.512,50
Valore di stima:					€ 62.512,50

Valore di stima: € 62.512,50

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento dovuto alla non sanabilità dell'immobile	25006,20	€

Valore finale di stima: € 37.506,30

LOTTO 9

- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Baunei (NU) - Via Porto Cuau, 33 - Fg. 84 mapp. 604 sub 8, piano T
Appartamento ubicato a Baunei località Santa Maria Navarrese (NU) - Via Portu Cuau n. 33, piano terra.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 84, Part. 604, Sub. 8, Categoria A3

Valore di stima del bene: € 53.462,50

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla considerazione che L'IMMOBILE NON E' SANABILE, tuttavia lo stesso esprime un suo valore intrinseco per effetto della quota di terreno che occupa in un contesto dove i terreni edificabili hanno un elevato valore, delle opere di urbanizzazione presenti, gli oneri versati al Comune di Baunei e le opere recuperabili quali muri di contenimento scavi, al netto delle opere di demolizione ed una eventuale, ma non certa, sanatoria estesa a tutto l'edificio. IL VALORE DEL BENE È PARI AL 50% DEL VALORE DELLO STESSO SÉ NON AVESSE DIFFORMITÀ.

Il valore dell'immobile si determina in funzione dell'ubicazione, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

Abitazione Civile ubicata a Baunei località Santa Maria Navarrese (Nu) - Via Portu Cuau n. 33, piano Terra.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è ubicata in un edificio sito in via Portu Cuau, in posizione centrale all'abitato di Santa Maria Navarrese in Baunei, ricadente nella Zona B2.2.

Consiste in un appartamento ubicato al piano terra di un complesso immobiliare adibito a residenze turistiche, identificato nel Catasto Fabbricati al Foglio 84 mappale 604 subalterno 8. La zona d'interesse è destinata ad uso residenziale e turistico.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

La stima dell'unità immobiliare è stata eseguita con un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie ragguagliata. Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima si è tenuto conto delle quotazioni presenti nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, oltre ad aver condotto una indagine di mercato di beni simili a quello da stimare, compravenduti recentemente nella stessa zona o in zone ad essa paragonabili, aventi caratteristiche di rifinitura comparabili.

Il prezzo di mercato unitario accertato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, secondo semestre dell'anno 2022, per immobili posti in Baunei, Fascia/zona: Suburbana/Santa Maria Navarrese, per Abitazioni civili in stato di conservazione Ottimo è di: minimo €/mq 2.000,00 – max €/mq 2.500,00. L'immobile è in medie condizioni e da un'indagine condotta dal sottoscritto su recenti compravendite avvenute nella stessa zona e in zone ad essa paragonabili si è addivenuti che il prezzo di mercato di costruzioni simili a quella in oggetto si attesta sugli stessi valori riscontrati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare nella fascia inferiore pertanto €/mq 2.500,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 9 - Appartamento Baunei (NU) - Via Porto Cuau, 33 - Fg. 84 mapp. 604 sub 8, piano T	42,77 mq	2.500,00 €/mq	€ 106.925,00	50,00%	€ 53.462,50
Valore di stima:					€ 53.462,50

Valore di stima: € 53.462,50

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
.Deprezzamento dovuto alla non sanabilità dell'immobile	26731,25	€

Valore finale di stima: € 26.731,25

LOTTO 10

- Bene N° 10** - Deposito ubicato a Baunei (NU) - Santa Maria Navarrese via Porto Cuau - Fg. 84 mapp. 604 sub 9, piano S1
Deposito sito a Baunei in località Santa Maria Navarrese via Porto Cuau, 19

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 84, Part. 604, Sub. 9, Categoria C2

Valore di stima del bene: € 39.137,50

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla considerazione che l'immobile non è sanabile, tuttavia lo stesso esprime un suo valore intrinseco per effetto della quota di terreno che occupa in un contesto dove i terreni edificabili hanno un elevato valore, delle opere di urbanizzazione presenti, gli oneri versati al Comune di Baunei e le opere recuperabili quali muri di contenimento scavi, al netto delle opere di demolizione ed una eventuale, ma non certa, sanatoria estesa a tutto l'edificio. IL VALORE DEL BENE È PARI AL 60% DEL VALORE DELLO STESSO SE NON AVESSE DIFFORMITÀ.

Il valore dell'immobile si determina in funzione dell'ubicazione, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a

determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 10 - Deposito Baunei (NU) - Santa Maria Navarrese via Porto Cuau - Fg. 84 mapp. 604 sub 9, piano S1	31,31 mq	2.500,00 €/mq	€ 78.275,00	50,00%	€ 39.137,50
Valore di stima:					€ 39.137,50

Valore di stima: € 39.137,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento per NON SANABILITA' dell'immobile	15655,00	€

Valore finale di stima: € 23.482,50

LOTTO 11

- Bene N° 11** - Deposito ubicato a Baunei (NU) - Santa Maria Navarrese via Porto Cuau Fg. 84 mapp. 604 sub 10, piano S1
Deposito sito a Baunei in località Santa Maria Navarrese via Porto Cuau, 19

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 84, Part. 604, Sub. 10, Categoria C2

Valore di stima del bene: € 44.350,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla considerazione che l'immobile non è sanabile, tuttavia lo stesso esprime un suo valore intrinseco per effetto della quota di terreno che occupa in un contesto dove i terreni edificabili hanno un elevato valore, delle opere di urbanizzazione presenti, gli oneri versati al Comune di Baunei e le opere recuperabili quali muri di contenimento scavi, al netto delle opere di demolizione ed una eventuale, ma non certa, sanatoria estesa a tutto l'edificio. IL VALORE DEL BENE È PARI AL 60% DEL VALORE DELLO STESSO SÉ NON AVESSE DIFFORMITÀ.

Il valore dell'immobile si determina in funzione dell'ubicazione, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive,

suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 11 - Deposito Baunei (NU) - Santa Maria Navarrese via Porto Cuau Fg. 84 mapp. 604 sub 10, piano S1	35,48 mq	2.500,00 €/mq	€ 88.700,00	50,00%	€ 44.350,00
Valore di stima:					€ 44.350,00

Valore di stima: € 44.350,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento per NON SANABILITA' dell'immobile	17740,00	€

Valore finale di stima: € 26.610,00

LOTTO 12

- Bene N° 12** - Deposito ubicato a Baunei (NU) - Santa Maria Navarrese via Porto Cuau Fg. 84 mapp. 604 sub 11, piano S1
Deposito sito a Baunei in località Santa Maria Navarrese via Porto Cuau, 19

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 84, Part. 604, Sub. 11, Categoria C2

Valore di stima del bene: € 40.437,50

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla considerazione che l'immobile non è sanabile, tuttavia lo stesso esprime un suo valore intrinseco per effetto della quota di terreno che occupa in un contesto dove i terreni edificabili hanno un elevato valore, delle opere di urbanizzazione presenti, gli oneri versati al Comune di Baunei e le opere recuperabili quali muri di contenimento scavi, al netto delle opere di demolizione ed una eventuale, ma non certa, sanatoria estesa a tutto l'edificio. IL VALORE DEL BENE È PARI AL 60% DEL VALORE DELLO STESSO SÉ NON AVESSE DIFFORMITÀ.

Il valore dell'immobile si determina in funzione dell'ubicazione, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 12 - Deposito Baunei (NU) - Santa Maria Navarrese via Porto Cuau Fg. 84 mapp. 604 sub 11, piano S1	32,35 mq	2.500,00 €/mq	€ 80.875,00	50,00%	€ 40.437,50
Valore di stima:					€ 40.437,50

Valore di stima: € 40.437,50

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
.Deprezzamento per NON SANABILITA' dell'immobile	16175,00	€

Valore finale di stima: € 24.262,50

LOTTO 13

- Bene N° 13** - Deposito ubicato a Baunei (NU) - Santa Maria Navarrese via Porto Cuau - Fg. 84 mapp. 604 sub 12, piano S-1
Deposito sito a Baunei in località Santa Maria Navarrese via Porto Cuau, 19

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 84, Part. 604, Sub. 12, Categoria C2

Valore di stima del bene: € 28.387,50

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla considerazione che l'immobile non è sanabile, tuttavia lo stesso esprime un suo valore intrinseco per effetto della quota di terreno che occupa in un contesto dove i terreni edificabili hanno un elevato valore, delle opere di urbanizzazione

presenti, gli oneri versati al Comune di Baunei e le opere recuperabili quali muri di contenimento scavi, al netto delle opere di demolizione ed una eventuale, ma non certa, sanatoria estesa a tutto l'edificio. IL VALORE DEL BENE È PARI AL 60% DEL VALORE DELLO STESSO SÉ NON AVESSE DIFFORMITÀ.

Il valore dell'immobile si determina in funzione dell'ubicazione, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 13 - Deposito Baunei (NU) - Santa Maria Navarrese via Porto Cuau - Fg. 84 mapp. 604 sub 12, piano S-1	22,71 mq	2.500,00 €/mq	€ 56.775,00	50,00%	€ 28.387,50
				Valore di stima:	€ 28.387,50

Valore di stima: € 28.387,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento per NON SANABILITA' dell'immobile	11355,00	€

Valore finale di stima: € 17.032,50

LOTTO 14

- Bene N° 14** - Deposito ubicato a Baunei (NU) - Santa Maria Navarrese via Porto Cuau , 19 - Fg. 84 mapp. 604 sub 13, piano S1
Deposito sito a Baunei in località Santa Maria Navarrese via Porto Cuau, 19

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 84, Part. 604, Sub. 13, Categoria C2

Valore di stima del bene: € 36.375,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla considerazione che l'immobile non è sanabile, tuttavia lo stesso esprime un suo valore intrinseco per effetto della quota di terreno che occupa in un contesto dove i terreni edificabili hanno un elevato valore, delle opere di urbanizzazione presenti, gli oneri versati al Comune di Baunei e le opere recuperabili quali muri di contenimento scavi, al netto delle opere di demolizione ed una eventuale, ma non certa, sanatoria estesa a tutto l'edificio. IL VALORE DEL BENE È PARI AL 50% DEL VALORE DELLO STESSO SÉ NON AVESSE DIFFORMITÀ.

Il valore dell'immobile si determina in funzione dell'ubicazione, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 14 - Deposito Baunei (NU) - Santa Maria Navarrese via Porto Cuau , 19 - Fg. 84 mapp. 604 sub 13, piano S1	29,10 mq	2.500,00 €/mq	€ 72.750,00	50,00%	€ 36.375,00
Valore di stima:					€ 36.375,00

Valore di stima: € 36.375,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento per NON SANABILITA' dell'immobile	18187,50	€

Valore finale di stima: € 18.187,50

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

La particella posta a Lotzorai al Foglio 12 mappale 531 risulta essere su sede stradale comunale ed è priva di valore commerciale, la particella al Foglio 12 mappale 532 risulta essere parte del cortile del complesso immobiliare identificato al Foglio 12 mapp. 652 e parte sulla sede stradale e risulta privo di valore commerciale.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Lanusei, li 25/09/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Cabiddu Paolo

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - All. 1 - Verbale sop. 11 05 23 Baunei Fg. 83 mapp. 889
- ✓ Altri allegati - All. 2 - Mappa Baunei Fg. 83 Mapp. 889
- ✓ Altri allegati - All. 3 - Visura storica Baunei Fg. 83 Mapp. 889
- ✓ Altri allegati - All. 4 - Visura ipotecaria Baunei Fg. 83 Mapp. 889
- ✓ Altri allegati - All. 5 - Certificato destinazione urbanistica Baunei Fg. 83 mapp.889
- ✓ Altri allegati - All. 6 - Comune Baunei nota 08 09 2023 Baunei Fg. 83 mapp. 889
- ✓ Altri allegati - All. 7 - Mappa catastale su ortofoto Baunei Fg. 83 mapp. 889
- ✓ Altri allegati - All. 8 - Visura storica Lotzorai Fg. 6 mapp 223
- ✓ Altri allegati - All. 9 - Mappa Lotzorai Fg. 6 mapp. 223
- ✓ Altri allegati - All. 10 - Visura ipotecaria Lotzorai Isp. Fg. 6 mapp. 223
- ✓ Altri allegati - All. 11 - Certificato destinazione urbanistica Fg. 6 mapp. 223
- ✓ Altri allegati - All. 12 - Usucapione Sent. 253 2009
- ✓ Altri allegati - All. 13A - Lotzorai Fg. 12 Part. 652 - Conce. Ed. 2000
- ✓ Altri allegati - All. 13b - Lotzorai Fg. 12 Part. 652 - Conce. Ed. 2000 - Relazione, schemi e tabelle
- ✓ Altri allegati - All. 13c - Lotzorai Fg. 12 Part. 652 - Conce. Ed. 2000 - Inquadramento territoriale
- ✓ Altri allegati - All. 13d - Lotzorai Fg. 12 Part. 652 - Conce. Ed. 2000 -Schemi superfici e volumi
- ✓ Altri allegati - All. 13e - Lotzorai Fg. 12 Part. 652 - Conce. Ed. 2000 -Schemi superfici e volumi Int.
- ✓ Altri allegati - All. 13f - Lotzorai Fg. 12 Part. 652 - Conce. Ed. 2000 -Sviluppo planimetrico sezioni
- ✓ Altri allegati - All. 13g - Lotzorai Fg. 12 Part. 652 - Conce. Ed. 2000 -Piante
- ✓ Altri allegati - All. 13h - Lotzorai Fg. 12 Part. 652 - Conce. Ed. 2000 -Sezioni e prospetto
- ✓ Altri allegati - All. 13i - Lotzorai Fg. 12 Part. 652 - Conce. Ed. 2000 -Nulla osta paesaggistico
- ✓ Altri allegati - All. 14 - Mappa cat. Lotzorai F. 12 M. 531-532
- ✓ Altri allegati - All. 15 - Elab. plan. Lotzorai F. 12 M. 652
- ✓ Altri allegati - All. 16a - Visura storica C.T. Lotzorai F. 12 M. 652
- ✓ Altri allegati - All. 16b - Visura storica C.T. Lotzorai V.S.T. F. 12 M. 531
- ✓ Altri allegati - All. 16c - Visura storica C.T. Lotzorai F. 12 M. 532
- ✓ Altri allegati - All. 17a - Visura storica C.F. Lotzorai F. 12 M. 652 S. 12
- ✓ Altri allegati - All. 17b - Visura storica C.F. Lotzorai F. 12 M. 652 S. 13

- ✓ Altri allegati - All. 18a - Planimetria cat. Lotzorai F. 12 M. 652 S. 12
- ✓ Altri allegati - All. 18b - Planimetria cat. Lotzorai F. 12 M. 652 S. 13
- ✓ Altri allegati - All. 19a - Ispezione ipot. Lotzorai F. 12 M. 652 S. 13
- ✓ Altri allegati - All. 19b - Ispezione ipot. Lotzorai F. 12 M. 652 S. 12
- ✓ Altri allegati - All. 20 - Lotzorai Fg. 12 Part. 652 - Conce. Ed. 2000 - CDU
- ✓ Altri allegati - All. 21 - Lotzorai Fg. 12 mapp. 52 - Verbale sopralluogo
- ✓ Altri allegati - All. 22 - Visura storica C.F. Lotzorai Fg. 12 Mapp. 652 Sub. 34
- ✓ Altri allegati - All. 23 - Planimetria cat. Lotzorai Fg. 12 Mapp. 652 Sub. 34
- ✓ Altri allegati - All. 24 - Ispezione ipot. Lotzorai Fg. 12 Mapp. 652 Sub. 34
- ✓ Altri allegati - All. 25 - Visura storica C.F. Lotzorai Fg. 12 Mapp. 652 Sub. 35
- ✓ Altri allegati - All. 26 - Planimetria cat. Fg. 12 Mapp. 652 Sub. 35
- ✓ Altri allegati - All. 27 - Ispezione ipote. Lotzorai Fg. 12 Mapp. 652 Sub. 35
- ✓ Altri allegati - All. 28 - Visura storica Lotzorai Fg. 12 Mapp. 652 Sub. 38
- ✓ Altri allegati - All. 29 - Planimetria cat. Lotzorai Fg. 12 Mapp. 652 Sub. 38
- ✓ Altri allegati - All. 30 - Ispezione ipot. Lotzorai Fg. 12 Mapp. 652 Sub. 38
- ✓ Altri allegati - All. 31 - Visura storica Lotzorai Fg. 12 Mapp. 652 Sub. 49
- ✓ Altri allegati - All. 32 - Planimetria cat. Lotzorai Fg. 12 Mapp. 652 Sub. 49
- ✓ Altri allegati - All. 33 - Ispezioni ipot. Lotzorai Fg. 12 Mapp. 652 Sub. 49
- ✓ Altri allegati - All. 34 - Verbale sopralluogo Baunei Fg. 84 mapp. 604
- ✓ Altri allegati - All. 35 - Domanda e Concessione Baunei Fg. 84 mapp. 604
- ✓ Altri allegati - All. 36 - D.L. Proprietà N.O. UTP Baunei Fg. 84 mapp. 604
- ✓ Altri allegati - All. 37 - Relazione Baunei Fg. 84 mapp. 604
- ✓ Altri allegati - All. 38 - Relazione particolari Baunei Fg. 84 mapp. 604
- ✓ Altri allegati - All. 39 - Tavola 1 Baunei Fg. 84 mapp. 604
- ✓ Altri allegati - All. 40 - Tavola 2 Baunei Fg. 84 mapp. 604
- ✓ Altri allegati - All. 41 - Tavola 3 Baunei Fg. 84 mapp. 604
- ✓ Altri allegati - All. 42 - Comune Baunei nota 08 09 2023 Assenza usi civici Baunei Fg. 84 mapp. 604
- ✓ Altri allegati - All. 43 - Visura osservatorio OMI Baunei Fg. 84 mapp. 604
- ✓ Altri allegati - All. 44 - Mappa Cat. Baunei Fg.84 mapp. 604 sub. 6
- ✓ Altri allegati - All. 45 - El. Planim. Cat. Baunei Fg.84 mapp. 604 sub. 6

- ✓ Altri allegati - All. 46 - Visura storica Baunei Fg.84 mapp. 604 sub. 6
- ✓ Altri allegati - All. 47 - Planimetria Cat. Baunei Fg.84 mapp. 604 sub. 6
- ✓ Altri allegati - All. 48 - Ispezioni ipot. Baunei Fg. 84 mapp. 604 Sub. 6
- ✓ Altri allegati - All. 49 - Visura storica cat. Baunei Fg. 84 Mapp. 604 Sub. 8
- ✓ Altri allegati - All. 50 - Planimetria cat. Baunei Fg. 84 mapp. 604 sub. 8
- ✓ Altri allegati - All. 51 - Ispezione ipot. Baunei Fg. 84 mapp. 604 sub. 8
- ✓ Altri allegati - All. 52 - Visura storica Baunei Cat. Fg. 84 mapp. 604 sub 9
- ✓ Altri allegati - All. 53 - Planimetria Baunei Cat. Fg. 84 mapp. 604 sub 9
- ✓ Altri allegati - All. 54 - Ispet. Ipot. Baunei Cat. Fg. 84 mapp. 604 sub 9
- ✓ Altri allegati - All. 55 - Visura storica C.F. Baunei Fg. 84 Mapp. 604 Sub. 10
- ✓ Altri allegati - All. 56 - Planimetria Cat. Baunei Fg. 84 Mapp. 604 Sub. 10
- ✓ Altri allegati - All. 57 - Ispezione ipot. Baunei. Fg. 84 Mapp. 604 Sub. 10
- ✓ Altri allegati - All. 58 - Visura storica cat. Baunei Fg. 84 mapp. 604 sub. 11
- ✓ Altri allegati - All. 59 - Planimetria cat. Baunei Fg. 84 mapp. 604 sub 11
- ✓ Altri allegati - All. 60 - Ispezione Ipot. Baunei Fg. 84 mapp. 604 sub 11
- ✓ Altri allegati - All. 61 - Visura storica cat. Baunei Fg. 84 mapp. 604 sub 12
- ✓ Altri allegati - All. 62 - Planimetria cat. Baunei Fg. 84 mapp. 604 sub. 12
- ✓ Altri allegati - All. 63 - Ispezione ipot. Baunei Fg. 84 mapp. 604 sub. 12
- ✓ Altri allegati - All. 64 - Visura storica cat. Baunei Fg. 84 mapp. 604 sub. 13
- ✓ Altri allegati - All. 65 - Planimetria cat. Baunei Fg. 84 mapp. 604 sub. 13
- ✓ Altri allegati - All. 66 - Ispezioni ipotecarie Baunei Fg. 84 mapp. 604 sub 13
- ✓ Altri allegati - All. 67 - Tipo mappale Lotzorai Fg. 12 mapp. 652
- ✓ Altri allegati - All. 68 - Nota Comune di Baunei Prot. 7.870 del 08 09 2023
- ✓ All. 69 - Immagini geoportale Baunei Fg. 83 mapp. 889



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Baunei (NU) - Baunei Loc. Santa Maria Navarrese via Masoniai

Il bene di cui trattasi è un terreno in parte edificabile Sottozona F4.2.: Nuovi Insediamenti Turistici in S. M. Navarrese (superficie mq circa mq 630) ed in parte Zona H area di salvaguardia (superficie circa mq 529) per una superficie complessiva di mq 1.159 (dati rilevati dal Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Baunei).

Nel lotto è presente un rudere avente lunghezza mt. 5,05, larghezza cm 5,05 ed altezza mt. 3,00. La zona d'interesse è destinata ad uso residenziale e turistico, nei pressi e presente il Porticciolo Turistico di Santa Maria e la località Turistica Tancau.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 83, Part. 889, Qualità Vigneto

Destinazione urbanistica: Il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Baunei protocollo Prot. n. 19 del 02/01/2023 Rif. 10657/2022 (All. n. 2), rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Baunei, attesta quanto segue. STRUMENTO URBANISTICO PUC:

Adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale nr. 4 del 26/01/2015 Approvato Definitivamente con deliberazione del consiglio comunale N. 64 del 28/12/2015, Pubblicato sul Buras N. 1 del 05/01/2017. ----- Variante al PUC Adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 22 del 30/08/2018 Approvato Definitivamente con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 14 del 29/04/2019, Pubblicata sul Buras n. 57 del 17/09/2020-----

DESTINAZIONE URBANISTICA: F. 83 Mapp. 889. PARTE IN ZONA H2.8: CIRCA MQ. 529,00 - Art. 19 - zona omogenea H -aree di salvaguardia; PARTE ZONA F4.2.: CIRCA MQ. 630,00 - Art. 17 Nuovi Insediamenti Turistici in S. M. Navarrese; PRESCRIZIONI: ART. 17 - ZONA OMOGENEA F (INSEDIAMENTI TURISTICI) Definizione secondo il D.A. 20.12.1983 n.2266/U Le zone F turistiche sono le parti del territorio di interesse turistico con insediamenti prevalentemente di tipo stagionale Rapporto con il PPR Gli insediamenti turistici sono quelli prevalentemente costieri, caratterizzati prevalentemente da seconde case e campeggi, identificati sulla base della prevalenza delle seconde case rispetto al totale degli edifici. Gli obiettivi del PUC riguardano la riqualificazione degli insediamenti esistenti (incremento della dotazione dei servizi) e prevedendo nuovi interventi in contiguità agli insediamenti urbani. SOTTOZONA F4: Nuovi Insediamenti Turistici. Individua aree dove potranno insediarsi nuove strutture turistiche di tipo ricettivo, residenziale e servizi turistici nella periferia di Baunei Centro e in S.M. Navarrese. La Sottozona F4 individua due s/sottozone: S/Sottozona F4.1.: Nuovi Insediamenti Turistici in Baunei centro S/Sottozona F4.2.: Nuovi Insediamenti Turistici in S.M. Navarrese NORME GENERALI DI ATTUAZIONE 17.1.- Nella zona F gli interventi sono condizionati alla approvazione di piani attuativi (PA) estesi all'intero comparto di ciascuna sottozona. Detti piani dovranno prescrivere destinazioni d'uso che potranno essere di tipo ricettivo "RC" (alberghi, residenza turistica alberghiera), ovvero di tipo "misto" con destinazione ricettiva (RC), servizi turistici (ST) e residenziale (SR) 17.2.- La rete delle infrastrutture dovranno integrarsi con quelle comunali esistenti al contorno, dimensionando le prime e verificando le seconde per i nuovi carichi di utilizzo. La costruzione e/o l'adeguamento delle infrastrutture esistenti, interne o esterne al comparto, sono a carico dei lottizzanti. 17.3.- Il Piano Urbanistico Comunale indica i limiti delle zone (F), delle sottozone (F2, F3, F4) e dei comparti di intervento (fn). 17.4.- I piani attuativi dovranno prevedere che il 50% della

superficie territoriale di intervento sia destinata ad attrezzature di interesse comune per verde attrezzato a parco, gioco e sport, e parcheggi. Almeno il 60% di tali aree deve essere pubbliche. 17.5.- La volumetria massima insediabile (V_t : volume territoriale) in ciascuna sottozona si ottiene moltiplicando la superficie della sottozona per l'indice territoriale. Un sesto di tale volumetria è da riservarsi per le iniziative pubbliche. Le volumetrie pubbliche ($1/6V_t$) dovranno essere previste accorpate per ciascun comparto di intervento nelle aree destinate ai servizi pubblici. 17.6.- Gli abitanti insediabili in ciascuna sottozona si ottengono dividendo la volumetria massima insediabile per 60 mc/ab, quale dotazione volumetrica attribuita a ciascun abitante. I posti letto nelle strutture ricettive si ottengono dividendo la volumetria ricettiva edificabile per 100 mc/pl.. 17.7.- Nelle sottozone F2 e F4 potranno prevedersi strutture ricettive (RC), servizi Turistici (ST) e strutture residenziali (SR). Negli elaborati del PUC vengono indicati le superfici e i volumi insediabili nell'ipotesi "tutto ricettivo", ricomprendendo questa anche quella relativa all'ipotesi "misto ricettivo/residenziale". n quanto dotati di indici territoriali inferiori. 17.8.- Negli interventi "misto ricettivo/residenziale" la volumetria residenziale (RS) e quella per i servizi turistici (ST) non potrà superare i 3/6 della volumetria massima insediabile. Ne consegue che in ogni intervento deve prevedersi una volumetria alberghiera (RC) non inferiore a 2/6 della volumetria massima insediabile. 17.9.- La volumetria attribuita ai servizi turistici (ST) è destinata a dotare i comparti di intervento di servizi connessi con la presenza di abitanti stagionali quali, negozi di prima necessità, bar, ristoranti, sale polivalenti, sale congressi, uffici turistici, etc. 17.10.- E' obbligatorio dimostrare, all'atto di richiesta della concessione edilizia, che l'area oggetto di intervento è libera da vincoli di asservimento della volumetria utilizzate precedentemente per l'edificazione in zona E/Agricola. SOTTOZONA F4.2.: NUOVI INSEDIAMENTI TURISTICI IN S. M. NAVARRESE 17.24.- Nella frazione di S. M. Navarrese viene individuato un unico comprensorio turistico contiguo al centro urbano costruito, formato dalle nuove zone F4.2. e dalle zone H contigue. La trasformazione del compendio turistico dovrà seguire le indicazioni fornite dal "Progetto Guida" (in breve PG) redatto ai sensi dell'art.75 delle NTA del PPR ed allegato alle presenti norme per farne parte integrante. Il "Progetto Guida" assume carattere vincolante nelle previsioni localizzative delle volumetrie, degli spazi pubblici e delle aree non trasformabili. 17.25.- Il compendio turistico è composto da 13 comparti di sottozona F4 di cui 12 sono attuabili secondo il Progetto Guida, e il restante comparto (f10) secondo un Piano Attuativo esteso all'intero comparto. L'attuazione avverrà mediante convenzione di stralci funzionali (UC=Unità Convenzionabili) della superficie territoriale maggiore di 10.000 mq per gli interventi nell'isolato f10, mentre dovrà essere di superficie non inferiore al 20% della superficie dell'areale di riferimento e comunque di almeno 2,00 ha. per i comparti interni al Progetto Guida (PG). Il Progetto Guida individua due comparti edificatori (Nord, Sud) nei quali potrà avvenire la libera circolazione dei crediti edilizi derivanti dalle volumetrie potenziali individuate dallo stesso PG. La capacità insediativa massima viene valutata nell'ipotesi "tutto ricettivo" con indice territoriale di 0,35 mc/mq ricomprendendo questa anche l'ipotesi "misto ricettivo/residenziale". Destinazioni d'uso (rif. Art. 7) 17.26.- Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: e1, e2, e3, e4. 17.27.- Nei vari comparti edificatori possono edificarsi strutture ricettive (RC), residenziali (RS), servizi turistici (ST) secondo parametri di edificabilità definiti; Modalità di intervento (rif. Art. 9) 17.28.- Gli interventi potranno effettuarsi solo in presenza di uno strumento attuativo: a), b), c), d), e), f), g), h), i), j), k), l). Parametri di edificabilità (rif. Art. 5) 17.29.- In assenza di piano attuativo vigono i disposti di cui all' art.9 c.2. del DPR380/2001. 17.30.- In presenza di piano attuativo sono definiti i seguenti parametri minimi inderogabili di edificabilità: $I_t = 0,35$ mc/mq. $I_f = 0,75$ mc/mq $H_{max} = 6,50$ m. $d_a = 5,00$ m. $d_c = 5,00$ m. $d_f = 10,00$ m. $d_{pf} = 10,00$ m. $d_{pc} = 5,00$ m. $DS = 30\%$ della superficie territoriale $DP = 20\%$ della superficie territoriale 17.31.- La tab. che segue definisce le "volumetrie potenziali" prodotte da ogni singolo comparto, e che si tramutano in quelle realmente edificabili in ciascun comparto secondo il "Progetto Guida" per i comparti in esso Piano di Lottizzazione esteso all'intero comparto (f10) per quello esterno al Progetto Guida (PG). ZONA H Definizione secondo il D.A. 20.12.1983 n.2266/U Sono le parti del territorio non classificabili secondo i criteri in precedenza definiti e che rivestono un particolare valore speleologico, archeologico, paesaggistico o di particolare interesse per la collettività. Rapporto con il PPR Le zone H dovranno sostanzialmente essere individuate in corrispondenza dei beni paesaggistici e storico culturali, così come identificati e classificati dalle NTA del PPR, salvi i centri



matrice. SOTTOZONA H2: Beni Paesaggistici Ambientali (ex-art.143L42/2004) - Zone di pregio ambientale. Sono aree tutelate secondo il disposto dell'art.143 del D.Lgs. n°42/2004, (Codice BB.CC.), e s.m. La sottozona è: S/Sottozona H2.8.: valli urbane e periurbane; Norme Generali di Intervento 19.1.- Gli interventi ammessi sono volti alla conservazione, valorizzazione e tutela del bene. 19.2.- Nella zona omogenea H l'indice fondiario è di 0,001 mc/mq. E' ammesso l'esercizio della deroga per interventi pubblici ai sensi del DA n 2266/1983. 19.3.- Nei corpi di fabbrica esistenti e ricadenti all'interno delle zone H, nelle recinzioni, spazi vuoti delle loro Pertinenze, sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b) c) d) dell'art 9 delle presenti NTA. Se in contrasto, questi interventi non si applicano ai beni assoggettati a copianificazione MIBAC per i quali vigono le modalità di intervento riportate nelle schede del Mosaico dei BB.SS.CC. S/Sottozona H2.8. - Valli urbane e periurbane. 19.23.- La s/sottozona individua le valli urbane e periurbane caratterizzate da una struttura idrografica che la innerva, e/o dalla presenza di una copertura vegetale e/o da una morfologia di acclivi nei quali possono essere presenti Coltivazioni di piccoli appezzamenti. 19.24.- La s/sottozona H2.8. è comprensiva dell'area di rispetto Modalità di intervento 19.25.- gli interventi ammessi sono: opere conseguenti a progetti di salvaguardia degli usi agricoli esistenti; opere conseguenti a progetti per la fruizione del bene; opere conseguenti a progetti di tutela e di valorizzazione delle formazioni vegetali; opere conseguenti a progetti di sistemazione idraulica del reticolo idrografico; Attività regolamentate 19.26.- Le attività regolamentate sono: Usi agricoli tradizionali del territorio sostenibili nel contesto ambientale di riferimento. L'immobile in argomento non è soggetto al vincolo di destinazione d'uso di cui all'ultimo comma dell'art. 9 della legge 1° marzo 1975 n.47. Sul mappale insiste un fabbricato non meglio identificato. Il terreno ricade in area Hg1, Hg3 del vigente PAI; Parte del terreno è sottoposto al rispetto del R.D. 523 del 1904 per la presenza di un corpo idrico censito; Il terreno non è soggetto a vincolo di uso civico;

Prezzo base d'asta: € 35.010,32

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Lotzorai (NU) - Loc. Monte Piccinnu
Il bene di cui trattasi è un terreno posto nell'agro di Lotzorai avente superficie di mq 19.950, avente forte acclività, prevalentemente roccioso e coperto da macchia mediterranea, lo stesso è attraversato da uno stradello per tutta la sua lunghezza che è l'unico accesso per il lotto di altra proprietà. Il lotto è a circa mt. 800 a nord dell'abitato di Lotzorai.

Identificato al catasto Terreni - Fig. 6, Part. 223, Qualità Incolto produttivo

Destinazione urbanistica: In base al Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Lotzorai protocollo Prot. n. 3.136 del 22/05/2023 nr. 09/2023, rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Lotzorai, Certifica quanto segue: Il terreno in oggetto ricade nella zona urbanistica 'E' (Agricola). L'indice fondiario massimo è stabilito in: a) Per le residenze 0,03 mc/mq b) Per le residenze entro la fascia dei 1.000 metri dal mare 0,01 mc/mq; c) Per le opere connesse all'esercizio di attività agricole e zootecniche, quali stalle, magazzini, silos, capannoni e rimesse 0,07 mc/mq con un incremento fino a 0,10 mc/mq in assenza di volumi residenziali; d) Per i punti di ristoro, insediamenti, attrezzature ed impianti di carattere particolare che per la loro natura non possono essere localizzati in altre zone omogenee 0,10 mc/mq; e) Per impianti di interesse pubblico, quali cabine Enel, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili 1,00 mc/mq. L'altezza massima degli edifici, misurata a valle, non dovrà essere superiore ai 6,50 metri. L'indice di cui al punto c) potrà essere elevato fino 0,50 mc/mq in presenza di particolari esigenze aziendali, purché le opere siano ubicate ad una distanza dal perimetro urbano di almeno 500 metri. Per punti di ristoro devono intendersi i bar, ristorante e tavole calde cui possono essere annesse, purché di dimensioni limitate, altre strutture di



servizio relative a posti letto nel numero massimo di 20, purché ad una distanza dal perimetro urbano non inferiore a mt. 500. Per interventi con indici superiori a quelli sopraindicati o comunque superiori a 3.000 mc, o con numero di addetti superiore a 20 unità, o con numero di capi di bovini superiore alle 100 unità, o numero equivalenti di capi di altre specie, la realizzazione dell'intervento è subordinata, oltre a conforme deliberazione del Consiglio Comunale, al Parere Favorevole dell'Assessorato Regionale degli Enti Locali, sentita la Commissione Urbanistica Regionale, che dovrà essere espresso entro 30 giorni dal ricevimento della pratica.

Il Comune ha vincolo paesaggistico secondo gli artt.136 e 157 del D. Lsg 42/2004 e s.s.m) apposto in data 22.05.1968 con Decreto Ministeriale. Dalla nota del Comune di Lotzorai Prot. 3.136 del 22.05.2023 le particelle oggetto della presente non sono usi civici.

Prezzo base d'asta: € 9.975,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Parcheggio ubicato a Lotzorai (NU) - Lotzorai via Vivaldi, sn
Posto auto e posto moto entrambi interrati ubicati a Lotzorai (Nu) - Via Vivaldi, piano S-1

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 652, Sub. 12, Categoria C6 - Fg. 12, Part. 652, Sub. 13, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è ubicata in un edificio sito in via Vivaldi, in posizione periferica rispetto all'abitato di Lotzorai, ricadente nella Zona B2 (Zona B di completamento) del PRG. Il Comune ha vincolo paesaggistico secondo gli artt.136 e 157 del D. Lsg 42/2004 e s.s.m) apposto in data 22.05.1968 con Decreto Ministeriale.

Prezzo base d'asta: € 6.425,00

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Parcheggio ubicato a Lotzorai (NU) - Via Vivaldi, sn
Posto auto scoperto ubicato a Lotzorai (Nu) - Via Vivaldi, piano T

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 652, Sub. 34, Categoria C6

Destinazione urbanistica: L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è ubicata in un edificio sito in via Vivaldi, in posizione periferica rispetto all'abitato di Lotzorai, ricadente nella Zona B2 (Zona B di completamento) del PRG.

Il Comune ha vincolo paesaggistico secondo gli artt.136 e 157 del D. Lsg 42/2004 e s.s.m) apposto in data 22.05.1968 con Decreto Ministeriale.

Prezzo base d'asta: € 3.797,50

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Parcheggio ubicato a Lotzorai (NU) - Via Vivaldi, sn
Posto auto scoperto ubicato a Lotzorai (Nu) - Via Vivaldi, sn Piano T

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 625, Sub. 35, Categoria C2

Destinazione urbanistica: L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è ubicata in un edificio sito in via Vivaldi, in posizione periferica rispetto all'abitato di Lotzorai, ricadente nella Zona B2 (Zona B di completamento) del PRG.

Il Comune ha vincolo paesaggistico secondo gli artt.136 e 157 del D. Lsg 42/2004 e s.s.m) apposto in data 22.05.1968 con Decreto Ministeriale.

Prezzo base d'asta: € 3.797,50

LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Parcheggio ubicato a Lotzorai (NU) - Via Vivaldi, sn
Posto auto scoperto ubicato a Lotzorai (Nu) - Via Vivaldi, piano T

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 652, Sub. 38, Categoria C6

Destinazione urbanistica: L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è ubicata in un edificio sito in via Vivaldi, in posizione periferica rispetto all'abitato di Lotzorai, ricadente nella Zona B2 (Zona B di completamento) del PRG.

Il Comune ha vincolo paesaggistico secondo gli artt.136 e 157 del D. Lsg 42/2004 e s.s.m) apposto in data 22.05.1968 con Decreto Ministeriale.

Prezzo base d'asta: € 3.500,00

LOTTO 7

- **Bene N° 7** - Deposito ubicato a Lotzorai (NU) - Via Vivaldi, sn
Porzione di fabbricato costituita da un locale coperto chiuso su due lati, che allo stato attuale è adibito a deposito e bagno, realizzato in difformità al progetto approvato. L'unità immobiliare, sul lato nord è dotata di un'area cortilizia.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 652, Sub. 49, Categoria A3

Destinazione urbanistica: L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è ubicata in un edificio sito in via Vivaldi, in posizione periferica rispetto all'abitato di Lotzorai, ricadente nella Zona B2 (Zona B di completamento) del PRG.

Il Comune ha vincolo paesaggistico secondo gli artt.136 e 157 del D. Lsg 42/2004 e s.s.m) apposto in data 22.05.1968 con Decreto Ministeriale.

LOTTO 8

- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Baunei (NU) - Santa Maria Navarrese via Porto Cuau, 27 - Fg. 84 mapp. 604 sub 6
Appartamento ubicato a Baunei Località Santa Maria Navarrese in via Porto Cuau, 27. Piano terra.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 84, Part. 604, Sub. 6, Categoria A3

Destinazione urbanistica: L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è ubicata in un edificio sito in via Portu Cuau, in posizione centrale all'abitato di Santa Maria Navarrese in Baunei, ricadente nella Zona B2.2 (Ambiti di completamento e riqualificazione urbana di S. M. Navarrese) del PUC Adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale nr. 4 del 26.01.2015 approvato definitivamente con deliberazione del Consiglio Comunale nr. 64 del 28.12.2015, pubblicato sul Buras nr. 1 del 05.01.2017 e variante al PUC Adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale nr. 22 del 30.08.2018 Approvato definitivamente con Deliberazione del Consiglio Comunale nr. 14 del 29.04.19, pubblicata sul BURAS nr. 57 del 17.09.2020. Si precisa che per quanto riportato nella Tavola P.U.C. 2.4.1. Carta della zonizzazione urbana e dei vincoli di Santa Maria Navarrese, l'edificio risulta essere prossimo ad un'area indicata come 'R2 AREA DI RISPETTO AMBIENTALE', dove le Norme Tecniche di Attuazione prevedono quanto segue: R2. Aree di rispetto ambientale 20.5.- Le aree classificate come R2 sono direttamente mappate in cartografia, ma anche se non lo dovessero essere a causa di sovrapposizione di retini grafici, si devono intendere geometricamente definite e costituite dalle aree disciplinate da alcune leggi di rilevanza nazionale ed in particolare esse costituiscono norma di riferimento per il RD n. 523/1904 "Testo unico sulle opere idrauliche". Si riassume la normativa relativa alle fasce di rispetto idraulico. 20.6.- Si evidenzia che, sulla base della giurisprudenza corrente, le distanze dai corsi d'acqua devono intendersi misurate dal piede arginale esterno o, in assenza di argini in rilevato, dalla sommità della sponda incisa. Nel caso di sponde stabili, consolidate o protette, le distanze possono essere calcolate con riferimento alla linea individuata dalla piena ordinaria. Fasce di rispetto idraulico pari a metri 4,0 misurati, in assenza di argini artificiali in rilevato, dalla sommità della sponda incisa dei corsi d'acqua. Nelle aree ricadenti in tale fascia di rispetto sono vietate: le piantagioni di alberi e siepi, le fabbriche, gli scavi e lo smovimento del terreno a distanza dal piede degli argini e loro accessori come sopra, minore di quella stabilita dalle discipline vigenti nelle diverse località, ed in mancanza di tali discipline a distanza minore di metri 4,0 per le piantagioni e smovimento del terreno; Fasce di rispetto idraulico pari a metri 10,0 misurati, in assenza di argini artificiali in rilevato, dalla sommità della sponda incisa dei corsi d'acqua: nelle aree ricadenti in tale fascia di rispetto sono vietate le nuove edificazioni, le piantagioni e i movimenti di terra. Si ammettono solo interventi finalizzati al recupero conservativo degli edifici e delle infrastrutture esistenti (art. 31 lettera a) b) c) della Legge 457/78). Nelle aree ricadenti in tale fascia di rispetto potranno essere in generale consentiti: Costruzioni temporanee, prive di fondazioni in cls ovvero in c.a. solidali con il terreno di fondazione (es.: ricoveri per attrezzi o per animali domestici), facilmente rimuovibili in caso di necessità; Recinzioni asportabili formate da pali e rete metallica, situate alla distanza minima di 10 m dal piede arginale esterno ovvero dalla sommità della sponda incisa; Le opere previste dagli artt. 95, 97 e 98 del citato R.D. n. 523/1904, previa autorizzazione regionale. Fasce di rispetto idraulico pari a metri 50,0 misurati, in assenza di argini artificiali in rilevato, dalla sommità della sponda incisa dei corsi d'acqua. Le attività sono consentite previo conseguimento del Nulla Osta idraulico da parte del Genio Civile competente.

Il COMUNE HA VINCOLO PAESAGGISTICO secondo gli artt.136 e 157 del D. Lsg 42/2004 e s.s.m) apposto in data 20.06.1969 con Decreto Ministeriale.

Prezzo base d'asta: € 37.506,30

LOTTO 9

- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Baunei (NU) - Via Porto Cuau, 33 - Fg. 84 mapp. 604 sub 8, piano T
Appartamento ubicato a Baunei località Santa Maria Navarrese (NU) - Via Porto Cuau n. 33, piano terra.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 84, Part. 604, Sub. 8, Categoria A3

Destinazione urbanistica: L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è ubicata in un edificio sito in via Porto Cuau, in posizione centrale all'abitato di Santa Maria Navarrese in Baunei, ricadente nella Zona B2.2 (Ambiti di completamento e riqualificazione urbana di S. M. Navarrese) del PUC Adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale nr. 4 del 26.01.2015 approvato definitivamente con deliberazione del Consiglio Comunale nr. 64 del 28.12.2015, pubblicato sul Buras nr. 1 del 05.01.2017 e variante al PUC Adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale nr. 22 del 30.08.2018 Approvato definitivamente con Deliberazione del Consiglio Comunale nr. 14 del 29.04.19, pubblicata sul BURAS nr. 57 del 17.09.2020. Si precisa che per quanto riportato nella Tavola P.U.C. 2.4.1. Carta della zonizzazione urbana e dei vincoli di Santa Maria Navarrese, l'edificio risulta essere prossimo ad un'area indicata come 'R2 AREA DI RISPETTO AMBIENTALE', dove le Norme Tecniche di Attuazione prevedono quanto segue: R2. Aree di rispetto ambientale 20.5.- Le aree classificate come R2 sono direttamente mappate in cartografia, ma anche se non lo dovessero essere a causa di sovrapposizione di retini grafici, si devono intendere geometricamente definite e costituite dalle aree disciplinate da alcune leggi di rilevanza nazionale ed in particolare esse costituiscono norma di riferimento per il RD n. 523/1904 "Testo unico sulle opere idrauliche". Si riassume la normativa relativa alle fasce di rispetto idraulico. 20.6.- Si evidenzia che, sulla base della giurisprudenza corrente, le distanze dai corsi d'acqua devono intendersi misurate dal piede arginale esterno o, in assenza di argini in rilevato, dalla sommità della sponda incisa. Nel caso di sponde stabili, consolidate o protette, le distanze possono essere calcolate con riferimento alla linea individuata dalla piena ordinaria. Fasce di rispetto idraulico pari a metri 4,0 misurati, in assenza di argini artificiali in rilevato, dalla sommità della sponda incisa dei corsi d'acqua. Nelle aree ricadenti in tale fascia di rispetto sono vietate: le piantagioni di alberi e siepi, le fabbriche, gli scavi e lo smovimento del terreno a distanza dal piede degli argini e loro accessori come sopra, minore di quella stabilita dalle discipline vigenti nelle diverse località, ed in mancanza di tali discipline a distanza minore di metri 4,0 per le piantagioni e smovimento del terreno; Fasce di rispetto idraulico pari a metri 10,0 misurati, in assenza di argini artificiali in rilevato, dalla sommità della sponda incisa dei corsi d'acqua: nelle aree ricadenti in tale fascia di rispetto sono vietate le nuove edificazioni, le piantagioni e i movimenti di terra. Si ammettono solo interventi finalizzati al recupero conservativo degli edifici e delle infrastrutture esistenti (art. 31 lettera a) b) c) della Legge 457/78). Nelle aree ricadenti in tale fascia di rispetto potranno essere in generale consentiti: Costruzioni temporanee, prive di fondazioni in cls ovvero in c.a. solidali con il terreno di fondazione (es.: ricoveri per attrezzi o per animali domestici), facilmente rimuovibili in caso di necessità; Recinzioni asportabili formate da pali e rete metallica, situate alla distanza minima di 10 m dal piede arginale esterno ovvero dalla sommità della sponda incisa; Le opere previste dagli artt. 95, 97 e 98 del citato R.D. n. 523/1904, previa autorizzazione regionale. Fasce di rispetto idraulico pari a metri 50,0 misurati, in assenza di argini artificiali in rilevato, dalla sommità della sponda incisa dei corsi d'acqua. Le attività sono consentite previo conseguimento del Nulla Osta idraulico da parte del Genio Civile competente.

Il COMUNE HA VINCOLO PAESAGGISTICO secondo gli artt.136 e 157 del D. Lsg 42/2004 e s.s.m) apposto in data 20.06.1969 con Decreto Ministeriale.

LOTTO 10

- **Bene N° 10** - Deposito ubicato a Baunei (NU) - Santa Maria Navarrese via Porto Cuau - Fg. 84 mapp. 604 sub 9, piano S1
Deposito sito a Baunei in località Santa Maria Navarrese via Porto Cuau, 19

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 84, Part. 604, Sub. 9, Categoria C2

Destinazione urbanistica: L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è ubicata in un edificio sito in via Portu Cuau, in posizione centrale all'abitato di Santa Maria Navarrese in Baunei, ricadente nella Zona B2.2 (Ambiti di completamento e riqualificazione urbana di S. M. Navarrese) del PUC Adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale nr. 4 del 26.01.2015 approvato definitivamente con deliberazione del Consiglio Comunale nr. 64 del 28.12.2015, pubblicato sul Buras nr. 1 del 05.01.2017 e variante al PUC Adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale nr. 22 del 30.08.2018 Approvato definitivamente con Deliberazione del Consiglio Comunale nr. 14 del 29.04.19, pubblicata sul BURAS nr. 57 del 17.09.2020. Si precisa che per quanto riportato nella Tavola P.U.C. 2.4.1. Carta della zonizzazione urbana e dei vincoli di Santa Maria Navarrese, l'edificio risulta essere prossimo ad un'area indicata come R2 Area di rispetto ambientale, dove le Norme Tecniche di Attuazione prevedono quanto segue: R2. Aree di rispetto ambientale 20.5.- Le aree classificate come R2 sono direttamente mappate in cartografia, ma anche se non lo dovessero essere a causa di sovrapposizione di retini grafici, si devono intendere geometricamente definite e costituite dalle aree disciplinate da alcune leggi di rilevanza nazionale ed in particolare esse costituiscono norma di riferimento per il RD n. 523/1904 "Testo unico sulle opere idrauliche". Si riassume la normativa relativa alle fasce di rispetto idraulico. 20.6.- Si evidenzia che, sulla base della giurisprudenza corrente, le distanze dai corsi d'acqua devono intendersi misurate dal piede arginale esterno o, in assenza di argini in rilevato, dalla sommità della sponda incisa. Nel caso di sponde stabili, consolidate o protette, le distanze possono essere calcolate con riferimento alla linea individuata dalla piena ordinaria. Fasce di rispetto idraulico pari a metri 4,00 misurati, in assenza di argini artificiali in rilevato, dalla sommità della sponda incisa dei corsi d'acqua. Nelle aree ricadenti in tale fascia di rispetto sono vietate: a) le piantagioni di alberi e siepi, le fabbriche, gli scavi e lo smovimento del terreno a distanza dal piede degli argini e loro accessori come sopra, minore di quella stabilita dalle discipline vigenti nelle diverse località, ed in mancanza di tali discipline a distanza minore di metri quattro per le piantagioni e smovimento del terreno; Fasce di rispetto idraulico pari a metri 10,00 misurati, in assenza di argini artificiali in rilevato, dalla sommità della sponda incisa dei corsi d'acqua: nelle aree ricadenti in tale fascia di rispetto sono vietate le nuove edificazioni, le piantagioni e i movimenti di terra. Si ammettono solo interventi finalizzati al recupero conservativo degli edifici e delle infrastrutture esistenti (art. 31 lettera a) b) c) della Legge 457/78). Nelle aree ricadenti in tale fascia di rispetto potranno essere in generale consentiti: a) Costruzioni temporanee, prive di fondazioni in cls ovvero in c.a. solidali con il terreno di fondazione (es.: ricoveri per attrezzi o per animali domestici), facilmente rimuovibili in caso di necessità; b) Recinzioni asportabili formate da pali e rete metallica, situate alla distanza minima di 10 m dal piede arginale esterno ovvero dalla sommità della sponda incisa; c) Le opere previste dagli artt. 95, 97 e 98 del citato R.D. n. 523/1904, previa autorizzazione regionale. Fasce di rispetto idraulico pari a metri 50,00 misurati, in assenza di argini artificiali in rilevato, dalla sommità della sponda incisa dei corsi d'acqua. Le attività sono consentite previo conseguimento del Nulla Osta idraulico da parte del Genio Civile competente.



Il Comune ha vincolo paesaggistico secondo gli artt.136 e 157 del D. Lsg 42/2004 e s.s.m) apposto in data 20.06.1969 con Decreto Ministeriale.

Prezzo base d'asta: € 23.482,50



LOTTO 11

- **Bene N° 11** - Deposito ubicato a Baunei (NU) - Santa Maria Navarrese via Porto Cuau Fg. 84 mapp. 604 sub 10, piano S1
Deposito sito a Baunei in località Santa Maria Navarrese via Porto Cuau, 19

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 84, Part. 604, Sub. 10, Categoria C2

Destinazione urbanistica: L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è ubicata in un edificio sito in via Portu Cuau, in posizione centrale all'abitato di Santa Maria Navarrese in Baunei, ricadente nella Zona B2.2 (Ambiti di completamento e riqualificazione urbana di S. M. Navarrese) del PUC Adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale nr. 4 del 26.01.2015 approvato definitivamente con deliberazione del Consiglio Comunale nr. 64 del 28.12.2015, pubblicato sul Buras nr. 1 del 05.01.2017 e variante al PUC Adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale nr. 22 del 30.08.2018 Approvato definitivamente con Deliberazione del Consiglio Comunale nr. 14 del 29.04.19, pubblicata sul BURAS nr. 57 del 17.09.2020. Si precisa che per quanto riportato nella Tavola P.U.C. 2.4.1. Carta della zonizzazione urbana e dei vincoli di Santa Maria Navarrese, l'edificio risulta essere prossimo ad un'area indicata come R2 Area di rispetto ambientale, dove le Norme Tecniche di Attuazione prevedono quanto segue: R2. Aree di rispetto ambientale 20.5.- Le aree classificate come R2 sono direttamente mappate in cartografia, ma anche se non lo dovessero essere a causa di sovrapposizione di retini grafici, si devono intendere geometricamente definite e costituite dalle aree disciplinate da alcune leggi di rilevanza nazionale ed in particolare esse costituiscono norma di riferimento per il RD n. 523/1904 "Testo unico sulle opere idrauliche". Si riassume la normativa relativa alle fasce di rispetto idraulico. 20.6.- Si evidenzia che, sulla base della giurisprudenza corrente, le distanze dai corsi d'acqua devono intendersi misurate dal piede arginale esterno o, in assenza di argini in rilevato, dalla sommità della sponda incisa. Nel caso di sponde stabili, consolidate o protette, le distanze possono essere calcolate con riferimento alla linea individuata dalla piena ordinaria. Fasce di rispetto idraulico pari a metri 4,00 misurati, in assenza di argini artificiali in rilevato, dalla sommità della sponda incisa dei corsi d'acqua. Nelle aree ricadenti in tale fascia di rispetto sono vietate: a) le piantagioni di alberi e siepi, le fabbriche, gli scavi e lo smovimento del terreno a distanza dal piede degli argini e loro accessori come sopra, minore di quella stabilita dalle discipline vigenti nelle diverse località, ed in mancanza di tali discipline a distanza minore di metri quattro per le piantagioni e smovimento del terreno; Fasce di rispetto idraulico pari a metri 10,00 misurati, in assenza di argini artificiali in rilevato, dalla sommità della sponda incisa dei corsi d'acqua: nelle aree ricadenti in tale fascia di rispetto sono vietate le nuove edificazioni, le piantagioni e i movimenti di terra. Si ammettono solo interventi finalizzati al recupero conservativo degli edifici e delle infrastrutture esistenti (art. 31 lettera a) b) c) della Legge 457/78). Nelle aree ricadenti in tale fascia di rispetto potranno essere in generale consentiti: a) Costruzioni temporanee, prive di fondazioni in cls ovvero in c.a. solidali con il terreno di fondazione (es.: ricoveri per attrezzi o per animali domestici), facilmente rimovibili in caso di necessità; b) Recinzioni asportabili formate da pali e rete metallica, situate alla distanza minima di 10 m dal piede arginale esterno ovvero dalla sommità della sponda incisa; c) Le opere previste dagli artt. 95, 97 e 98 del citato R.D. n. 523/1904, previa autorizzazione regionale. Fasce di rispetto idraulico pari a metri 50,00 misurati, in assenza di argini artificiali in rilevato, dalla sommità della sponda incisa dei corsi d'acqua. Le attività sono consentite previo conseguimento del Nulla Osta idraulico da parte del Genio Civile competente.



Il Comune ha vincolo paesaggistico secondo gli artt.136 e 157 del D. Lsg 42/2004 e s.s.m) apposto in data 20.06.1969 con Decreto Ministeriale.

Prezzo base d'asta: € 26.610,00



LOTTO 12

- **Bene N° 12** - Deposito ubicato a Baunei (NU) - Santa Maria Navarrese via Porto Cuau Fg. 84 mapp. 604 sub 11, piano S1
Deposito sito a Baunei in località Santa Maria Navarrese via Porto Cuau, 19

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 84, Part. 604, Sub. 11, Categoria C2

Destinazione urbanistica: L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è ubicata in un edificio sito in via Portu Cuau, in posizione centrale all'abitato di Santa Maria Navarrese in Baunei, ricadente nella Zona B2.2 (Ambiti di completamento e riqualificazione urbana di S. M. Navarrese) del PUC Adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale nr. 4 del 26.01.2015 approvato definitivamente con deliberazione del Consiglio Comunale nr. 64 del 28.12.2015, pubblicato sul Buras nr. 1 del 05.01.2017 e variante al PUC Adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale nr. 22 del 30.08.2018 Approvato definitivamente con Deliberazione del Consiglio Comunale nr. 14 del 29.04.19, pubblicata sul BURAS nr. 57 del 17.09.2020. Si precisa che per quanto riportato nella Tavola P.U.C. 2.4.1. Carta della zonizzazione urbana e dei vincoli di Santa Maria Navarrese, l'edificio risulta essere prossimo ad un'area indicata come R2 Area di rispetto ambientale, dove le Norme Tecniche di Attuazione prevedono quanto segue: R2. Aree di rispetto ambientale 20.5.- Le aree classificate come R2 sono direttamente mappate in cartografia, ma anche se non lo dovessero essere a causa di sovrapposizione di retini grafici, si devono intendere geometricamente definite e costituite dalle aree disciplinate da alcune leggi di rilevanza nazionale ed in particolare esse costituiscono norma di riferimento per il RD n. 523/1904 "Testo unico sulle opere idrauliche". Si riassume la normativa relativa alle fasce di rispetto idraulico. 20.6.- Si evidenzia che, sulla base della giurisprudenza corrente, le distanze dai corsi d'acqua devono intendersi misurate dal piede arginale esterno o, in assenza di argini in rilevato, dalla sommità della sponda incisa. Nel caso di sponde stabili, consolidate o protette, le distanze possono essere calcolate con riferimento alla linea individuata dalla piena ordinaria. Fasce di rispetto idraulico pari a metri 4,00 misurati, in assenza di argini artificiali in rilevato, dalla sommità della sponda incisa dei corsi d'acqua. Nelle aree ricadenti in tale fascia di rispetto sono vietate: a) le piantagioni di alberi e siepi, le fabbriche, gli scavi e lo smovimento del terreno a distanza dal piede degli argini e loro accessori come sopra, minore di quella stabilita dalle discipline vigenti nelle diverse località, ed in mancanza di tali discipline a distanza minore di metri quattro per le piantagioni e smovimento del terreno; Fasce di rispetto idraulico pari a metri 10,00 misurati, in assenza di argini artificiali in rilevato, dalla sommità della sponda incisa dei corsi d'acqua: nelle aree ricadenti in tale fascia di rispetto sono vietate le nuove edificazioni, le piantagioni e i movimenti di terra. Si ammettono solo interventi finalizzati al recupero conservativo degli edifici e delle infrastrutture esistenti (art. 31 lettera a) b) c) della Legge 457/78). Nelle aree ricadenti in tale fascia di rispetto potranno essere in generale consentiti: a) Costruzioni temporanee, prive di fondazioni in cls ovvero in c.a. solidali con il terreno di fondazione (es.: ricoveri per attrezzi o per animali domestici), facilmente rimovibili in caso di necessità; b) Recinzioni asportabili formate da pali e rete metallica, situate alla distanza minima di 10 m dal piede arginale esterno ovvero dalla sommità della sponda incisa; c) Le opere previste dagli artt. 95, 97 e 98 del citato R.D. n. 523/1904, previa autorizzazione regionale. Fasce di rispetto idraulico pari a metri 50,00 misurati, in assenza di



argini artificiali in rilevato, dalla sommità della sponda incisa dei corsi d'acqua. Le attività sono consentite previo conseguimento del Nulla Osta idraulico da parte del Genio Civile competente.

Il Comune ha vincolo paesaggistico secondo gli artt.136 e 157 del D. Lsg 42/2004 e s.s.m) apposto in data 20.06.1969 con Decreto Ministeriale.



Prezzo base d'asta: € 24.262,50

LOTTO 13

- **Bene N° 13** - Deposito ubicato a Baunei (NU) - Santa Maria Navarrese via Porto Cuau - Fg. 84 mapp. 604 sub 12, piano S-1
Deposito sito a Baunei in località Santa Maria Navarrese via Porto Cuau, 19

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 84, Part. 604, Sub. 12, Categoria C2

Destinazione urbanistica: L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è ubicata in un edificio sito in via Portu Cuau, in posizione centrale all'abitato di Santa Maria Navarrese in Baunei, ricadente nella Zona B2.2 (Ambiti di completamento e riqualificazione urbana di S. M. Navarrese) del PUC Adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale nr. 4 del 26.01.2015 approvato definitivamente con deliberazione del Consiglio Comunale nr. 64 del 28.12.2015, pubblicato sul Buras nr. 1 del 05.01.2017 e variante al PUC Adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale nr. 22 del 30.08.2018 Approvato definitivamente con Deliberazione del Consiglio Comunale nr. 14 del 29.04.19, pubblicata sul BURAS nr. 57 del 17.09.2020. Si precisa che per quanto riportato nella Tavola P.U.C. 2.4.1. Carta della zonizzazione urbana e dei vincoli di Santa Maria Navarrese, l'edificio risulta essere prossimo ad un'area indicata come R2 Area di rispetto ambientale, dove le Norme Tecniche di Attuazione prevedono quanto segue: R2. Aree di rispetto ambientale 20.5.- Le aree classificate come R2 sono direttamente mappate in cartografia, ma anche se non lo dovessero essere a causa di sovrapposizione di retini grafici, si devono intendere geometricamente definite e costituite dalle aree disciplinate da alcune leggi di rilevanza nazionale ed in particolare esse costituiscono norma di riferimento per il RD n. 523/1904 "Testo unico sulle opere idrauliche". Si riassume la normativa relativa alle fasce di rispetto idraulico. 20.6.- Si evidenzia che, sulla base della giurisprudenza corrente, le distanze dai corsi d'acqua devono intendersi misurate dal piede arginale esterno o, in assenza di argini in rilevato, dalla sommità della sponda incisa. Nel caso di sponde stabili, consolidate o protette, le distanze possono essere calcolate con riferimento alla linea individuata dalla piena ordinaria. Fasce di rispetto idraulico pari a metri 4,00 misurati, in assenza di argini artificiali in rilevato, dalla sommità della sponda incisa dei corsi d'acqua. Nelle aree ricadenti in tale fascia di rispetto sono vietate: a) le piantagioni di alberi e siepi, le fabbriche, gli scavi e lo smovimento del terreno a distanza dal piede degli argini e loro accessori come sopra, minore di quella stabilita dalle discipline vigenti nelle diverse località, ed in mancanza di tali discipline a distanza minore di metri quattro per le piantagioni e smovimento del terreno; Fasce di rispetto idraulico pari a metri 10,00 misurati, in assenza di argini artificiali in rilevato, dalla sommità della sponda incisa dei corsi d'acqua: nelle aree ricadenti in tale fascia di rispetto sono vietate le nuove edificazioni, le piantagioni e i movimenti di terra. Si ammettono solo interventi finalizzati al recupero conservativo degli edifici e delle infrastrutture esistenti (art. 31 lettera a) b) c) della Legge 457/78). Nelle aree ricadenti in tale fascia di rispetto potranno essere in generale consentiti: a) Costruzioni temporanee, prive di fondazioni in cls ovvero in c.a. solidali con il terreno di fondazione (es.: ricoveri per attrezzi o per animali domestici), facilmente rimovibili in caso di necessità; b) Recinzioni asportabili formate da pali e rete metallica, situate alla distanza minima di 10 m dal piede arginale esterno ovvero dalla sommità della sponda incisa; c) Le opere previste dagli artt. 95, 97 e 98 del citato R.D. n. 523/1904,



previa autorizzazione regionale. Fasce di rispetto idraulico pari a metri 50,00 misurati, in assenza di argini artificiali in rilevato, dalla sommità della sponda incisa dei corsi d'acqua. Le attività sono consentite previo conseguimento del Nulla Osta idraulico da parte del Genio Civile competente.

Il Comune ha vincolo paesaggistico secondo gli artt.136 e 157 del D. Lsg 42/2004 e s.s.m) apposto in data 20.06.1969 con Decreto Ministeriale.

Prezzo base d'asta: € 17.032,50

LOTTO 14

- **Bene N° 14** - Deposito ubicato a Baunei (NU) - Santa Maria Navarrese via Porto Cuau , 19 - Fg. 84 mapp. 604 sub 13, piano S1
Deposito sito a Baunei in località Santa Maria Navarrese via Porto Cuau, 19 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 84, Part. 604, Sub. 13, Categoria C2 Destinazione urbanistica: L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è ubicata in un edificio sito in via Portu Cuau, in posizione centrale all'abitato di Santa Maria Navarrese in Baunei, ricadente nella Zona B2.2 (Ambiti di completamento e riqualificazione urbana di S. M. Navarrese) del PUC Adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale nr. 4 del 26.01.2015 approvato definitivamente con deliberazione del Consiglio Comunale nr. 64 del 28.12.2015, pubblicato sul Buras nr. 1 del 05.01.2017 e variante al PUC Adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale nr. 22 del 30.08.2018 Approvato definitivamente con Deliberazione del Consiglio Comunale nr. 14 del 29.04.19, pubblicata sul BURAS nr. 57 del 17.09.2020. Si precisa che per quanto riportato nella Tavola P.U.C. 2.4.1. Carta della zonizzazione urbana e dei vincoli di Santa Maria Navarrese, l'edificio risulta essere prossimo ad un'area indicata come R2 Area di rispetto ambientale, dove le Norme Tecniche di Attuazione prevedono quanto segue: R2. Aree di rispetto ambientale 20.5.- Le aree classificate come R2 sono direttamente mappate in cartografia, ma anche se non lo dovessero essere a causa di sovrapposizione di retini grafici, si devono intendere geometricamente definite e costituite dalle aree disciplinate da alcune leggi di rilevanza nazionale ed in particolare esse costituiscono norma di riferimento per il RD n. 523/1904 "Testo unico sulle opere idrauliche". Si riassume la normativa relativa alle fasce di rispetto idraulico. 20.6.- Si evidenzia che, sulla base della giurisprudenza corrente, le distanze dai corsi d'acqua devono intendersi misurate dal piede arginale esterno o, in assenza di argini in rilevato, dalla sommità della sponda incisa. Nel caso di sponde stabili, consolidate o protette, le distanze possono essere calcolate con riferimento alla linea individuata dalla piena ordinaria. Fasce di rispetto idraulico pari a metri 4,00 misurati, in assenza di argini artificiali in rilevato, dalla sommità della sponda incisa dei corsi d'acqua. Nelle aree ricadenti in tale fascia di rispetto sono vietate: a) le piantagioni di alberi e siepi, le fabbriche, gli scavi e lo smovimento del terreno a distanza dal piede degli argini e loro accessori come sopra, minore di quella stabilita dalle discipline vigenti nelle diverse località, ed in mancanza di tali discipline a distanza minore di metri quattro per le piantagioni e smovimento del terreno; Fasce di rispetto idraulico pari a metri 10,00 misurati, in assenza di argini artificiali in rilevato, dalla sommità della sponda incisa dei corsi d'acqua: nelle aree ricadenti in tale fascia di rispetto sono vietate le nuove edificazioni, le piantagioni e i movimenti di terra. Si ammettono solo interventi finalizzati al recupero conservativo degli edifici e delle infrastrutture esistenti (art. 31 lettera a) b) c) della Legge 457/78). Nelle aree ricadenti in tale fascia di rispetto potranno essere in generale consentiti: a) Costruzioni temporanee, prive di fondazioni in cls ovvero in c.a. solidali con il terreno di fondazione (es.: ricoveri per attrezzi o per animali domestici), facilmente rimovibili in caso di necessità; b) Recinzioni asportabili formate da pali e rete metallica, situate alla distanza minima di 10 m dal piede arginale esterno ovvero dalla sommità della sponda incisa; c) Le opere previste dagli artt. 95, 97 e 98 del citato R.D. n. 523/1904, previa autorizzazione regionale. Fasce di rispetto idraulico pari a metri 50,00 misurati, in assenza di

argini artificiali in rilevato, dalla sommità della sponda incisa dei corsi d'acqua. Le attività sono consentite previo conseguimento del Nulla Osta idraulico da parte del Genio Civile competente.

Il Comune ha vincolo paesaggistico secondo gli artt.136 e 157 del D. Lsg 42/2004 e s.s.m) apposto in data 20.06.1969 con Decreto Ministeriale.

Prezzo base d'asta: € 18.187,50

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 13/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 35.010,32

Bene N° 1 - Terreno			
Ubicazione:	Baunei (NU) - Baunei Loc. Santa Maria Navarrese via Masoniai		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 83, Part. 889, Qualità Vigneto	Superficie	656,45 mq
Stato conservativo:	Il terreno è coltivato e sono presenti piante di ulivi.		
Descrizione:	Il bene di cui trattasi è un terreno in parte edificabile Sottozona F4.2.: Nuovi Insediamenti Turistici in S. M. Navarrese (superficie mq circa mq 630) ed in parte Zona H area di salvaguardia (superficie circa mq 529) per una superficie complessiva di mq 1.159 (dati rilevati dal Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Baunei). Nel lotto è presente un rudere avente lunghezza mt. 5,05, larghezza cm 5,05 ed altezza mt. 3,00. La zona d'interesse è destinata ad uso residenziale e turistico, nei pressi e presente il Porticciolo Turistico di Santa Maria e la località Turistica Tancau.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 9.975,00

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Lotzorai (NU) - Loc. Monte Piccinu		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 223, Qualità Incolto produttivo	Superficie	19950,00 mq
Descrizione:	Il bene di cui trattasi è un terreno posto nell'agro di Lotzorai avente superficie di mq 19.950, avente forte acclività, prevalentemente roccioso e coperto da macchia mediterranea, lo stesso è attraversato da uno stradello per tutta la sua lunghezza che è l'unico accesso per il lotto di altra proprietà. Il lotto è a circa mt. 800 a nord dell'abitato di Lotzorai.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 6.425,00

Bene N° 3 - Parcheggio			
Ubicazione:	Lotzorai (NU) - Lotzorai via Vivaldi, sn		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1

Tipologia immobile:	Parcheggio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 652, Sub. 12, Categoria C6 - Fg. 12, Part. 652, Sub. 13, Categoria C6	Superficie	18,85 mq
Stato conservativo:	Il posto auto si trova in medio stato conservativo. Il tutto viene illustrato nella documentazione fotografica allegata alla presente relazione.		
Descrizione:	Posto auto e posto moto entrambi interrati ubicati a Lotzorai (Nu) - Via Vivaldi, piano S-1		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 3.797,50

Bene N° 4 - Parcheggio			
Ubicazione:	Lotzorai (NU) - Via Vivaldi, sn		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Parcheggio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 652, Sub. 34, Categoria C6	Superficie	10,85 mq
Descrizione:	Posto auto scoperto ubicato a Lotzorai (Nu) - Via Vivaldi, piano T		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 3.797,50

Bene N° 5 - Parcheggio			
Ubicazione:	Lotzorai (NU) - Via Vivaldi, sn		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Parcheggio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 625, Sub. 35, Categoria C2	Superficie	10,85 mq
Stato conservativo:	Il posto auto si trova in medio stato conservativo. Il tutto viene illustrato nella documentazione fotografica allegata alla presente relazione.		
Descrizione:	Posto auto scoperto ubicato a Lotzorai (Nu) - Via Vivaldi, sn Piano T		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

LOTTO 6 - PREZZO BASE D'ASTA: € 3.500,00

Bene N° 6 - Parcheggio			
Ubicazione:	Lotzorai (NU) - Via Vivaldi, sn		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Parcheggio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 652, Sub.	Superficie	10,00 mq

	38, Categoria C6		
Stato conservativo:	Il posto auto si trova in medio stato conservativo. Il tutto viene illustrato nella documentazione fotografica allegata alla presente relazione.		
Descrizione:	Posto auto scoperto ubicato a Lotzorai (Nu) - Via Vivaldi, piano T		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		



LOTTO 7 - PREZZO BASE D'ASTA: € 34.736,00

Bene N° 7 - Deposito			
Ubicazione:	Lotzorai (NU) - Via Vivaldi, sn		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 652, Sub. 49, Categoria A3	Superficie	74,56 mq
Stato conservativo:	L'immobile, per quanto realizzato in difformità al progetto Autorizzato, allo stato attuale risulta in parte non ultimato, infatti la volta del deposito è allo stato grezzo e alcune pareti sono solo squadrate mancando della pastina di finitura superficiale. Il bagno, l'antibagno e il ripostiglio sono ultimati in ogni loro parte.		
Descrizione:	Porzione di fabbricato costituita da un locale coperto chiuso su due lati, che allo stato attuale è adibito a deposito e bagno, realizzato in difformità al progetto approvato. L'unità immobiliare, sul lato nord è dotata di un'area cortilizia.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		



LOTTO 8 - PREZZO BASE D'ASTA: € 37.506,30

Bene N° 8 - Appartamento			
Ubicazione:	Baunei (NU) - Santa Maria Navarrese via Porto Cuau, 27 - Fg. 84 mapp. 604 sub 6		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 84, Part. 604, Sub. 6, Categoria A3	Superficie	50,01 mq
Stato conservativo:	L'unità abitativa si trova in medio stato conservativo, avente rifiniture di medie caratteristiche. Il tutto viene illustrato nella documentazione fotografica allegata alla presente relazione.		
Descrizione:	Appartamento ubicato a Baunei Località Santa Maria Navarrese in via Porto Cuau, 27. Piano terra.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		



LOTTO 9 - PREZZO BASE D'ASTA: € 26.731,25

Bene N° 9 - Appartamento			
Ubicazione:	Baunei (NU) - Via Porto Cuau, 33 - Fg. 84 mapp. 604 sub 8, piano T		
Diritto reale:		Quota	



Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 84, Part. 604, Sub. 8, Categoria A3	Superficie	42,77 mq
Stato conservativo:	L'unità abitativa si trova in medio stato conservativo, avente rifiniture di medie caratteristiche. Il tutto viene illustrato nella documentazione fotografica allegata alla presente relazione.		
Descrizione:	Appartamento ubicato a Baunei località Santa Maria Navarrese (NU) - Via Portu Cuau n. 33, piano terra.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

LOTTO 10 - PREZZO BASE D'ASTA: € 23.482,50

Bene N° 10 - Deposito			
Ubicazione:	Baunei (NU) - Santa Maria Navarrese via Porto Cuau - Fg. 84 mapp. 604 sub 9, piano S1		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 84, Part. 604, Sub. 9, Categoria C2	Superficie	31,31 mq
Stato conservativo:	L'unità abitativa si trova in medio stato conservativo, avente rifiniture di medie caratteristiche. Il tutto viene illustrato nella documentazione fotografica allegata alla presente relazione.		
Descrizione:	Deposito sito a Baunei in località Santa Maria Navarrese via Porto Cuau, 19		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

LOTTO 11 - PREZZO BASE D'ASTA: € 26.610,00

Bene N° 11 - Deposito			
Ubicazione:	Baunei (NU) - Santa Maria Navarrese via Porto Cuau Fg. 84 mapp. 604 sub 10, piano S1		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 84, Part. 604, Sub. 10, Categoria C2	Superficie	35,48 mq
Stato conservativo:	L'unità abitativa si trova in medio stato conservativo, avente rifiniture di medie caratteristiche. Il tutto viene illustrato nella documentazione fotografica allegata alla presente relazione.		
Descrizione:	Deposito sito a Baunei in località Santa Maria Navarrese via Porto Cuau, 19		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

LOTTO 12 - PREZZO BASE D'ASTA: € 24.262,50

Bene N° 12 - Deposito			
Ubicazione:	Baunei (NU) - Santa Maria Navarrese via Porto Cuau Fg. 84 mapp. 604 sub 11, piano S1		
Diritto reale:		Quota	

Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 84, Part. 604, Sub. 11, Categoria C2	Superficie	32,35 mq
Stato conservativo:	L'unità abitativa si trova in medio stato conservativo, avente rifiniture di medie caratteristiche. Il tutto viene illustrato nella documentazione fotografica allegata alla presente relazione. In sede di sopralluogo si è constatata la presenza di umidità nelle pareti e nei solai.		
Descrizione:	Deposito sito a Baunei in località Santa Maria Navarrese via Porto Cuau, 19		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

LOTTO 13 - PREZZO BASE D'ASTA: € 17.032,50

Bene N° 13 - Deposito			
Ubicazione:	Baunei (NU) - Santa Maria Navarrese via Porto Cuau - Fg. 84 mapp. 604 sub 12, piano S-1		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 84, Part. 604, Sub. 12, Categoria C2	Superficie	22,71 mq
Stato conservativo:	L'unità abitativa si trova in medio stato conservativo, avente rifiniture di medie caratteristiche. Il tutto viene illustrato nella documentazione fotografica allegata alla presente relazione.		
Descrizione:	Deposito sito a Baunei in località Santa Maria Navarrese via Porto Cuau, 19		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

LOTTO 14 - PREZZO BASE D'ASTA: € 18.187,50

Bene N° 14 - Deposito			
Ubicazione:	Baunei (NU) - Santa Maria Navarrese via Porto Cuau , 19 - Fg. 84 mapp. 604 sub 13, piano S1		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 84, Part. 604, Sub. 13, Categoria C2	Superficie	29,10 mq
Stato conservativo:	L'unità abitativa si trova in medio stato conservativo, avente rifiniture di medie caratteristiche. Il tutto viene illustrato nella documentazione fotografica allegata alla presente relazione.		
Descrizione:	Deposito sito a Baunei in località Santa Maria Navarrese via Porto Cuau, 19		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		