T R I B U N A L E D I NUORO
Sezione civile

Esecuzione: 41/2021

Allegato 7

ELABORATO PERITALE
versione privacy

Firmato Da: TEGAS PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 79eff03d5cfbfcd0146a19101d2fd685

TRIBUNALE DI NUORO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Tegas Paola, nell'Esecuzione Immobiliare 41/2021 del R.G.E.

promossa da

******* Omissis *******

contro

******* Omissis *******

******* Omissis *******

******* Omissis *******

******* Omissis *******

Firmato Da: TEGAS PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 79eff03d5cfbfcd0146a19101d2fd685

SOMMARIO

Incarico 4
Premessa 4
Lotto 1 5
- Descrizione 6
- Completezza documentazione ex art. 567 6
- Titolarità 6
- Confini 7
- Consistenza 7
- Cronistoria Dati Catastali 7
- Dati Catastali 8
- Precisazioni 8
- Stato conservativo 8
- Parti Comuni 9
- Servitù, censo, livello, usi civici 9
- Caratteristiche costruttive prevalenti 9
- Stato di occupazione 10
- Provenienze Ventennali 10
- Formalità pregiudizievoli 10
- Normativa urbanistica 12
- Regolarità edilizia 13
- Vincoli od oneri condominiali 14

Lotto 2 16
- Descrizione 17
- Titolarità 17
- Confini 18
- Consistenza 18
- Cronistoria Dati Catastali 18
- Dati Catastali 19
- Precisazioni 19
- Stato conservativo 19
- Parti Comuni 20
- Servitù, censo, livello, usi civici 20
- Caratteristiche costruttive prevalenti 20
- Stato di occupazione 20
- Provenienze Ventennali 21
- Formalità pregiudizievoli 21

Firmato Da: TEGAS PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 79eff03d5cfbfcd0146a19101d2fd685

Normativa urbanistica 23
Regolarità edilizia 24
Vincoli od oneri condominiali 25
Stima / Formazione lotti 27
Lotto 1 27
Lotto 2 28
Riepilogo bando d'asta 31
Lotto 1 31
Lotto 2 32
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 41/2021 del R.G.E. 33
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 302.285,19 33
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 328.215,92 33
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento 35
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Teodoro (SS) - loc. Miriacheddu , piano T-S1 35
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a San Teodoro (SS) - loc. Miriacheddu , piano T-S1 35

Firmato Da: TEGAS PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 79eff03d5cfbfcd0146a19101d2fd685

INCARICO

In data 15/12/2021, il sottoscritto Ing. Tegas Paola, con studio in Via Carnevali, 8 - 08022 - Dorgali (NU), email paolategas@tiscali.it, PEC paola.tagas@ingpec.eu, Tel. 340 9815889, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/12/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Teodoro (SS) - loc. Miriacheddu , piano T-S1
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a San Teodoro (SS) - loc. Miriacheddu , piano T-S1

Firmato Da: TEGAS PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 79eff03d5cfbfcd0146a19101d2fd685

LOTTO 1

Firmato Da: TEGAS PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 79eff03d5cfbfcd0146a19101d2fd685

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Teodoro (SS) - loc. Miriacheddu , piano T-S1

DESCRIZIONE

Appartamento ubicato nella lottizzazione Miriacheddu a San Teodoro in un fabbricato a un solo piano, comprendente due unità immobiliari, ha una copertura a doppia falda e risulta in aderenza a un'altra unità immobiliare, circondato su 3 lati da un ampio giardino con un ingresso pedonale da strada di lottizzazione. Si compone di un piano interrato, destinato a locale di sgombero e del piano terra con un bagno, una camera, una zona soggiorno pranzo, un disimpegno e una veranda parzialmente coperta. Il piano seminterrato è accessibile attraverso una scala esterna posta nel retro dell'abitazione. Nelle immediate vicinanze si ha disponibilità di parcheggi pubblici, i servizi di pubblica utilità si trovano a due chilometri circa.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Il giorno 20/01/2022 è stato eseguito il primo sopralluogo ma non è stato possibile accedere all'immobile.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/4)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/4)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/4)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/4)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Firmato Da: TEGAS PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 79eff03d5cfbfcd0146a19101d2fd685

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/4)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/4)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/4)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/4)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

L'appartamento confina a est con la proprietà **** Omissis ****, a Ovest con il sub 2 di proprietà di **** Omissis **** e **** Omissis ****, a nord e a sud con la strada di lottizzazione.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	39,74 mq	47,57 mq	1,00	47,57 mq	3,00 m	T
Veranda	11,99 mq	13,75 mq	0,95	13,06 mq	0,00 m	T
Giardino	456,41 mq	479,57 mq	0,18	86,32 mq	0,00 m	T
Locale di deposito	45,93 mq	55,86 mq	0,20	11,17 mq	2,40 m	S
			Totale superficie convenzionale:	**158,12 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**158,12 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **10/12/1991** al **07/11/2011**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 24, Part. 93 Qualità Pascolo Superficie (ha are ca) 00.11.57 Reddito dominicale € 1,08 Reddito agrario € 0,42

Firmato Da: TEGAS PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 79eff03d5cfbfcd0146a19101d2fd685

Dal **07/11/2011** al **23/02/2022**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 24, Part. 1137 Qualità Pascolo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.11.57 Reddito dominicale € 1,08 Reddito agrario € 0,42 Graffato SI
Dal **11/11/2011** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 24, Part. 1137, Sub. 1 Categoria A3, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 72 mq Rendita € 278,89 Piano T-S1
Dal **09/11/2015** al **13/01/2022**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. ,,,,,,,, Fg. 24, Part. 1137, Sub. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 72 mq Rendita € 278,89 Piano S1-T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	24	1137	1		A3	2	4,5 vani	72 mq	278,89 €	S1-T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

PRECISAZIONI

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa e vi è la congruenza tra esecutati e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento. L'immobile non risulta attualmente occupato e si trova in buone condizioni.

STATO CONSERVATIVO

Firmato Da: TEGAS PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 79eff03d5cfbfcd0146a19101d2fd685

L'appartamento al piano terra, è composto da una camera, un locale soggiorno pranzo con angolo cottura, un bagno, una camera e un disimpegno con annesso un ampio giardino. E' dotato di un ingresso pedonale attraverso un vialetto interno al cortile, dalla strada di lottizzazione. Nel piano interrato, raggiungibile da scala esterna posta sul retro dell'abitazione, sono state realizzate delle partizioni per due camere da letto, un bagno e una zona sogg. pranzo. La destinazione d'uso è locale di sgombero e con l'altezza utile pari a 2,40 m, non è abitabile. L'immobile risulta libero e in buone condizioni. Sono presenti impianti di condizionamento split con macchina esterna al piano terra. L'impianto idrico ed elettrico sono a norma ma non sono dotati di certificato di conformità. Il bagno e la cucina sono in buone condizioni. I mobili e gli interni sono in buono stato, cosi come i serramenti interni ed esterni, in legno e vetro singolo, con persiane. Il solaio di copertura e le pareti sono in buono stato, con alcune efflorescenze nell'intonaco in prossimità dell'infisso della camera da letto, a causa dell'umidità. Nel locale interrato si notano spolveri dell'intonaco di lieve entità, vicino alle finestre che aprono sulle bocche di lupo coperte da vetro cemento. I pavimenti sono in cotto, le soglie in granito, in buono stato. Il cortile-giardino di pertinenza è ben curato, sono presenti un box in muratura per gli impianti, una doccia e una condotta d'acqua esterna con rubinetto.

PARTI COMUNI

L'ingresso al piano terra dalla strada di lottizzazione è in comune all'appartamento in aderenza, tramite vialetto interno al giardino di pertinenza, che risulta privo di muri di confine fra le due proprietà. L'accesso al piano interrato avviene con scala esterna posta nel retro dell'abitazione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Vi sono spese condominiali.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento, al piano terra di un fabbricato a un solo piano, comprendente due unità immobiliari, ha una copertura a doppia falda, risulta esposto a nord verso la strada di lottizzazione, a est verso il cortile di altra proprietà, a sud verso il cortile di pertinenza, mentre a ovest è aderente ad un'altra abitazione. Come da relazione tecnica allegata al progetto edilizio, le murature esterne portanti sono per la maggior parte dello spessore medio di cm. 30, in blocchi di calcestruzzo murati con malta bastarda di calce e cemento, non coibentate e rivestite con pietra locale faccia a vista. Vespaio in pietrame assestato a mano, con fondazioni continue in c.a.. I solai sono tutti del tipo misto in latero cemento dello spessore di cm 20. Tramezzatura interna in mattoni forati dello spessore di cm 8. Pavimenti interni in piastrelle di cotto. Intonaci interni in malta cementizia. Tinteggiatura interna di colore bianco, con architravi in legno e soglie in granito grigio. Rivestimenti in piastrelle di ceramica presenti nel bagno e nella cucina. Infissi esterni in legno, con vetro singolo e persiane in legno. Pavimentazione della scala di accesso al locale interrato in cotto, cosi come la pavimentazione della veranda, parzialmente coperta da una tettoia in legno massello. Nel cortile i camminamenti sono in basolato e il prato all'inglese. I pilastri della tettoia sono in granito grigio. Nel locale di sgombero, le finestre verso la scala di accesso, con corrimano, hanno le grate in ferro, le altre danno su bocche di lupo coperte da vetro cemento. La pavimentazione del locale di sgombero è in gres. Impianto elettrico sottotraccia a 220 V completo di cavi a norma con comandi e scatole di derivazione, con dispositivi di protezione a norma, impianto idrico e fognario funzionanti, sprovvisti di certificato di conformità. Altezza media utile: 3 m.

Firmato Da: TEGAS PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 79eff03d5cfbfcd0146a19101d2fd685

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **10/12/1991**	**** Omissis ****	**COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		REPOSO DAVIDE	10/12/1991	3864	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		ROMA	30/12/1991	10715	8095
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **29/09/1993**	**** Omissis ****	**COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		REPOSO DAVIDE	29/09/1993	7751	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		ROMA	15/10/1993	9288	7282
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Firmato Da: TEGAS PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 79eff03d5cfbfcd0146a19101d2fd685

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
  Iscritto a ROMA il 23/10/2013
  Reg. gen. 10246 - Reg. part. 782
  Importo: € 37.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 21.576,71
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
  Iscritto a ROMA il 14/11/2014
  Reg. gen. 9464 - Reg. part. 791
  Quota: 1/1
  Importo: € 350.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 318.425,88
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
  Iscritto a VELLETRI il 19/05/2017
  Reg. gen. 4899 - Reg. part. 521
  Importo: € 250.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 733.552,77

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**
  Trascritto a ROMA il 10/08/2021
  Reg. gen. 8644 - Reg. part. 6844
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione a carico della procedura, consistono nei seguenti e, contestualmente, si devono corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere:

IPOTECA GIUDIZIALE - Imposta ipotecaria 0,50 % sul minore valore tra quello del credito garantito ed il prezzo di aggiudicazione - Imposta di Bollo 59,00 € - Tassa Ipotecaria 35,00 € (x3)

Firmato Da: TEGAS PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 79eff03d5cfbfcd0146a19101d2fd685

PIGNORAMENTO Imposta ipotecaria MINIMA: 200,00 € - Imposta di Bollo 59,00 € - Tassa Ipotecaria 35,00 €
Totale 576,00 € - Imposta ipotecaria 0,50 % sul minore valore tra quello del credito garantito ed il prezzo di aggiudicazione -

NORMATIVA URBANISTICA

Zona F1.16 Lottizzazione Miriacheddu a San Teodoro, convenzione rep. n. 04/86.
art.21 delle NTA del PUC
Destinazione d'uso: abitazione. sottozona F1 suddivisa nei comparti da F1/1 a F1/17 che individua gli ambiti pianificati con lottizzazioni convenzionate, e conseguentemente "fatti salvi" ai sensi dell'art. 15 delle Norme di Attuazione del P.P.R.; c) Modalità d'intervento
L'edificazione si attua con piano attuativo esteso all'intera subzona considerata.
In assenza di piano attuativo sono ammesse:
• con autorizzazione diretta, le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, di adeguamento tecnologico igienico e funzionale, di restauro e risanamento conservativo su immobili realizzati legittimamente o comunque successivamente legittimati;
• con concessione diretta, le opere di ristrutturazione (per usi conformi), senza ampliamento, di edifici esistenti "conformi" alla destinazione di zona e realizzati legittimamente o comunque regolarmente legittimati (gli edifici "non conformi" potranno essere oggetto soltanto di demolizione).
d) Disciplina
d1) Sottozona F1
Per la sottozona F1 valgono in generale i piani attuativi convenzionati alla data di approvazione del P.U.C., nel rispetto dei parametri urbanistici e degli obblighi convenzionali cui debbono conformarsi gli interventi edilizi ed urbanizzativi da essi previsti, in coerenza con le norme del previgente strumento urbanistico che li hanno generati.
Le lottizzazioni incluse nella deliberazione del C.C. n. 37 del 12/08/2005 in cui non sia stata realizzata tutta la volumetria prevista possono essere completate, nel rispetto delle originarie previsioni progettuali, previa verifica della coerenza delle volumetrie programmate con il contesto paesaggistico ed ambientale di riferimento. La verifica di coerenza è avviata con la presentazione da parte degli interessati di una richiesta al Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune.
Il responsabile del Servizio procede , quindi, alla convocazione di un tavolo tecnico cui partecipano, nelle forme della conferenza di Servizi di cui alla legge n. 241/1990, i rappresentanti qualificati del Servizio urbanistica comunale, del Servizio regionale per la tutela del paesaggio, e dell'ambiente.
In tale sede i rappresentanti dei vari uffici potranno definire l'eventuale ridimensionamento e/o adeguamento degli interventi programmati in coerenza con le finalità del piano urbanistico comunale.
L'esito della conferenza sarà ratificato dal Consiglio comunale.
Restano salvi tutti gli adempimenti eventualmente necessari ai sensi dell'art. 20 e 21 della L.R. 45/1989.
Le eventuali varianti dovranno essere coerenti con le norme del previgente strumento urbanistico che ha generato i piani originari.
È sempre ammessa la variazione di destinazione d'uso delle volumetrie (sia esistenti sia previste) da residenziale a ricettiva.
È altresì ammessa la variazione di destinazione d'uso da ricettivo a residenziale limitatamente ai seguenti casi:
a. strutture ricettive esistenti o previste che non abbiano usufruito di deroghe volumetriche e per le quali sia dimostrata la non funzionalità;
b. dimensione della struttura (non frazionabile) non superiore a mc 2.500;
c. preventiva acquisizione del parere favorevole del Consiglio comunale;
d. corresponsione degli oneri nella misura stabilita dal D.P.R. 380/2001.

Firmato Da: TEGAS PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 79eff03d5cfbfcd0146a19101d2fd685

Zona Hg1 del PAI a pericolosità moderata da frana.
Piano paesaggistico regionale. Insediamenti turistici.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Destinazione d'uso: abitazione. La costruzione risale ai primi anni 80. Dopo l'istanza inviata via pec, il giorno 12/01/2022 è stato richiesto il primo accesso agli atti al Comune di San Teodoro. Il giorno 13/02/2022, in seguito all'acquisizione dei titoli di provenienza presso l'ufficio di pubblicità immobiliare, sono state fornite informazioni aggiuntive circa i titolari della pratica edilizia, con la trasmissione da parte del Comune della documentazione richiesta, il giorno 18/02/2022. Concessione edilizia n. 22 del 04/02/1992, a nome di **** Omissis **** che si riferisce alla costruzione di due appartamenti nella lottizzazione Miriacheddu a San Teodoro, con la conformità paesaggistica del 02/07/1991 prot.8263. La concessione è stata volturata dai sigg. **** Omissis **** e **** Omissis **** alle sig.re **** Omissis **** e **** Omissis ****. E'stato effettuato il regolare accesso agli atti al catasto, si è ottenuta la copia delle planimetrie catastali e dell'estratto di mappa, da cui si evince la presenza di difformità rispetto allo stato reale dell'immobile. Nell'elaborato di progetto non sono presenti i dettagli delle zone esterne. Il primo sopralluogo è stato effettuato il 20/01/2022, ma non è stato possibile accedere all'immobile. In seguito al sopralluogo del giorno 21/02/2022 sono emerse le seguenti difformità rispetto al progetto e alla planimetria catastale: distribuzione interna differente, sia al piano terra che nel locale di sgombero interrato, scala esterna di accesso allo stesso coperta, muretto in pietra nella veranda, quest'ultima è di area maggiore, realizzazione di un alloggio per la caldaia, scala interna non eseguita e altezza utile maggiore. E' stato eseguito il rilievo planimetrico di tutti i locali. Si allegano le planimetrie catastali e il progetto, con evidenziate le difformità. Lo stato di progetto e il catastale coincidono ma non sono congruenti con lo stato reale.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'immobile è sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 31 e 36, del D.P.R.6 giugno 2001, n. 380 e ai sensi della LEGGE REGIONALE 23 del 11 OTTOBRE 1985, testo coordinato con L.R. 21/1986, L.R. 56/1986, L.R. 12/1987, L.R. 45/1989, L.R. 6/1992, L.R. 28/1998, L.R. 31/1998, L.R. 5/2003, L.R. 2/2007, L.R. 8/2015 , L.R. 11/2017, L.R. 1/2019 e ss.mm.ii.. Si tratta di opere interne ed esterne. previa la richiesta di una concessione

Firmato Da: TEGAS PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 79eff03d5cfbfcd0146a19101d2fd685

edilizia in sanatoria, nel rispetto dei vincoli urbanistici ed edilizi a firma di un tecnico abilitato e il pagamento degli oneri e delle sanzioni.
ART. 9 del R.E.
AUTORIZZAZIONE IN SANATORIA
1. Il Dirigente o il Responsabile del Servizio, ai fini degli artt. 14 e 16 della L.R. n. 23/85, ricevuta la richiesta di autorizzazione in sanatoria, sentito il parere del Responsabile del Procedimento Istruttorio, si pronuncia entro 60 giorni, trascorsi i quali la richiesta si intende respinta.
2. L'esecuzione di opere in assenza di autorizzazione o in difformità da essa comporta l'applicazione di una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere stesse e, comunque, in misura non inferiore a € 258.23.
3. In caso di esecuzione di opere in assenza di autorizzazione, nei casi in cui è prescritta ed avrebbe potuto essere rilasciata, si applica una sanzione amministrativa da € 154,94 a € 516,46, quando l'autorizzazione è gratuita, o pari al doppio dell'importo dovuto, nei casi di autorizzazione onerosa.
4. Quando le opere vengono eseguite senza autorizzazione su immobili comunque vincolati da leggi statali e regionali nonché dalle altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, si applica una sanzione pecuniaria da € 516,46 a € 10.329,14.
5. Qualora le opere siano eseguite in assenza di autorizzazione in dipendenza di calamità naturali o di avversità atmosferiche dichiarate di carattere eccezionale la sanzione non è dovuta.
6. Le sanzioni pecuniarie di cui ai commi precedenti si applicano sempreché le opere eseguite non contrastino con prevalenti interessi pubblici. La valutazione è di competenza dell'Amministrazione comunale, su parere vincolante dell'Amministrazione competente a vigilare sull'osservanza del vincolo nei casi in cui al precedente terzo comma.
7. Nel caso in cui le opere eseguite senza autorizzazione, che non riguardino lavori di manutenzione, contrastino con prevalenti interessi pubblici, il Sindaco ne ordina la demolizione e rimessa in pristino a cura e spese del responsabile dell'abuso.
8. L'accertamento del valore di cui al precedente primo comma è effettuato secondo le disposizioni di cui ai commi terzo e seguenti dell' Art. 7 della L.R. 23/1985 .

Costi e oneri per l'eliminazione degli abusi: € 9000,00 consulenza tecnica e sanzione. Oneri concessori € 1000,00 Sarà inoltre necessario l'adeguamento in catasto € 1200,00. Per un totale di € 11200,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 3.110,25

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 15.913,11

Firmato Da: TEGAS PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 79eff03d5cfbfcd0146a19101d2fd685

L'immobile appartiene al condominio Miriacheddu, amministrato attualmente dal geom. **** Omissis ****. Il giorno 22/02/2022 è stato richiesto formalmente, tramite pec, all'avv. **** Omissis **** presente al sopralluogo, di indicare l'entità delle spese condominiali, la stessa istanza è stata trasmessa il giorno 23/02/2022 al geom. **** Omissis ****. Il giorno 25/02/2022 è pervenuta la comunicazione dell'amministratore in cui si comunica che il totale delle spese condominiali ad oggi dovute dal Sig. **** Omissis **** è pari ad € 15.913,11 così suddiviso:

€ 12.802,86 saldo esercizi precedenti al 01/07/2021;
€ 3.110,25 quote ordinarie bilancio preventivo 2021/2022 (periodo 01/07/2021 – 30/06/2022).

Firmato Da: TEGAS PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 79eff03d5cfbfcd0146a19101d2fd685

LOTTO 2

Firmato Da: TEGAS PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 79eff03d5cfbfcd0146a19101d2fd685

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a San Teodoro (SS) - loc. Miriacheddu , piano T-S1

DESCRIZIONE

Appartamento ubicato nella lottizzazione Miriacheddu a San Teodoro in un fabbricato a un solo piano, comprendente due unità immobiliari, ha una copertura a doppia falda e risulta in aderenza a un'altra unità immobiliare, circondato su 3 lati da un ampio giardino con un ingresso pedonale da strada di lottizzazione ed un ingresso esclusivo sempre da strada di lottizzazione, a ovest. Si compone di un piano interrato, destinato a locale di sgombero e del piano terra con un bagno, una camera, una zona soggiorno pranzo, un disimpegno e una veranda parzialmente coperta. Il piano seminterrato è accessibile attraverso una scala esterna posta nel retro dell'abitazione. Nelle immediate vicinanze si ha disponibilità di parcheggi pubblici, i servizi di pubblica utilità si trovano a due chilometri circa.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Il giorno 20/01/2022 è stato eseguito il primo sopralluogo ma non è stato possibile accedere all'immobile.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/4)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/4)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/4)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/4)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/4)

Firmato Da: TEGAS PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 79eff03d5cfbfcd0146a19101d2fd685

- **** Omissis **** (Usufrutto 1/4)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/4)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/4)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

L'appartamento è aderente a est un'altra abitazione di proprietà di **** Omissis **** e **** Omissis ****, a ovest, a nord e a sud con la strada di lottizzazione.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	38,75 mq	47,57 mq	1,00	47,57 mq	2,85 m	T
Veranda	15,93 mq	17,61 mq	0,95	16,73 mq	0,00 m	T
Giardino	532,23 mq	558,37 mq	0,18	100,51 mq	0,00 m	T
Locale di deposito	45,21 mq	57,59 mq	0,20	11,52 mq	2,40 m	S
			Totale superficie convenzionale:	**176,33 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**176,33 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **10/12/1991** al **07/11/2011**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 24, Part. 93 Qualità Pascolo Superficie (ha are ca) 00.11.57 Reddito dominicale € 1,08 Reddito agrario € 0,42
Dal **07/11/2011** al **23/02/2022**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 24, Part. 1137 Qualità Pascolo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.11.57 Reddito dominicale € 1,08

Firmato Da: TEGAS PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 79eff03d5cfbfcd0146a19101d2fd685

		Reddito agrario € 0,42 Graffato SI
Dal **11/11/2011** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. ,,,,,,,, Fg. 24, Part. 1137, Sub. 2 Categoria A3, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 71 mq Rendita € 278,89 Piano T-S1
Dal **09/11/2015** al **13/01/2022**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. ,,,,,,,, Fg. 24, Part. 1137, Sub. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 71 mq Rendita € 278,89 Piano S1-T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	24	1137	2		A3	2	4,5 vani	71 mq	278,89 €	S1-T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

PRECISAZIONI

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa e vi è la congruenza tra esecutati e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento. L'immobile non risulta attualmente occupato e si trova in buone condizioni.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento al piano terra, è composto da una camera, un locale soggiorno pranzo con angolo cottura, un bagno, una camera e un disimpegno con annesso un ampio giardino. E' dotato di un ingresso pedonale attraverso un vialetto interno al cortile, dalla strada di lottizzazione. Nel piano interrato, raggiungibile da scala esterna posta sul retro dell'abitazione, sono state realizzate delle partizioni per due camere da letto, un bagno e una zona sogg. pranzo. La destinazione d'uso è locale di sgombero e con l'altezza utile pari a 2,40 m, non è abitabile. L'immobile risulta libero e in buone condizioni. Sono presenti impianti di condizionamento split con

Firmato Da: TEGAS PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 79eff03d5cfbfcd0146a19101d2fd685

macchina esterna al piano terra e nel locale interrato. L'impianto idrico ed elettrico sono a norma ma non sono dotati di certificato di conformità. Il bagno e la cucina sono in buone condizioni. I mobili e gli interni sono in buono stato, cosi come i serramenti interni ed esterni, in legno e vetro singolo, con persiane. Il solaio di copertura e le pareti sono in buono stato, con alcune efflorescenze nell'intonaco in prossimità dell'infisso della camera da letto, a causa dell'umidità. Nel locale interrato si notano spolveri dell'intonaco di discreta entità, vicino alle finestre che aprono sulle bocche di lupo coperte da vetro cemento e alla base delle murature. I pavimenti sono in cotto, le soglie in granito, in buono stato. Il cortile-giardino di pertinenza è ben curato, sono presenti un box in muratura per gli impianti, una doccia e una condotta d'acqua esterna con rubinetto.

PARTI COMUNI

L'appartamento è dotato di due ingressi, uno dalla strada di lottizzazione nord, è in comune all'appartamento in aderenza, tramite vialetto interno al giardino di pertinenza, che risulta privo di muri di confine fra le due proprietà, l'altro di uso esclusivo, a ovest, sempre da strada di lottizzazione. L'accesso al piano interrato avviene con scala esterna posta nel retro dell'abitazione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Vi sono spese condominiali.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento, al piano terra di un fabbricato a un solo piano, comprendente due unità immobiliari, ha una copertura a doppia falda, risulta esposto a nord e a ovest verso la strada di lottizzazione, a sud verso il cortile di pertinenza, mentre a est è aderente ad un'altra abitazione. Come da relazione tecnica allegata al progetto edilizio, le murature esterne portanti sono per la maggior parte dello spessore medio di cm. 30, in blocchi di calcestruzzo murati con malta bastarda di calce e cemento, non coibentate e rivestite con pietra locale faccia a vista. Vespaio in pietrame assestato a mano, con fondazioni continue in c.a.. I solai sono tutti del tipo misto in latero cemento dello spessore di cm 20. Tramezzatura interna in mattoni forati dello spessore di cm 8. Pavimenti interni in piastrelle di cotto. Intonaci interni in malta cementizia. Tinteggiatura interna di colore bianco, con architravi in legno e soglie in granito grigio. Rivestimenti in piastrelle di ceramica presenti nel bagno e nella cucina. Infissi esterni in legno, con vetro singolo e persiane in legno. Pavimentazione della scala di accesso al locale interrato in cotto, cosi come la pavimentazione della veranda, parzialmente coperta da una tettoia in legno massello. Nel cortile i camminamenti sono in basolato e il prato all'inglese. I pilastri della tettoia sono in granito grigio. Nel locale di sgombero, le finestre verso la scala di accesso, con corrimano, hanno le grate in ferro, le altre danno su bocche di lupo coperte da vetro cemento. La pavimentazione del locale di sgombero è in gres. Impianto elettrico sottotraccia a 220 V completo di cavi a norma con comandi e scatole di derivazione, con dispositivi di protezione a norma, impianto idrico e fognario funzionanti, sprovvisti di certificato di conformità. Altezza media utile: 2,85 m.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Firmato Da: TEGAS PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 79eff03d5cfbfcd0146a19101d2fd685

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **10/12/1991**	**** Omissis ****	**COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		REPOSO DAVIDE	10/12/1991	3864	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		ROMA	30/12/1991	10715	8095
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **29/09/1993**	**** Omissis ****	**COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		REPOSO DAVIDE	29/09/1993	7751	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		ROMA	15/10/1993	9288	7282
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
  Iscritto a ROMA il 23/10/2013
  Reg. gen. 10246 - Reg. part. 782

Firmato Da: TEGAS PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 79eff03d5cfbfcd0146a19101d2fd685

Importo: € 37.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 21.576,71

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
  Iscritto a ROMA il 14/11/2014
  Reg. gen. 9464 - Reg. part. 791
  Quota: 1/1
  Importo: € 350.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Capitale: € 318.425,88
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
  Iscritto a VELLETRI il 19/05/2017
  Reg. gen. 4899 - Reg. part. 521
  Importo: € 250.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 733.552,77

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**
  Trascritto a ROMA il 10/08/2021
  Reg. gen. 8644 - Reg. part. 6844
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione a carico della procedura, consistono nei seguenti e, contestualmente, si devono corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere:

IPOTECA GIUDIZIALE - Imposta ipotecaria 0,50 % sul minore valore tra quello del credito garantito ed il prezzo di aggiudicazione - Imposta di Bollo 59,00 € - Tassa Ipotecaria 35,00 € (x3)

PIGNORAMENTO Imposta ipotecaria MINIMA: 200,00 € - Imposta di Bollo 59,00 € - Tassa Ipotecaria 35,00 €
Totale 576,00 € - Imposta ipotecaria 0,50 % sul minore valore tra quello del credito garantito ed il prezzo di aggiudicazione -

Firmato Da: TEGAS PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 79eff03d5cfbfcd0146a19101d2fd685

NORMATIVA URBANISTICA

Zona F1.16 Lottizzazione Miriacheddu a San Teodoro, convenzione rep. n. 04/86.
art.21 delle NTA del PUC
Destinazione d'uso: abitazione. sottozona F1 suddivisa nei comparti da F1/1 a F1/17 che individua gli ambiti pianificati con lottizzazioni convenzionate, e conseguentemente "fatti salvi" ai sensi dell'art. 15 delle Norme di Attuazione del P.P.R.; c) Modalità d'intervento
L'edificazione si attua con piano attuativo esteso all'intera subzona considerata.
In assenza di piano attuativo sono ammesse:
• con autorizzazione diretta, le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, di adeguamento tecnologico igienico e funzionale, di restauro e risanamento conservativo su immobili realizzati legittimamente o comunque successivamente legittimati;
• con concessione diretta, le opere di ristrutturazione (per usi conformi), senza ampliamento, di edifici esistenti "conformi" alla destinazione di zona e realizzati legittimamente o comunque regolarmente legittimati (gli edifici "non conformi" potranno essere oggetto soltanto di demolizione).
d) Disciplina
d1) Sottozona F1
Per la sottozona F1 valgono in generale i piani attuativi convenzionati alla data di approvazione del P.U.C., nel rispetto dei parametri urbanistici e degli obblighi convenzionali cui debbono conformarsi gli interventi edilizi ed urbanizzativi da essi previsti, in coerenza con le norme del previgente strumento urbanistico che li hanno generati.
Le lottizzazioni incluse nella deliberazione del C.C. n. 37 del 12/08/2005 in cui non sia stata realizzata tutta la volumetria prevista possono essere completate, nel rispetto delle originarie previsioni progettuali, previa verifica della coerenza delle volumetrie programmate con il contesto paesaggistico ed ambientale di riferimento. La verifica di coerenza è avviata con la presentazione da parte degli interessati di una richiesta al Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune.
Il responsabile del Servizio procede , quindi, alla convocazione di un tavolo tecnico cui partecipano, nelle forme della conferenza di Servizi di cui alla legge n. 241/1990, i rappresentanti qualificati del Servizio urbanistica comunale, del Servizio regionale per la tutela del paesaggio, e dell'ambiente.
In tale sede i rappresentanti dei vari uffici potranno definire l'eventuale ridimensionamento e/o adeguamento degli interventi programmati in coerenza con le finalità del piano urbanistico comunale.
L'esito della conferenza sarà ratificato dal Consiglio comunale.
Restano salvi tutti gli adempimenti eventualmente necessari ai sensi dell'art. 20 e 21 della L.R. 45/1989.
Le eventuali varianti dovranno essere coerenti con le norme del previgente strumento urbanistico che ha generato i piani originari.
È sempre ammessa la variazione di destinazione d'uso delle volumetrie (sia esistenti sia previste) da residenziale a ricettiva.
È altresì ammessa la variazione di destinazione d'uso da ricettivo a residenziale limitatamente ai seguenti casi:
a. strutture ricettive esistenti o previste che non abbiano usufruito di deroghe volumetriche e per le quali sia dimostrata la non funzionalità;
b. dimensione della struttura (non frazionabile) non superiore a mc 2.500;
c. preventiva acquisizione del parere favorevole del Consiglio comunale;
d. corresponsione degli oneri nella misura stabilita dal D.P.R. 380/2001.

Zona Hg1 del PAI a pericolosità moderata da frana.
Piano paesaggistico regionale. Insediamenti turistici.

Firmato Da: TEGAS PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 79eff03d5cfbfcd0146a19101d2fd685

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Destinazione d'uso: abitazione. La costruzione risale ai primi anni 80. Dopo l'istanza inviata via pec, il giorno 12/01/2022 è stato richiesto il primo accesso agli atti al Comune di San Teodoro. Il giorno 13/02/2022, in seguito all'acquisizione dei titoli di provenienza presso l'ufficio di pubblicità immobiliare, sono state fornite informazioni aggiuntive circa i titolari della pratica edilizia, con la trasmissione da parte del Comune della documentazione richiesta, il giorno 18/02/2022. Concessione edilizia n. 22 del 04/02/1992, a nome di **** Omissis **** che si riferisce alla costruzione di due appartamenti nella lottizzazione Miriacheddu a San Teodoro, con la conformità paesaggistica del 02/07/1991 prot.8263. La concessione è stata volturata dai sigg. **** Omissis **** e **** Omissis **** alle sig.re **** Omissis **** e **** Omissis ****. E'stato effettuato il regolare accesso agli atti al catasto, si è ottenuta la copia delle planimetrie catastali e dell'estratto di mappa, da cui si evince la presenza di difformità rispetto allo stato reale dell'immobile. Nell'elaborato di progetto non sono presenti i dettagli delle zone esterne. Il primo sopralluogo è stato effettuato il 20/01/2022, ma non è stato possibile accedere all'immobile. In seguito al sopralluogo del giorno 21/02/2022 sono emerse le seguenti difformità rispetto al progetto e alla planimetria catastale: distribuzione interna differente, sia al piano terra che nel locale di sgombero interrato, scala esterna di accesso allo stesso coperta, muretto in pietra nella veranda, quest'ultima è di area maggiore, realizzazione di un alloggio per la caldaia, scala interna non eseguita e altezza utile maggiore. E' stato eseguito il rilievo planimetrico di tutti i locali. Si allegano le planimetrie catastali e il progetto, con evidenziate le difformità. Lo stato di progetto e il catastale coincidono ma non sono congruenti con lo stato reale.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'immobile è sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 31 e 36, del D.P.R.6 giugno 2001, n. 380 e ai sensi della LEGGE REGIONALE 23 del 11 OTTOBRE 1985, testo coordinato con L.R. 21/1986, L.R. 56/1986, L.R. 12/1987, L.R. 45/1989, L.R. 6/1992, L.R. 28/1998, L.R. 31/1998, L.R. 5/2003, L.R. 2/2007, L.R. 8/2015 , L.R. 11/2017, L.R. 1/2019 e ss.mm.ii.. Si tratta di opere interne ed esterne. previa la richiesta di una concessione edilizia in sanatoria, nel rispetto dei vincoli urbanistici ed edilizi a firma di un tecnico abilitato e il pagamento degli oneri e delle sanzioni.
ART. 9 del R.E.
AUTORIZZAZIONE IN SANATORIA
1. Il Dirigente o il Responsabile del Servizio, ai fini degli artt. 14 e 16 della L.R. n. 23/85, ricevuta la richiesta di autorizzazione in sanatoria, sentito il parere del Responsabile del Procedimento Istruttorio, si pronuncia entro 60 giorni, trascorsi i quali la richiesta si intende respinta.
2. L'esecuzione di opere in assenza di autorizzazione o in difformità da essa

Firmato Da: TEGAS PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 79eff03d5cfbfcd0146a19101d2fd685

comporta l'applicazione di una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere stesse e, comunque, in misura non inferiore a € 258.23.
3. In caso di esecuzione di opere in assenza di autorizzazione, nei casi in cui è prescritta ed avrebbe potuto essere rilasciata, si applica una sanzione amministrativa da € 154,94 a € 516,46, quando l'autorizzazione è gratuita, o pari al doppio dell'importo dovuto, nei casi di autorizzazione onerosa.
4. Quando le opere vengono eseguite senza autorizzazione su immobili comunque vincolati da leggi statali e regionali nonché dalle altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, si applica una sanzione pecuniaria da € 516,46 a € 10.329,14.
5. Qualora le opere siano eseguite in assenza di autorizzazione in dipendenza di calamità naturali o di avversità atmosferiche dichiarate di carattere eccezionale la sanzione non è dovuta.
6. Le sanzioni pecuniarie di cui ai commi precedenti si applicano sempreché le opere eseguite non contrastino con prevalenti interessi pubblici. La valutazione è di competenza dell'Amministrazione comunale, su parere vincolante dell'Amministrazione competente a vigilare sull'osservanza del vincolo nei casi in cui al precedente terzo comma.
7. Nel caso in cui le opere eseguite senza autorizzazione, che non riguardino lavori di manutenzione, contrastino con prevalenti interessi pubblici, il Sindaco ne ordina la demolizione e rimessa in pristino a cura e spese del responsabile dell'abuso.
8. L'accertamento del valore di cui al precedente primo comma è effettuato secondo le disposizioni di cui ai commi terzo e seguenti dell' Art. 7 della L.R. 23/1985 .

Costi e oneri per l'eliminazione degli abusi: € 9000,00 consulenza tecnica e sanzione. Oneri concessori € 1000,00 Sarà inoltre necessario l'adeguamento in catasto € 1200,00. Per un totale di € 11200,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 3.110,25

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 15.913,11

L'immobile appartiene al condominio Miriacheddu, amministrato attualmente dal geom. **** Omissis ****. Il giorno 22/02/2022 è stato richiesto formalmente, tramite pec, all'avv. **** Omissis **** presente al sopralluogo, di indicare l'entità delle spese condominiali, la stessa istanza è stata trasmessa il giorno 23/02/2022 al geom. **** Omissis ****. Il giorno 25/02/2022 è pervenuta la comunicazione dell'amministratore in cui si comunica che il totale delle spese condominiali ad oggi dovute dal Sig. **** Omissis **** è pari ad € 15.913,11 così suddiviso:

Firmato Da: TEGAS PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 79eff03d5cfbfcd0146a19101d2fd685

€ 12.802,86 saldo esercizi precedenti al 01/07/2021;
€ 3.110,25 quote ordinarie bilancio preventivo 2021/2022 (periodo 01/07/2021 – 30/06/2022).

Firmato Da: TEGAS PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 79eff03d5cfbfcd0146a19101d2fd685

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Sono stati individuati 2 lotti poichè trattasi di beni indipendenti, vendibili singolarmente, con titolarità e provenienze ventennali differenti e accessi separati.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Teodoro (SS) - loc. Miriacheddu , piano T-S1
  Appartamento ubicato nella lottizzazione Miriacheddu a San Teodoro in un fabbricato a un solo piano, comprendente due unità immobiliari, ha una copertura a doppia falda e risulta in aderenza a un'altra unità immobiliare, circondato su 3 lati da un ampio giardino con un ingresso pedonale da strada di lottizzazione. Si compone di un piano interrato, destinato a locale di sgombero e del piano terra con un bagno, una camera, una zona soggiorno pranzo, un disimpegno e una veranda parzialmente coperta. Il piano seminterrato è accessibile attraverso una scala esterna posta nel retro dell'abitazione. Nelle immediate vicinanze si ha disponibilità di parcheggi pubblici, i servizi di pubblica utilità si trovano a due chilometri circa.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 1137, Sub. 1, Categoria A3
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1), Usufrutto (1/1)
  Valore di stima del bene: € 336.300,20
  Valore di stima del bene con decurtazioni: € 302.285,19. Per la stima del bene in oggetto, dato lo stato attuale del mercato immobiliare, non è possibile riferirsi ai sistemi dettati dall'estimo, in quanto il valore commerciale degli immobili non è più basato sulla rendita effettiva, ma sulla loro ubicazione, consistenza e sulla commerciabilità della zona in cui si trovano, nonché dalla offerta e dalla richiesta di beni simili che il mercato esprime in quel dato momento. Fatta questa premessa la sottoscritta ritiene di procedere alla valutazione a mezzo di stima comparativa diretta e indiretta, mediando i valori ottenuti. Da indagini effettuate circa i prezzi praticati nelle zone di riferimento per immobili simili, tenuto conto dello stato dei luoghi, ed anche dell'interesse per immobili del genere e dopo aver assunto informazioni presso gli uffici finanziari (Agenzia delle Entrate), presso operatori del settore (Agenzie Immobiliari) e il sito del Tribunale di Roma e tenuto conto della particolarità dell'immobile stesso, ritiene di procedere alla valutazione con l'aggiunta di alcune considerazioni. Gli elementi che influenzano la valutazione del bene sono la posizione in cui si trova: in una zona semi-centrale, vicina ai servizi di pubblica utilità, con possibilità di cambio di destinazione d'uso e lo stato di conservazione: buono. I locali risultano ben areati e illuminati. È assicurato un sufficiente grado di illuminamento naturale. L'impianto idrico-sanitario e quello elettrico possono definirsi in buono stato. Le finiture interne ed esterne si presentano in buono stato. In dipendenza di quanto sopra esposto, sia per i normali criteri di comparazione che per la stima, ci si avvale soprattutto dell'esperienza personale. Si sono effettuati i necessari sopralluoghi, le opportune ricerche urbanistiche e di mercato tese a reperire tutti gli elementi tecnici necessari per una completa indagine estimativa, pervenendo alle seguenti conclusioni. I prezzi unitari per il bene oggetto di stima, sulla scorta di quanto sopra esposto oscillano tra: euro 2400,00/mq ed euro 4000,00/mq. Per la stima in oggetto si considerano € 3000/mq quale valore unitario più probabile da stima di comparazione diretta mentre da saggio di capitalizzazione e stima indiretta si ottiene quale valore unitario più probabile € 1253,54/mq, come da prospetto di stima allegato, i due valori mediati portano a un valore di stima unitario di € 2126,77/mq, congruente con la media commerciabilità nella zona. Si sono calcolati a corpo gli oneri per la regolarizzazione urbanistica che consistono in € 10000,00, che comprendono gli oneri di concessione (€ 1000,00) e le sanzioni (€ 6000,00), le spese tecniche pari a € 3000,00 e € 1200,00 per l'aggiornamento in catasto per un totale di € 11200,00. Si considerano inoltre € 6000,00 per opere edili, per un totale di € 17200,00 e un corrispondente costo unitario di € 1911,66.

Firmato Da: TEGAS PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 79eff03d5cfbfcd0146a19101d2fd685

Si è considerato un abbattimento del 5% per vizi occulti come da prospetto allegato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento San Teodoro (SS) - loc. Miriacheddu , piano T-S1	158,12 mq	2.126,77 €/mq	€ 336.300,20	100,00%	€ 336.300,20
				Valore di stima:	€ 336.300,20

Valore di stima: € 336.300,20

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	5,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5,11	%

Valore finale di stima: **€ 302.285,19**

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a San Teodoro (SS) - loc. Miriacheddu , piano T-S1
  Appartamento ubicato nella lottizzazione Miriacheddu a San Teodoro in un fabbricato a un solo piano, comprendente due unità immobiliari, ha una copertura a doppia falda e risulta in aderenza a un'altra unità immobiliare, circondato su 3 lati da un ampio giardino con un ingresso pedonale da strada di lottizzazione ed un ingresso esclusivo sempre da strada di lottizzazione, a ovest. Si compone di un piano interrato, destinato a locale di sgombero e del piano terra con un bagno, una camera, una zona soggiorno pranzo, un disimpegno e una veranda parzialmente coperta. Il piano seminterrato è accessibile attraverso una scala esterna posta nel retro dell'abitazione. Nelle immediate vicinanze si ha disponibilità di parcheggi pubblici, i servizi di pubblica utilità si trovano a due chilometri circa.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 1137, Sub. 2, Categoria A3
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1), Usufrutto (1/1)
  Valore di stima del bene: € 363.595,70
  Valore di stima del bene con decurtazioni: € 328.215,92. Per la stima del bene in oggetto, dato lo stato attuale del mercato immobiliare, non è possibile riferirsi ai sistemi dettati dall'estimo, in quanto il valore commerciale degli immobili non è più basato sulla rendita effettiva, ma sulla loro ubicazione, consistenza e sulla commerciabilità della zona in cui si trovano, nonché dalla offerta e dalla richiesta di beni simili che il mercato esprime in quel dato momento. Fatta questa premessa la sottoscritta ritiene di procedere alla valutazione a mezzo di stima comparativa diretta e indiretta, mediando i valori ottenuti. Da indagini effettuate circa i prezzi praticati nelle zone di riferimento per immobili simili, tenuto conto dello stato dei luoghi, ed anche dell'interesse per immobili del genere e dopo aver assunto informazioni presso gli uffici finanziari (Agenzia delle Entrate), presso operatori del settore (Agenzie Immobiliari) e

Firmato Da: TEGAS PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 79eff03d5cfbfcd0146a19101d2fd685

il sito del Tribunale di Roma e tenuto conto della particolarità dell'immobile stesso, ritiene di procedere alla valutazione con l'aggiunta di alcune considerazioni. Gli elementi che influenzano la valutazione del bene sono la posizione in cui si trova: in una zona semi-centrale, vicina ai servizi di pubblica utilità, con possibilità di cambio di destinazione d'uso e lo stato di conservazione: buono. I locali risultano ben areati e illuminati. È assicurato un sufficiente grado di illuminamento naturale. L'impianto idrico-sanitario e quello elettrico possono definirsi in buono stato. Le finiture interne ed esterne si presentano in buono stato. In dipendenza di quanto sopra esposto, sia per i normali criteri di comparazione che per la stima, ci si avvale soprattutto dell'esperienza personale. Si sono effettuati i necessari sopralluoghi, le opportune ricerche urbanistiche e di mercato tese a reperire tutti gli elementi tecnici necessari per una completa indagine estimativa, pervenendo alle seguenti conclusioni. I prezzi unitari per il bene oggetto di stima, sulla scorta di quanto sopra esposto oscillano tra: euro 2400,00/mq ed euro 4000,00/mq. Per la stima in oggetto si considerano € 3000/mq quale valore unitario più probabile da stima di comparazione diretta mentre da saggio di capitalizzazione e stima indiretta si ottiene quale valore unitario più probabile € 1124,17/mq, come da prospetto di stima allegato, i due valori mediati portano a un valore di stima unitario di € 2062,09/mq, congruente con la media commerciabilità nella zona. Si sono calcolati a corpo gli oneri per la regolarizzazione urbanistica che consistono in € 10000,00, che comprendono gli oneri di concessione (€ 1000,00) e le sanzioni (€ 6000,00), le spese tecniche pari a € 3000,00 e € 1200,00 per l'aggiornamento in catasto per un totale di € 11200,00. Si considerano inoltre € 6000,00 per opere edili, per un totale di € 17200,00 e un corrispondente costo unitario di € 1861,44. Si è considerato un abbattimento del 5% per vizi occulti come da prospetto allegato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento San Teodoro (SS) - loc. Miriacheddu , piano T-S1	176,33 mq	2.062,09 €/mq	€ 363.595,70	100,00%	€ 363.595,70
				Valore di stima:	€ 363.595,70

Valore di stima: € 363.595,70

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	5,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4,73	%

Valore finale di stima: **€ 328.215,92**

Firmato Da: TEGAS PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 79eff03d5cfbfcd0146a19101d2fd685

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.

Dorgali, li 25/02/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Tegas Paola

Firmato Da: TEGAS PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 79eff03d5cfbfcd0146a19101d2fd685

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Teodoro (SS) - loc. Miriacheddu , piano T-S1
  Appartamento ubicato nella lottizzazione Miriacheddu a San Teodoro in un fabbricato a un solo piano, comprendente due unità immobiliari, ha una copertura a doppia falda e risulta in aderenza a un'altra unità immobiliare, circondato su 3 lati da un ampio giardino con un ingresso pedonale da strada di lottizzazione. Si compone di un piano interrato, destinato a locale di sgombero e del piano terra con un bagno, una camera, una zona soggiorno pranzo, un disimpegno e una veranda parzialmente coperta. Il piano seminterrato è accessibile attraverso una scala esterna posta nel retro dell'abitazione. Nelle immediate vicinanze si ha disponibilità di parcheggi pubblici, i servizi di pubblica utilità si trovano a due chilometri circa.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 1137, Sub. 1, Categoria A3
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1), Usufrutto (1/1)
  Destinazione urbanistica: Zona F1.16 Lottizzazione Miriacheddu a San Teodoro, convenzione rep. n. 04/86. art.21 delle NTA del PUC Destinazione d'uso: abitazione. sottozona F1 suddivisa nei comparti da F1/1 a F1/17 che individua gli ambiti pianificati con lottizzazioni convenzionate, e conseguentemente "fatti salvi" ai sensi dell'art. 15 delle Norme di Attuazione del P.P.R.; c) Modalità d'intervento L'edificazione si attua con piano attuativo esteso all'intera subzona considerata. In assenza di piano attuativo sono ammesse: • con autorizzazione diretta, le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, di adeguamento tecnologico igienico e funzionale, di restauro e risanamento conservativo su immobili realizzati legittimamente o comunque successivamente legittimati; • con concessione diretta, le opere di ristrutturazione (per usi conformi), senza ampliamento, di edifici esistenti "conformi" alla destinazione di zona e realizzati legittimamente o comunque regolarmente legittimati (gli edifici "non conformi" potranno essere oggetto soltanto di demolizione). d) Disciplina d1) Sottozona F1 Per la sottozona F1 valgono in generale i piani attuativi convenzionati alla data di approvazione del P.U.C., nel rispetto dei parametri urbanistici e degli obblighi convenzionali cui debbono conformarsi gli interventi edilizi ed urbanizzativi da essi previsti, in coerenza con le norme del previgente strumento urbanistico che li hanno generati. Le lottizzazioni incluse nella deliberazione del C.C. n. 37 del 12/08/2005 in cui non sia stata realizzata tutta la volumetria prevista possono essere completate, nel rispetto delle originarie previsioni progettuali, previa verifica della coerenza delle volumetrie programmate con il contesto paesaggistico ed ambientale di riferimento. La verifica di coerenza è avviata con la presentazione da parte degli interessati di una richiesta al Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune. Il responsabile del Servizio procede , quindi, alla convocazione di un tavolo tecnico cui partecipano, nelle forme della conferenza di Servizi di cui alla legge n. 241/1990, i rappresentanti qualificati del Servizio urbanistica comunale, del Servizio regionale per la tutela del paesaggio, e dell'ambiente. In tale sede i rappresentanti dei vari uffici potranno definire l'eventuale ridimensionamento e/o adeguamento degli interventi programmati in coerenza con le finalità del piano urbanistico comunale. L'esito della conferenza sarà ratificato dal Consiglio comunale. Restano salvi tutti gli adempimenti eventualmente necessari ai sensi dell'art. 20 e 21 della L.R. 45/1989. Le eventuali varianti dovranno essere coerenti con le norme del previgente strumento urbanistico che ha generato i piani originari. È sempre ammessa la variazione di destinazione d'uso delle volumetrie (sia esistenti sia previste) da residenziale a ricettiva. È altresì ammessa la variazione di destinazione d'uso da ricettivo a residenziale limitatamente ai seguenti casi: a. strutture ricettive esistenti o previste che non abbiano usufruito di deroghe volumetriche e per le quali sia dimostrata la non funzionalità; b. dimensione della struttura (non frazionabile) non superiore a mc 2.500; c. preventiva acquisizione del parere favorevole del Consiglio comunale; d. corresponsione degli oneri nella misura stabilita dal D.P.R. 380/2001. Zona Hg1 del PAI a pericolosità moderata da frana. Piano paesaggistico regionale. Insediamenti turistici.

Firmato Da: TEGAS PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 79eff03d5cfbfcd0146a19101d2fd685

Prezzo base d'asta: **€ 302.285,19**

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a San Teodoro (SS) - loc. Miriacheddu , piano T-S1
  Appartamento ubicato nella lottizzazione Miriacheddu a San Teodoro in un fabbricato a un solo piano, comprendente due unità immobiliari, ha una copertura a doppia falda e risulta in aderenza a un'altra unità immobiliare, circondato su 3 lati da un ampio giardino con un ingresso pedonale da strada di lottizzazione ed un ingresso esclusivo sempre da strada di lottizzazione, a ovest. Si compone di un piano interrato, destinato a locale di sgombero e del piano terra con un bagno, una camera, una zona soggiorno pranzo, un disimpegno e una veranda parzialmente coperta. Il piano seminterrato è accessibile attraverso una scala esterna posta nel retro dell'abitazione. Nelle immediate vicinanze si ha disponibilità di parcheggi pubblici, i servizi di pubblica utilità si trovano a due chilometri circa. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 1137, Sub. 2, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1), Usufrutto (1/1) Destinazione urbanistica: Zona F1.16 Lottizzazione Miriacheddu a San Teodoro, convenzione rep. n. 04/86. art.21 delle NTA del PUC Destinazione d'uso: abitazione. sottozona F1 suddivisa nei comparti da F1/1 a F1/17 che individua gli ambiti pianificati con lottizzazioni convenzionate, e conseguentemente "fatti salvi" ai sensi dell'art. 15 delle Norme di Attuazione del P.P.R.; c) Modalità d'intervento L'edificazione si attua con piano attuativo esteso all'intera subzona considerata. In assenza di piano attuativo sono ammesse: • con autorizzazione diretta, le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, di adeguamento tecnologico igienico e funzionale, di restauro e risanamento conservativo su immobili realizzati legittimamente o comunque successivamente legittimati; • con concessione diretta, le opere di ristrutturazione (per usi conformi), senza ampliamento, di edifici esistenti "conformi" alla destinazione di zona e realizzati legittimamente o comunque regolarmente legittimati (gli edifici "non conformi" potranno essere oggetto soltanto di demolizione). d) Disciplina d1) Sottozona F1 Per la sottozona F1 valgono in generale i piani attuativi convenzionati alla data di approvazione del P.U.C., nel rispetto dei parametri urbanistici e degli obblighi convenzionali cui debbono conformarsi gli interventi edilizi ed urbanizzativi da essi previsti, in coerenza con le norme del previgente strumento urbanistico che li hanno generati. Le lottizzazioni incluse nella deliberazione del C.C. n. 37 del 12/08/2005 in cui non sia stata realizzata tutta la volumetria prevista possono essere completate, nel rispetto delle originarie previsioni progettuali, previa verifica della coerenza delle volumetrie programmate con il contesto paesaggistico ed ambientale di riferimento. La verifica di coerenza è avviata con la presentazione da parte degli interessati di una richiesta al Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune. Il responsabile del Servizio procede , quindi, alla convocazione di un tavolo tecnico cui partecipano, nelle forme della conferenza di Servizi di cui alla legge n. 241/1990, i rappresentanti qualificati del Servizio urbanistica comunale, del Servizio regionale per la tutela del paesaggio, e dell'ambiente. In tale sede i rappresentanti dei vari uffici potranno definire l'eventuale ridimensionamento e/o adeguamento degli interventi programmati in coerenza con le finalità del piano urbanistico comunale. L'esito della conferenza sarà ratificato dal Consiglio comunale. Restano salvi tutti gli adempimenti eventualmente necessari ai sensi dell'art. 20 e 21 della L.R. 45/1989. Le eventuali varianti dovranno essere coerenti con le norme del previgente strumento urbanistico che ha generato i piani originari. È sempre ammessa la variazione di destinazione d'uso delle volumetrie (sia esistenti sia previste) da residenziale a ricettiva. È altresì ammessa la variazione di destinazione d'uso da ricettivo a residenziale limitatamente ai seguenti casi: a. strutture ricettive esistenti o previste che non abbiano usufruito di deroghe volumetriche e per le quali sia dimostrata la non funzionalità; b. dimensione della struttura (non frazionabile) non superiore a mc 2.500; c. preventiva acquisizione del parere favorevole del Consiglio comunale; d. corresponsione degli oneri nella misura stabilita dal D.P.R. 380/2001. Zona Hg1 del PAI a pericolosità moderata da frana. Piano paesaggistico regionale. Insediamenti turistici.

Prezzo base d'asta: **€ 328.215,92**

Firmato Da: TEGAS PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 79eff03d5cfbfcd0146a19101d2fd685

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 41/2021 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 302.285,19

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	San Teodoro (SS) - loc. Miriacheddu , piano T-S1		
Diritto reale:	Proprietà Usufrutto	**Quota**	1/1 1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 1137, Sub. 1, Categoria A3	**Superficie**	158,12 mq
Stato conservativo:	L'appartamento al piano terra, è composto da una camera, un locale soggiorno pranzo con angolo cottura, un bagno, una camera e un disimpegno con annesso un ampio giardino. E' dotato di un ingresso pedonale attraverso un vialetto interno al cortile, dalla strada di lottizzazione. Nel piano interrato, raggiungibile da scala esterna posta sul retro dell'abitazione, sono state realizzate delle partizioni per due camere da letto, un bagno e una zona sogg. pranzo. La destinazione d'uso è locale di sgombero e con l'altezza utile pari a 2,40 m, non è abitabile. L'immobile risulta libero e in buone condizioni. Sono presenti impianti di condizionamento split con macchina esterna al piano terra. L'impianto idrico ed elettrico sono a norma ma non sono dotati di certificato di conformità. Il bagno e la cucina sono in buone condizioni. I mobili e gli interni sono in buono stato, cosi come i serramenti interni ed esterni, in legno e vetro singolo, con persiane. Il solaio di copertura e le pareti sono in buono stato, con alcune efflorescenze nell'intonaco in prossimità dell'infisso della camera da letto, a causa dell'umidità. Nel locale interrato si notano spolveri dell'intonaco di lieve entità, vicino alle finestre che aprono sulle bocche di lupo coperte da vetro cemento. I pavimenti sono in cotto, le soglie in granito, in buono stato. Il cortile-giardino di pertinenza è ben curato, sono presenti un box in muratura per gli impianti, una doccia e una condotta d'acqua esterna con rubinetto.		
Descrizione:	Appartamento ubicato nella lottizzazione Miriacheddu a San Teodoro in un fabbricato a un solo piano, comprendente due unità immobiliari, ha una copertura a doppia falda e risulta in aderenza a un'altra unità immobiliare, circondato su 3 lati da un ampio giardino con un ingresso pedonale da strada di lottizzazione. Si compone di un piano interrato, destinato a locale di sgombero e del piano terra con un bagno, una camera, una zona soggiorno pranzo, un disimpegno e una veranda parzialmente coperta. Il piano seminterrato è accessibile attraverso una scala esterna posta nel retro dell'abitazione. Nelle immediate vicinanze si ha disponibilità di parcheggi pubblici, i servizi di pubblica utilità si trovano a due chilometri circa.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 328.215,92

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	San Teodoro (SS) - loc. Miriacheddu , piano T-S1		
Diritto reale:	Proprietà Usufrutto	**Quota**	1/1 1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati	**Superficie**	176,33 mq

Firmato Da: TEGAS PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 79eff03d5cfbfcd0146a19101d2fd685

	- Fg. 24, Part. 1137, Sub. 2, Categoria A3		
Stato conservativo:	L'appartamento al piano terra, è composto da una camera, un locale soggiorno pranzo con angolo cottura, un bagno, una camera e un disimpegno con annesso un ampio giardino. E' dotato di un ingresso pedonale attraverso un vialetto interno al cortile, dalla strada di lottizzazione. Nel piano interrato, raggiungibile da scala esterna posta sul retro dell'abitazione, sono state realizzate delle partizioni per due camere da letto, un bagno e una zona sogg. pranzo. La destinazione d'uso è locale di sgombero e con l'altezza utile pari a 2,40 m, non è abitabile. L'immobile risulta libero e in buone condizioni. Sono presenti impianti di condizionamento split con macchina esterna al piano terra e nel locale interrato. L'impianto idrico ed elettrico sono a norma ma non sono dotati di certificato di conformità. Il bagno e la cucina sono in buone condizioni. I mobili e gli interni sono in buono stato, cosi come i serramenti interni ed esterni, in legno e vetro singolo, con persiane. Il solaio di copertura e le pareti sono in buono stato, con alcune efflorescenze nell'intonaco in prossimità dell'infisso della camera da letto, a causa dell'umidità. Nel locale interrato si notano spolveri dell'intonaco di discreta entità, vicino alle finestre che aprono sulle bocche di lupo coperte da vetro cemento e alla base delle murature. I pavimenti sono in cotto, le soglie in granito, in buono stato. Il cortile-giardino di pertinenza è ben curato, sono presenti un box in muratura per gli impianti, una doccia e una condotta d'acqua esterna con rubinetto.		
Descrizione:	Appartamento ubicato nella lottizzazione Miriacheddu a San Teodoro in un fabbricato a un solo piano, comprendente due unità immobiliari, ha una copertura a doppia falda e risulta in aderenza a un'altra unità immobiliare, circondato su 3 lati da un ampio giardino con un ingresso pedonale da strada di lottizzazione ed un ingresso esclusivo sempre da strada di lottizzazione, a ovest. Si compone di un piano interrato, destinato a locale di sgombero e del piano terra con un bagno, una camera, una zona soggiorno pranzo, un disimpegno e una veranda parzialmente coperta. Il piano seminterrato è accessibile attraverso una scala esterna posta nel retro dell'abitazione. Nelle immediate vicinanze si ha disponibilità di parcheggi pubblici, i servizi di pubblica utilità si trovano a due chilometri circa.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Firmato Da: TEGAS PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 79eff03d5cfbfcd0146a19101d2fd685

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN TEODORO (SS) - LOC. MIRIACHEDDU , PIANO T-S1

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
  Iscritto a ROMA il 23/10/2013
  Reg. gen. 10246 - Reg. part. 782
  Importo: € 37.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 21.576,71
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
  Iscritto a ROMA il 14/11/2014
  Reg. gen. 9464 - Reg. part. 791
  Quota: 1/1
  Importo: € 350.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 318.425,88
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
  Iscritto a VELLETRI il 19/05/2017
  Reg. gen. 4899 - Reg. part. 521
  Importo: € 250.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 733.552,77

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**
  Trascritto a ROMA il 10/08/2021
  Reg. gen. 8644 - Reg. part. 6844
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN TEODORO (SS) - LOC. MIRIACHEDDU , PIANO T-S1

Iscrizioni

Firmato Da: TEGAS PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 79eff03d5cfbfcd0146a19101d2fd685

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
  Iscritto a ROMA il 23/10/2013
  Reg. gen. 10246 - Reg. part. 782
  Importo: € 37.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 21.576,71
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
  Iscritto a ROMA il 14/11/2014
  Reg. gen. 9464 - Reg. part. 791
  Quota: 1/1
  Importo: € 350.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Capitale: € 318.425,88
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
  Iscritto a VELLETRI il 19/05/2017
  Reg. gen. 4899 - Reg. part. 521
  Importo: € 250.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 733.552,77

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**
  Trascritto a ROMA il 10/08/2021
  Reg. gen. 8644 - Reg. part. 6844
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Firmato Da: TEGAS PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 79eff03d5cfbfcd0146a19101d2fd685