

TRIBUNALE DI CAGLIARI

RUOLO DELLE ESECUZIONI

R.ES. 114/2019

Esecuzione Immobiliare iscritta al n. 114/2019 promossa da

contro

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

1 ESTREMI DELL'INCARICO E QUESITI

In data 23 giugno 2020, nell'udienza presso il Tribunale di Cagliari, il Sig. Giudice delle Esecuzioni Dott.ssa Silvia Cocco nominava la sottoscritta Ing. Barbara Congiu, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n. 136 sez. B e con studio professionale in Sestu nella via 8 marzo 1908 n° 3/C, Consulente Tecnico di Ufficio nel Procedimento Esecutivo su indicato, con l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

“visto l' art. 173 bis disp.att.c.p.c., affida all'esperto il seguente incarico:

- 1. provveda-prima di tutto- a inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da questo Ufficio;*
- 2. a) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e*

certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;

b) predisponga, sulla base dei documenti in atti e di ogni ulteriore verifica che si rilevi necessaria, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), indicando in maniera chiara e analitica se sussista la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio;

c) acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

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

e) verifichi se il creditore precedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risulta dal certificato; in caso di esistenza

- di rapporto di coniugio acquisisca il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto dell'esecutato fosse coniugato in regine di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore precedente ed al G.E.;*
- 3. descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);*
- 4. accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*
- 5. proceda-prima di tutto- all'accatastamento di fabbricati non accatastati ed anche di quelli solo identificati d'ufficio dal Catasto (cc.dd. immobili fantasma), salvo che non siano totalmente abusivi e destinati alla*

demolizione; proceda ove necessario, e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di semplici difformità;

6. indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni, tenuto conto che, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L. 47/1985, è richiesto che le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile; quantifichi altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero all'art.46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno

2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; precisi se, ai fini dell'applicazione dell'art. 34 D.P.R. 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singole unità immobiliari il 2 per cento delle misure progettuali;

7. dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo, solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

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

9. accerti se l'immobile è "libero" oppure occupato dal debitore e suoi

*familiari” (e, di regola, sarà perciò considerato “libero al decreto di trasferimento”) oppure “occupato da terzi”; in tal ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell’interesse del creditore) esprimendo un **giudizio di congruità/incongruità del canone fissato** (ed indicando il deprezzamento subito dall’immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l’eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell’esecuzione); l’eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio (allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti);*

10. ove l’immobile sia occupato dal coniuge separato o dall’ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

11. indichi l’esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;

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

13. determini il valore dell’immobile, procedendo al calcolo delle superfici dell’immobile, specificando quello commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli

adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché le eventuali spese condominiali insolute;

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

15. predisponga la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, c.p.c. e sugli altri dati necessari alla procedura e la depositi in modalità telematica PCT; predisponga anche un foglio riassuntivo di tutti i relativi dati in formato .rtf o word.zip e ne stampi una copia da inserire nella relazione subito dopo la copertina.

Dispone, inoltre, che l'esperto:

- a) restituisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;*
- b) allegghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze*

compresi);

c) allegli alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

d) invii, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti e intervenuti, al debitore, nel suo domicilio, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

e) invii telematicamente, 30 giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale completo di tutti gli allegati;

f) segnali tempestivamente al custode (o se non nominato in sostituzione del debitore, al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;

g) formuli tempestiva istanza di proroga del termine per il deposito della relazione in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso.”

2 PREMESSA

Letti gli atti inerenti il procedimento e fatte le opportune ricerche preliminari presso gli uffici tecnici comunali competenti e presso l'Agenzia del Territorio, la sottoscritta C.T.U. procedeva fissando l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 29 Gennaio 2021, alle ore 10:00, presso i beni oggetto di pignoramento situato nel Comune di Villanovafranca (CA) nella via Regina Elena n. 11, 13, 7, 9, dandone tempestiva comunicazione al mediente raccomandate n. 153719590598 (ALLEGATO 2). Il convenuto si presentava e consentiva l'accesso alla C.T.U

2.1 Sopralluogo

In ottemperanza all'incarico affidatogli, la sottoscritta si recava nella data suddetta presso gli immobili oggetto del pignoramento nel Comune di Villanovafranca (CA) nella via Regina Elena n. 11, 13, 7, 9, per accertarne la consistenza e le caratteristiche. Al sopralluogo prendevano parte il Sig. , proprietario del bene oggetto dell'esecuzione immobiliare, oltre al figlio che rendevano possibile l'accesso all'immobile (ALLEGATO 3).

I beni oggetto del pignoramento consiste in:

- **IMMOBILE 1:** un'immobile per civile abitazione censito al Catasto Urbano del Comune di Villanovafranca (SU) al foglio 15, particella 614, sub. 3, nella categoria A/2 di classe 6 (ALLEGATO 4);
- **IMMOBILE 2:** un'immobile per civile abitazione censito al Catasto Urbano del Comune di Villanovafranca (SU) al foglio 15, particella 614, sub. 4, nella categoria A/2 di classe 6 (ALLEGATO 5);

- **IMMOBILE 3**: magazzino censito al Catasto Urbano del Comune di Villanovafranca (SU) al foglio 15, particella 614, sub. 7, nella categoria C/2 di classe 5 (ALLEGATO 6);
- **IMMOBILE 4**: locale commerciale censito al Catasto Urbano del Comune di Villanovafranca (SU) al foglio 15, particella 614, sub. 9, nella categoria C/1 di classe 7 (ALLEGATO 7);
- **IMMOBILE 5**: locale commerciale censito al Catasto Urbano del Comune di Villanovafranca (SU) al foglio 15, particella 614, sub. 10, nella categoria C/1 di classe 7 (ALLEGATO 8);
- **IMMOBILE 6**: abitazione di tipo rurale censito al Catasto Urbano del Comune di Gesico (CA) al foglio 1, particella 174, nella categoria A/6 di classe 1 (ALLEGATO 9);
- **IMMOBILE 7**: fabbricato per funzioni produttive connesse alle attività agricole, censito al Catasto Urbano del Comune di Gesico (CA) al foglio 8, particella 141, sub. 2, nella categoria D/10 (ALLEGATO 10);
- **TERRENI VILLANOVAFRANCA**: seminativo, censito al Catasto Terreni del Comune di Villanovafranca (SU) al foglio 11, particelle 122, 123, 70, 71, 72; seminativo, censito al Catasto Terreni del Comune di Villanovafranca (SU) al foglio 19, particella 349; seminativo, censito al Catasto Terreni del Comune di Villanovafranca (SU) al foglio 22, particelle 98 e 99; seminativo, censito al Catasto Terreni del Comune di Villanovafranca (SU) al foglio 25, particella 53 (ALLEGATO 11);

- **TERRENI GESICO**: seminativo, censito al Catasto Terreni del Comune di Gesico (CA) al foglio 1, particella 21; uliveto, censito al Catasto Terreni del Comune di Gesico (CA) al foglio 1, particella 175; seminativo, censito al Catasto Terreni del Comune di Gesico (CA) al foglio 8, particelle 4, 9, 10, 11, 12, 13, 132, 133, 134, 135, 136, 140 (ALLEGATO 12).

Nel corso del sopralluogo è stato eseguito il rilievo metrico e fotografico degli immobili oggetto e dei terreni dell'esecuzione immobiliare (ALLEGATI 13 e 14).

2.2 Indagini urbanistiche

La sottoscritta richiedeva all'ufficio tecnico del comune di Villanovafranca (SU) la documentazione presente sull'immobile pignorato e riceveva copia dei seguenti documenti:

- Licenza n. 53 relativa agli IMMOBILI 1 e 2 (ALLEGATO 15);
- Denuncia inizio dell'attività edilizia relativa agli IMMOBILI 1 e 2 (ALLEGATO 16);
- Pratica edilizia n. 22/1998 relativa agli IMMOBILI 1 e 2 (ALLEGATO 17);
- Licenza per esecuzione lavori edili n. 4/1977 relativa agli IMMOBILI 4 e 5 (ALLEGATO 18);
- Licenza per esecuzione lavori edili n. 81/1977 relativa agli IMMOBILI 3, 4, 5 (ALLEGATO 19);
- Autorizzazione edilizia n. 15/2004 relativa agli IMMOBILI 4, 5 (ALLEGATO 20);

□ Certificato di agibilità n. 3 relativo agli IMMOBILI 4, 5
(ALLEGATO 21);

□ Cambio di destinazione d'uso Prot. n. 2676 relativo all'IMMOBILE 5
(ALLEGATO 22);

La sottoscritta richiedeva all'ufficio tecnico del comune di Gesico (CA) la documentazione presente sull'immobile pignorato e riceveva copia dei seguenti documenti:

□ Pratica Edilizia n. 20/1983 relativa all'IMMOBILE 6 (ALLEGATO 23);

□ Concessione Edilizia n. 23/2008 relativa alla realizzazione della recinzione nei terreni foglio 8, mappali 4, 9, 10, 11, 12, 13
(ALLEGATO 24);

□ Pratica Edilizia n. 2/2009 e variante relativa all'IMMOBILE 7
(ALLEGATO 25);

□ Pratica Edilizia n. 1/2011 all'IMMOBILE 7 (ALLEGATO 26);

□ Pratica Edilizia/Agibilità n. 11/2016 all'IMMOBILE 7 (ALLEGATO 27).

Sono presenti altre due pratiche edilizie relative alla sopraelevazione dell'immobile 7 per la realizzazione di un agriturismo, non oggetto di perizia.

3 RISPOSTE AI QUESITI

3.1 PER QUANTO AL QUESITO 1

In ossequio a quanto richiesto al Punto 1 dei quesiti, veniva inviata all'esecutato copia dell'informativa tramite raccomandate n. 153719590529
(ALLEGATO 1).

3.2 PER QUANTO AL QUESITO 2

3.2.1.1 Ubicazione immobile

In ossequio a quanto richiesto al Punto 2 dei quesiti, veniva svolta l'attività presso il Catasto Urbano e la Conservatoria dei RR.II di Cagliari, finalizzata alla verifica ed accertamenti richiesti col presente procedimento.

Si confermano tutti gli altri dati riportati nella relazione notarile depositata (ALLEGATO 29).

3.3 PER QUANTO AL QUESITO 3

3.3.1.1 Ubicazione immobile

Gli immobili oggetto dell'esecuzione immobiliare sono ubicati rispettivamente:

- **IMMOBILE 1**: un'immobile per civile ubicato in via Regina Elena n. 11 nel Comune Villanovafranca (SU);
- **IMMOBILE 2**: un'immobile per civile abitazione ubicato in via Regina Elena n. 13 nel Comune Villanovafranca (SU);
- **IMMOBILE 3**: magazzino ubicato in via Regina Elena n. 13 nel Comune Villanovafranca (SU);
- **IMMOBILE 4**: locale commerciale ubicato in via Regina Elena n. 7 nel Comune Villanovafranca (SU);
- **IMMOBILE 5**: locale commerciale ubicato in via Regina Elena n. 9 nel Comune Villanovafranca (SU);
- **IMMOBILE 6**: abitazione di tipo rurale ubicata in Località Marropiu nel Comune di Gesico (CA);
- **IMMOBILE 7**: fabbricato per funzioni produttive connesse alle

attività agricole, ubicato in Località Su Pranu de Su Scorsagiu nel
Comune di Gesico (CA);

- **TERRENI VILLANOVAFRANCA**: seminativo, censito al Catasto Terreni del Comune di Villanovafranca (SU) al foglio 11, particelle 122, 123, 70, 71, 72; seminativo, censito al Catasto Terreni del Comune di Villanovafranca (SU) al foglio 19, particella 349; seminativo, censito al Catasto Terreni del Comune di Villanovafranca (SU) al foglio 22, particelle 98 e 99; seminativo, censito al Catasto Terreni del Comune di Villanovafranca (SU) al foglio 25, particella 53;
- **TERRENI GESICO**: seminativo, censito al Catasto Terreni del Comune di Gesico (CA) al foglio 1, particella 21; uliveto, censito al Catasto Terreni del Comune di Gesico (CA) al foglio 1, particella 175; seminativo, censito al Catasto Terreni del Comune di Gesico (CA) al foglio 8, particelle 4, 9, 10, 11, 12, 13, 132, 133, 134, 135, 136, 140.

3.3.1.2 *Dati catastali*

Trattasi di un lotti di terreno così iscritto al catasto del Comune di Villanovafranca:

- **IMMOBILE 1**: N.C.E.U. al foglio 15, particella 614, sub. 3, nella categoria A/2 di classe 6 con consistenza vani 6,5 (ALLEGATO 4);
- **IMMOBILE 2**: N.C.E.U. al foglio 15, particella 614, sub. 4, nella categoria A/2 di classe 6 con consistenza vani 6 (ALLEGATO 5);
- **IMMOBILE 3**: N.C.E.U. al foglio 15, particella 614, sub. 7, nella

categoria C/2 di classe 5 con consistenza vani 5 (ALLEGATO 6);

□ **IMMOBILE 4**: N.C.E.U. al foglio 15, particella 614, sub. 9, nella categoria C/1 di classe 7 con consistenza catastale 73 m² (ALLEGATO 7);

□ **IMMOBILE 5**: N.C.E.U. al foglio 15, particella 614, sub. 10, nella categoria C/1 di classe 7 con consistenza catastale 43 m² (ALLEGATO 8);

□ **TERRENI VILLANOVAFRANCA**:

- N.C.T. al foglio 11, particelle 122, classe 4, are 01, ca 30;
 - N.C.T. al foglio 11, particelle 123, classe 4, are 01, ca 15;
 - N.C.T. al foglio 11, particelle 70, classe 4, are 20, ca 60;
 - N.C.T. al foglio 11, particelle 71, classe 4, are 17, ca 50;
 - N.C.T. al foglio 11, particelle 72, classe 4, are 17, ca 45;
 - N.C.T. al foglio 19, particella 349, classe 4, are 51, ca 95;
 - N.C.T. al foglio 22, particelle 98, classe 4, ha 1, are 30, ca 15;
 - N.C.T. al foglio 22, particelle 99, classe 4, ha 1, are 10, ca 00;
 - N.C.T. al foglio 25, particella 53, classe 4, ha 4, are 24, ca 00;
- (ALLEGATO 11);

Trattasi di un lotti di terreno così iscritto al catasto del Comune di Gesico:

□ **IMMOBILE 6**: N.C.E.U. al foglio 1, particella 174, nella categoria A/6 di classe 1 con consistenza vani 2,5 (ALLEGATO 9);

□ **IMMOBILE 7**: N.C.E.U. al foglio 8, particella 141, sub. 2, nella categoria D/10 (ALLEGATO 10);

□ **TERRENI GESICO**:

- N.C.T. al foglio 1, particella 21, classe 4, are 43, ca 70;
 - N.C.T. al foglio 1, particella 175, classe U, ha 2, are 58, ca 32;
 - N.C.T. al foglio 8, particelle 4, classe 4, are 96, ca 05;
 - N.C.T. al foglio 8, particelle 9, classe 4, are 33, ca 40;
 - N.C.T. al foglio 8, particelle 10, classe 4, are 39, ca 65;
 - N.C.T. al foglio 8, particelle 11, classe 4, are 43, ca 30;
 - N.C.T. al foglio 8, particelle 12, classe 4, are 18, ca 00;
 - N.C.T. al foglio 8, particelle 13, classe 4, ha 1, are 87, ca 45;
 - N.C.T. al foglio 8, particelle 132, classe 4, ha 2, are 28, ca 70;
 - N.C.T. al foglio 8, particelle 133, classe 4, are 1, ca 55;
 - N.C.T. al foglio 8, particelle 134, classe 4, are 1, ca 20;
 - N.C.T. al foglio 8, particelle 135, classe 4, are 76, ca 51;
 - N.C.T. al foglio 8, particelle 136, classe 4, are 00, ca 34;
 - N.C.T. al foglio 8, particelle 140, classe 4, ha 3, are 47, ca 94;
- (ALLEGATO 12).

3.3.1.3 Caratteristiche generali dell'immobile

IMMOBILE 1: Trattasi di un appartamento per civile abitazione, sito in un edificio su due livelli nella via Regina Elena al civico n°11, piano terra, nel Comune di Villanovafranca. Si accede all'immobile ubicato al piano terra attraverso il cancello carrabile; è composto da un ingresso, n. 3 camere, una sala da pranzo, un disimpegno, n.2 bagni, n. 3 locali di sgombero, un ancolo cottura.

L'unità immobiliare presenta un'altezza di 2,47 m di:

- Ingresso di 16,39 m²;

| | |
|---|---------------------------|
| <input type="checkbox"/> camera | di 9,49 m ² ; |
| <input type="checkbox"/> camera | di 11,94 m ² ; |
| <input type="checkbox"/> camera | di 13,93 m ² ; |
| <input type="checkbox"/> disimpegno | di 12,40 m ² ; |
| <input type="checkbox"/> bagno | di 7,05 m ² ; |
| <input type="checkbox"/> locale di sgombero | di 6,94 m ² ; |
| <input type="checkbox"/> locale di sgombero | di 10,51 m ² ; |
| <input type="checkbox"/> locale di sgombero | di 34,21 m ² ; |
| <input type="checkbox"/> sala da pranzo | di 52,66 m ² ; |
| <input type="checkbox"/> cottura | di 15,41 m ² |
| <input type="checkbox"/> bagno | di 6,38 m ² . |

La costruzione nell'insieme si presenta in buone condizioni generali.

Dal punto di vista costruttivo l'immobile è costituito da strutture portanti in cemento armato ordinario e solai latero-cemento a nervature parallele prefabbricate; tamponature a cassa vuota; tramezzi in laterizio; intonaci in malta bastarda e gesso; le pavimentazioni e i rivestimenti del bagno e dell'angolo cottura sono ceramici; i muri sono tinteggiati con tinteggiatura lavabile e semilavabile; gli infissi esterni sono legno, completi di vetro singolo e avvolgibili in PVC; gli infissi interni sono realizzati in legno tamburato (ALLEGATO 13 - 14).

IMMOBILE 2: Trattasi di un appartamento per civile abitazione, sito in un edificio su due livelli nella via Regina Elena al civico n°13, piano primo, nel Comune di Villanovafranca. Si accede all'immobile ubicato al piano primo attraverso il cancello carrabile; è composto da un ingresso, un disimpegno, n.

3 camere, un salone, un bagno, una sala da pranzo, un angolo cottura, un wc,
un vano tecnico e una terrazza.

L'unità immobiliare presenta un'altezza di 3,14 m di:

- Ingresso di 7,20 m²;
- camera di 12,00 m²;
- camera di 15,85 m²;
- camera di 23,65 m²;
- disimpegno di 10,28 m²;
- bagno di 8,15 m²;
- salone di 33,76 m²;
- cottura di 2,48 m²;
- wc di 4,00 m²;
- vano tecnico di 2,28 m²;
- terrazza di 80,93 m².

La costruzione nell'insieme si presenta in mediocri condizioni generali.

Dal punto di vista costruttivo l'immobile è costituito da strutture portanti in cemento armato ordinario e solai latero-cemento a nervature parallele prefabbricate; tamponature a cassa vuota; tramezzi in laterizio; intonaci in malta bastarda e gesso; le pavimentazioni e i rivestimenti del bagno e dell'angolo cottura sono ceramici, in una camera è presente il parquet; i muri sono tinteggiati con tinteggiatura lavabile e semilavabile; gli infissi esterni sono legno, completi di vetro singolo e avvolgibili in PVC; gli infissi interni sono realizzati in legno tamburato (ALLEGATO 13 - 14).

IMMOBILE 3: Trattasi di un locale adibito a magazzino, sito in un edificio

Ing Barbara Congiu
VIA 8 MARZO 1903, 3/C - 09028 - SESTU
Tel. 3282892443
e-mail: c.barbara@email.it

su due livelli nella via Regina Elena al civico n°13, piano terra e primo, nel Comune di Villanovafranca. Si accede all'immobile dall'ingresso attraverso l'ingresso posto al piano terra; è composto da un ingresso e un locale al primo piano.

L'unità immobiliare presenta al piano terra un'altezza di 3,45 m ed al primo piano di 2,80 m:

- ingresso al piano terra di 34,39 m²;
- magazzino al primo piano di 141,98 m².

La costruzione nell'insieme si presenta in discrete condizioni generali.

Dal punto di vista costruttivo l'immobile è costituito da strutture portanti in cemento armato ordinario e solai latero-cemento a nervature parallele prefabbricate; tamponature a cassa vuota; tramezzi in laterizio; intonaci in malta bastarda e gesso; le pavimentazioni sono di marmittone; i muri sono tinteggiati con tinteggiatura lavabile e semilavabile; gli infissi esterni sono in metallo, completi di vetro singolo (ALLEGATO 13 - 14).

IMMOBILE 4: Trattasi di un immobile adibito a negozio/macelleria, sito in un edificio su due livelli nella via Regina Elena al civico n°7, piano terra, nel Comune di Villanovafranca. Si accede all'immobile ubicato al piano terra attraverso la porta d'ingresso; è composto da una zona vendita, una zona lavorazioni, un disimpegno e un bagno.

L'unità immobiliare presenta un'altezza di 3,45 m di:

- zona vendita di 39,71 m²;
- zona lavorazione di 24,36 m²;
- disimpegno di 2,25 m²;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

□ bagno di 2,30 m².

La costruzione nell'insieme si presenta in buone condizioni generali.

Dal punto di vista costruttivo l'immobile è costituito da strutture portanti in cemento armato ordinario e solai latero-cemento a nervature parallele prefabbricate; tamponature a cassa vuota; tramezzi in laterizio; intonaci in malta bastarda e gesso; le pavimentazioni sono di marmittone, mentre i rivestimenti del bagno e della zona lavorazioni sono ceramici; i muri sono tinteggiati con tinteggiatura lavabile e semilavabile; gli infissi esterni sono metallo, completi di vetro singolo e serranda in metallo; gli infissi interni sono realizzati in metallo (ALLEGATO 13 - 14).

IMMOBILE 5: Trattasi di un immobile adibito a negozio, sito in un edificio su due livelli nella via Regina Elena al civico n°9, piano terra, nel Comune di Villanovafranca. Si accede all'immobile ubicato al piano terra attraverso la porta d'ingresso; è composto da una zona vendita, un antibagno e un bagno.

L'unità immobiliare presenta un'altezza di 3,45 m di:

- zona vendita di 35,22 m²;
- anti bagno di 3,52 m²;
- bagno di 2,25 m².

La costruzione nell'insieme si presenta in buone condizioni generali.

Dal punto di vista costruttivo l'immobile è costituito da strutture portanti in cemento armato ordinario e solai latero-cemento a nervature parallele prefabbricate; tamponature a cassa vuota; tramezzi in laterizio; intonaci in malta bastarda e gesso; le pavimentazioni della zona vendita è in marmittone, i muri sono rivestiti con piastrelle ceramiche; nel bagno e antibagno sia la

pavimentazione che i rivestimenti sono ceramici; i muri sono tinteggiati con tinteggiatura lavabile e semilavabile; gli infissi esterni sono metallo, completi di vetro singolo e serranda in metallo; gli infissi interni sono realizzati in metallo (ALLEGATO 13 - 14).

IMMOBILE 6: Trattasi di un immobile per abitazione rurale ad un unico livello, nella Località Marruppiu, nel Comune di Gesico. Si accede all'immobile ubicato al piano terra attraverso la porta d'ingresso; è composto da un ingresso/locale di sgombero, un disimpegno, un wc, una cucina/camera, un portico e un garage/deposito esterno.

L'immobile presenta un'altezza di 3,00 m, il garage/deposito di 2,87 m di:

- Ingresso/locale di sgombero di 14,00 m²;
- disimpegno di 1,50 m²;
- wc di 4,06 m²;
- cucina/camera di 16,00 m²;
- portico di 28,43 m²;
- garage/deposito di 29,14 m².

La costruzione nell'insieme si presenta in pessime condizioni generali.

Dal punto di vista costruttivo l'immobile è costituito da muratura portante e solai latero-cemento a nervature parallele prefabbricate; tramezzi in laterizio; intonaci in malta bastarda e gesso; le pavimentazioni e i rivestimenti del bagno e dell'angolo cottura sono ceramici; i muri sono tinteggiati con tinteggiatura lavabile e semilavabile; gli infissi esterni sono legno, completi di vetro singolo e tapparelle; gli infissi interni sono realizzati in legno tamburato (ALLEGATO 13 - 14).

IMMOBILE 7: Trattasi di un immobile adibito a fabbricato per attività produttive agricole, sito in un edificio su due livelli nella Località Su Pranu de Su Scursagiu piano interrato, nel Comune di Gesico. Si accede all'immobile ubicato al piano interrato attraverso il portone d'ingresso; è composto da un ingresso/disimpegno, una sala espositiva, un disimpegno, un magazzino, n. 2 sale lavorazioni, un vuoto sanitario, n. 2 bagni con antibagno.

L'unità immobiliare presenta un'altezza di 2,70 m di:

- | | |
|--|---------------------------|
| <input type="checkbox"/> ingressi/disimpegno | di 21,12 m ² ; |
| <input type="checkbox"/> sala espositiva | di 20,80 m ² ; |
| <input type="checkbox"/> disimpegno | di 7,50 m ² ; |
| <input type="checkbox"/> magazzino | di 20,64 m ² |
| <input type="checkbox"/> sala lavorazione | di 47,15 m ² ; |
| <input type="checkbox"/> sala lavorazione | di 72,68 m ² ; |
| <input type="checkbox"/> vuoto sanitario | di 61,79 m ² ; |
| <input type="checkbox"/> bagno | di 3,87 m ² ; |
| <input type="checkbox"/> antibagno | di 3,24 m ² ; |
| <input type="checkbox"/> bagno | di 3,24 m ² ; |
| <input type="checkbox"/> antibagno | di 3,24 m ² . |

La costruzione nell'insieme è da ultimare.

Dal punto di vista costruttivo l'immobile è costituito da strutture portanti in cemento armato ordinario e solai latero-cemento a nervature parallele prefabbricate; tamponature a cassa vuota; tramezzi in laterizio; intonaci in malta bastarda e gesso; le pavimentazioni e i rivestimenti del bagno e della zona lavorazioni sono ceramici; i muri sono tinteggiati con tinteggiatura

lavabile e semilavabile; gli infissi esterni sono in PVC, completi di vetro doppio; gli infissi interni sono realizzati in legno tamburato (ALLEGATO 13 - 14).

□ **TERRENI VILLANOVAFRANCA:**

- N.C.T. al foglio 11, particelle 122, classe 4, are 01, ca 30, zona E;
- N.C.T. al foglio 11, particelle 123, classe 4, are 01, ca 15, zona E;
- N.C.T. al foglio 11, particelle 70, classe 4, are 20, ca 60, zona E;
- N.C.T. al foglio 11, particelle 71, classe 4, are 17, ca 50, zona E;
- N.C.T. al foglio 11, particelle 72, classe 4, are 17, ca 45, zona E;
- N.C.T. al foglio 19, particella 349, classe 4, are 51, ca 95, zona E;
- N.C.T. al foglio 22, particelle 98, classe 4, ha 1, are 30, ca 15, zona E;
- N.C.T. al foglio 22, particelle 99, classe 4, ha 1, are 10, ca 00, zona E;
- N.C.T. al foglio 25, particella 53, classe 4, ha 4, are 24, ca 00, zona E; (ALLEGATO 11-14).

□ **TERRENI GESICO:**

- N.C.T. al foglio 1, particella 21, classe 4, are 43, ca 70, non è stato fornito il certificato di destinazione urbanistica;
- N.C.T. al foglio 1, particella 175, classe U, ha 2, are 58, ca 32, non è stato fornito il certificato di destinazione urbanistica;
- N.C.T. al foglio 8, particelle 4, classe 4, are 96, ca 05, non è stato fornito il certificato di destinazione urbanistica;
- N.C.T. al foglio 8, particelle 9, classe 4, are 33, ca 40, non è stato

fornito il certificato di destinazione urbanistica;

- N.C.T. al foglio 8, particelle 10, classe 4, are 39, ca 65, non è stato

fornito il certificato di destinazione urbanistica;

- N.C.T. al foglio 8, particelle 11, classe 4, are 43, ca 30, non è stato

fornito il certificato di destinazione urbanistica;

- N.C.T. al foglio 8, particelle 12, classe 4, are 18, ca 00, non è stato

fornito il certificato di destinazione urbanistica;

- N.C.T. al foglio 8, particelle 13, classe 4, ha 1, are 87, ca 45, non è stato fornito il certificato di destinazione urbanistica;

- N.C.T. al foglio 8, particelle 132, classe 4, ha 2, are 28, ca 70, non è stato fornito il certificato di destinazione urbanistica;

- N.C.T. al foglio 8, particelle 133, classe 4, are 1, ca 55, non è stato fornito il certificato di destinazione urbanistica;

- N.C.T. al foglio 8, particelle 134, classe 4, are 1, ca 20, non è stato fornito il certificato di destinazione urbanistica;

- N.C.T. al foglio 8, particelle 135, classe 4, are 76, ca 51, non è stato fornito il certificato di destinazione urbanistica;

- N.C.T. al foglio 8, particelle 136, classe 4, are 00, ca 34, non è stato fornito il certificato di destinazione urbanistica;

- N.C.T. al foglio 8, particelle 140, classe 4, ha 3, are 47, ca 94, non è stato fornito il certificato di destinazione urbanistica; (ALLEGATO 12-14).

3.4 PER QUANTO AL QUESITO 4

IMMOBILE 1: Il bene di cui all'atto di pignoramento risulta conforme; i dati

indicati nel pignoramento consentono l'individuazione del bene pignorato.

IMMOBILE 2: Il bene di cui all'atto di pignoramento risulta conforme; i dati

indicati nel pignoramento consentono l'individuazione del bene pignorato.

IMMOBILE 3: Il bene di cui all'atto di pignoramento risulta conforme; i dati

indicati nel pignoramento consentono l'individuazione del bene pignorato.

IMMOBILE 4: Il bene di cui all'atto di pignoramento risulta conforme; i dati

indicati nel pignoramento consentono l'individuazione del bene pignorato.

IMMOBILE 5: Il bene di cui all'atto di pignoramento risulta conforme; i dati

indicati nel pignoramento consentono l'individuazione del bene pignorato.

IMMOBILE 6: Il bene di cui all'atto di pignoramento risulta conforme; i dati

indicati nel pignoramento consentono l'individuazione del bene pignorato.

IMMOBILE 7: Il bene di cui all'atto di pignoramento risulta conforme; i dati

indicati nel pignoramento consentono l'individuazione del bene pignorato.

TERRENI VILLANOVAFRANCA:

- N.C.T. al foglio 11, particelle 122, il bene di cui all'atto di pignoramento risulta conforme; i dati indicati nel pignoramento consentono l'individuazione del bene pignorato;
- N.C.T. al foglio 11, particelle 123, il bene di cui all'atto di pignoramento risulta conforme; i dati indicati nel pignoramento consentono l'individuazione del bene pignorato;
- N.C.T. al foglio 11, particelle 70, il bene di cui all'atto di pignoramento risulta conforme; i dati indicati nel pignoramento consentono l'individuazione del bene pignorato;
- N.C.T. al foglio 11, particelle 71, il bene di cui all'atto di

pignoramento risulta conforme; i dati indicati nel pignoramento consentono l'individuazione del bene pignorato;

- N.C.T. al foglio 11, particelle 72, il bene di cui all'atto di pignoramento risulta conforme; i dati indicati nel pignoramento consentono l'individuazione del bene pignorato;

- N.C.T. al foglio 19, particella 349, il bene di cui all'atto di pignoramento risulta conforme; i dati indicati nel pignoramento consentono l'individuazione del bene pignorato;

- N.C.T. al foglio 22, particelle 98, il bene di cui all'atto di pignoramento risulta conforme; i dati indicati nel pignoramento consentono l'individuazione del bene pignorato;

- N.C.T. al foglio 22, particelle 99, il bene di cui all'atto di pignoramento risulta conforme; i dati indicati nel pignoramento consentono l'individuazione del bene pignorato;

- N.C.T. al foglio 25, particella 53, il bene di cui all'atto di pignoramento risulta conforme; i dati indicati nel pignoramento consentono l'individuazione del bene pignorato.

TERRENI GESICO:

- N.C.T. al foglio 1, particella 21, il bene di cui all'atto di pignoramento risulta conforme; i dati indicati nel pignoramento consentono l'individuazione del bene pignorato;

- N.C.T. al foglio 1, particella 175, il bene di cui all'atto di pignoramento risulta conforme; i dati indicati nel pignoramento consentono l'individuazione del bene pignorato;

- N.C.T. al foglio 8, particelle 4, il bene di cui all'atto di pignoramento risulta conforme; i dati indicati nel pignoramento consentono l'individuazione del bene pignorato;
- N.C.T. al foglio 8, particelle 9, il bene di cui all'atto di pignoramento risulta conforme; i dati indicati nel pignoramento consentono l'individuazione del bene pignorato;
- N.C.T. al foglio 8, particelle 10, il bene di cui all'atto di pignoramento risulta conforme; i dati indicati nel pignoramento consentono l'individuazione del bene pignorato;
- N.C.T. al foglio 8, particelle 11, il bene di cui all'atto di pignoramento risulta conforme; i dati indicati nel pignoramento consentono l'individuazione del bene pignorato;
- N.C.T. al foglio 8, particelle 12, il bene di cui all'atto di pignoramento risulta conforme; i dati indicati nel pignoramento consentono l'individuazione del bene pignorato;
- N.C.T. al foglio 8, particelle 13, il bene di cui all'atto di pignoramento risulta conforme; i dati indicati nel pignoramento consentono l'individuazione del bene pignorato;
- N.C.T. al foglio 8, particelle 132, il bene di cui all'atto di pignoramento risulta conforme; i dati indicati nel pignoramento consentono l'individuazione del bene pignorato;
- N.C.T. al foglio 8, particelle 133, il bene di cui all'atto di pignoramento risulta conforme; i dati indicati nel pignoramento consentono l'individuazione del bene pignorato;

- N.C.T. al foglio 8, particelle 134, il bene di cui all'atto di pignoramento risulta conforme; i dati indicati nel pignoramento consentono l'individuazione del bene pignorato;
- N.C.T. al foglio 8, particelle 135, il bene di cui all'atto di pignoramento risulta conforme; i dati indicati nel pignoramento consentono l'individuazione del bene pignorato;
- N.C.T. al foglio 8, particelle 136, il bene di cui all'atto di pignoramento risulta conforme; i dati indicati nel pignoramento consentono l'individuazione del bene pignorato;
- N.C.T. al foglio 8, particelle 140, il bene di cui all'atto di pignoramento risulta conforme; i dati indicati nel pignoramento consentono l'individuazione del bene pignorato.

3.5 PER QUANTO AL QUESITO 5

IMMOBILE 1: Si è riscontrata la non conformità dell'immobile rispetto alla situazione catastale.

IMMOBILE 2: Si è riscontrata la non conformità dell'immobile rispetto alla situazione catastale.

IMMOBILE 3: Si è riscontrata la non conformità dell'immobile rispetto alla situazione catastale.

IMMOBILE 4: Si è riscontrata la conformità dell'immobile rispetto alla situazione catastale.

IMMOBILE 5: Si è riscontrata la non conformità dell'immobile rispetto alla situazione catastale.

IMMOBILE 6: Si è riscontrata la non conformità dell'immobile rispetto alla

situazione catastale.

IMMOBILE 7: Si è riscontrata la conformità dell'immobile rispetto alla situazione catastale.

TERRENI VILLANOVAFRANCA:

- N.C.T. al foglio 11, particelle 122, si è riscontrata la non conformità del lotto rispetto alla situazione catastale;
- N.C.T. al foglio 11, particelle 123, si è riscontrata la non conformità del lotto rispetto alla situazione catastale;
- N.C.T. al foglio 11, particelle 70, si è riscontrata la non conformità del lotto rispetto alla situazione catastale;
- N.C.T. al foglio 11, particelle 71, si è riscontrata la non conformità del lotto rispetto alla situazione catastale;
- N.C.T. al foglio 11, particelle 72, si è riscontrata la non conformità del lotto rispetto alla situazione catastale;
- N.C.T. al foglio 19, particella 349, si è riscontrata la non conformità del lotto rispetto alla situazione catastale;
- N.C.T. al foglio 22, particelle 98, si è riscontrata la non conformità del lotto rispetto alla situazione catastale;
- N.C.T. al foglio 22, particelle 99, si è riscontrata la non conformità del lotto rispetto alla situazione catastale;
- N.C.T. al foglio 25, particella 53, si è riscontrata la non conformità del lotto rispetto alla situazione catastale.

TERRENI GESICO:

- N.C.T. al foglio 1, particella 21, si è riscontrata la non conformità del

lotto rispetto alla situazione catastale;

- N.C.T. al foglio 1, particella 175, si è riscontrata la non conformità del

lotto rispetto alla situazione catastale;

- N.C.T. al foglio 8, particelle 4, si è riscontrata la non conformità del

lotto rispetto alla situazione catastale;

- N.C.T. al foglio 8, particelle 9, si è riscontrata la non conformità del

lotto rispetto alla situazione catastale;

- N.C.T. al foglio 8, particelle 10, si è riscontrata la non conformità del

lotto rispetto alla situazione catastale;

- N.C.T. al foglio 8, particelle 11, si è riscontrata la non conformità del

lotto rispetto alla situazione catastale;

- N.C.T. al foglio 8, particelle 12, si è riscontrata la non conformità del

lotto rispetto alla situazione catastale;

- N.C.T. al foglio 8, particelle 13, si è riscontrata la non conformità del

lotto rispetto alla situazione catastale;

- N.C.T. al foglio 8, particelle 132, si è riscontrata la non conformità del

lotto rispetto alla situazione catastale;

- N.C.T. al foglio 8, particelle 133, si è riscontrata la non conformità del

lotto rispetto alla situazione catastale;

- N.C.T. al foglio 8, particelle 134, si è riscontrata la non conformità del

lotto rispetto alla situazione catastale;

- N.C.T. al foglio 8, particelle 135, si è riscontrata la non conformità del

lotto rispetto alla situazione catastale;

- N.C.T. al foglio 8, particelle 136, si è riscontrata la non conformità del

lotto rispetto alla situazione catastale;

- N.C.T. al foglio 8, particelle 140, si è riscontrata la non conformità del

lotto rispetto alla situazione catastale.

3.6 PER QUANTO AL QUESITO 6

IMMOBILE 1: La sottoscritta richiedeva all'ufficio tecnico del comune di Villanovafranca (CA) la documentazione presente sull'immobile pignorato e riceveva copia dei seguenti documenti:

- Licenza n. 53 (ALLEGATO 15);
- Denuncia inizio dell'attività edilizia (ALLEGATO 16);
- Pratica edilizia n. 22/1998 (ALLEGATO 17);

E' stato accertato che l'immobile ha subito delle difformità rispetto all'elaborato depositato in Comune, che è la seguente:

- 1) diversa distribuzione degli spazi interni;
- 2) altezza interna di 2,47 m. superiore rispetto a quella di progetto pari a 2,40
- 3) l'immobile è stato ampliato aggiungendo un bagno.

Dalle indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Villanovafranca (SU), si è potuto accertare che i lavori eseguiti non sono stati autorizzati o sanati.

La diversa distribuzione degli spazi interni, non è considerata variazione essenziale, come previsto dall'art. 32, comma 2 del D.P.R. 6 giugno 2001, pertanto è regolarizzabile, e ciò comporta l'applicazione di sanzioni amministrative da parte del Comune come previsto all'art. 8, comma 1 e 2 della L.R. 8/2015 e art. 8, comma 1 e 2 della L.R. 11/2017, poiché le modifiche sono state eseguite in assenza di presentazione di C.I.L.A.

Ing Barbara Congiu
VIA 8 MARZO 1903, 3/C - 09028 - SESTU
Tel. 3282892443
e-mail: c.barbara@email.it

E' necessario presentare all'ufficio tecnico del Comune di Villanovafranca la pratica di mancata CILA e pagare gli oneri corrispondenti della richiesta in sanatoria, oltre alla parcella del professionista che redige la pratica, quantificabile € 1.000,00 più le spese.

L'altezza interna superiore a quella di progetto e l'ampliamento dell'immobile originario è un aumento della volumetria originaria ed è considerata variazione essenziale come previsto dall'art. 32, comma 1 let. b) del D.P.R. 6 giugno 2001. In questo caso non è possibile presentare all'ufficio tecnico del Comune di Villanovafranca la pratica di accertamento di conformità e pagare gli oneri corrispondenti della richiesta in sanatoria, in quanto la volumetria realizzata eccede quella consentita dagli standard edilizi; questi abusi sono quindi da eliminare.

L'immobile non risulta conforme all'ultimo progetto depositato in Comune ed è privo certificato di agibilità oltre alla dichiarazione di fine lavori.

IMMOBILE 2: La sottoscritta richiedeva all'ufficio tecnico del comune di Villanovafranca (CA) la documentazione presente sull'immobile pignorato e riceveva copia dei seguenti documenti:

- Licenza n. 53 (ALLEGATO 15);
- Denuncia inizio dell'attività edilizia (ALLEGATO 16);
- Pratica edilizia n. 22/1998 (ALLEGATO 17);

E' stato accertato che l'immobile ha subito delle difformità rispetto all'elaborato depositato in Comune, che è la seguente:

- 1) diversa distribuzione degli spazi interni;
- 2) l'immobile è stato ampliato aggiungendo un vano tecnico;

3) diversa geometria della terrazza.

Dalle indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Villanovafranca (SU), si è potuto accertare che i lavori eseguiti non sono stati autorizzati o sanati.

La diversa distribuzione degli spazi interni e la diversa geometria della terrazza non sono considerate variazione essenziale, come previsto dall'art. 32, comma 2 del D.P.R. 6 giugno 2001, pertanto è regolarizzabile, e ciò comporta l'applicazione di sanzioni amministrative da parte del Comune come previsto all'art. 8, comma 1 e 2 della L.R. 8/2015 e art. 8, comma 1 e 2 della L.R. 11/2017, poiché le modifiche sono state eseguite in assenza di presentazione di C.I.L.A. Stesso discorso si può fare per il vano tecnico che per la normativa non influisce sulla volumetria residenziale.

E' necessario presentare all'ufficio tecnico del Comune di Villanovafranca la pratica di mancata CILA e pagare gli oneri corrispondenti della richiesta in sanatoria, oltre alla parcella del professionista che redige la pratica, quantificabile € 1.000,00 più le spese.

L'immobile non risulta conforme all'ultimo progetto depositato in Comune ed è privo certificato di agibilità oltre alla dichiarazione di fine lavori.

IMMOBILE 3: La sottoscritta richiedeva all'ufficio tecnico del comune di Villanovafranca (CA) la documentazione presente sull'immobile pignorato e riceveva copia dei seguenti documenti:

- Licenza per esecuzione lavori edili n. 81/1977 (ALLEGATO 19);

E' stato accertato che l'immobile ha subito delle difformità rispetto all'elaborato depositato in Comune, che sono le seguenti:

1) l'immobile ha una conformazione diversa rispetto al progetto depositato in Comune con aumento delle superfici e dei volumi.

Dalle indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Villanovafranca (SU), si è potuto accertare che i lavori eseguiti non sono stati autorizzati o sanati.

L'aumento della volumetria originaria ed è considerata variazione essenziale come previsto dall'art. 32, comma 1 let. b) del D.P.R. 6 giugno 2001. In questo caso non è possibile presentare all'ufficio tecnico del Comune di Villanovafranca la pratica di accertamento di conformità e pagare gli oneri corrispondenti della richiesta in sanatoria, in quanto la volumetria realizzata eccede quella consentita dagli standard edilizi; questi abusi sono quindi da eliminare.

L'immobile non risulta conforme all'ultimo progetto depositato in Comune ed è privo certificato di agibilità oltre alla dichiarazione di fine lavori.

IMMOBILE 4: La sottoscritta richiedeva all'ufficio tecnico del comune di Villanovafranca (CA) la documentazione presente sull'immobile pignorato e riceveva copia dei seguenti documenti:

- Licenza per esecuzione lavori edili n. 4/1977 (ALLEGATO 18);
- Licenza per esecuzione lavori edili n. 81/1977 (ALLEGATO 19);
- Autorizzazione edilizia n. 15/2004 (ALLEGATO 20);
- Certificato di agibilità n. 3 (ALLEGATO 21);
- Cambio di destinazione d'uso Prot. n. 2676 (ALLEGATO 22).

E' stato accertato che l'immobile non ha subito delle difformità rispetto all'ultimo elaborato depositato in Comune.

Ing Barbara Congiu
VIA 8 MARZO 1903, 3/C - 09028 - SESTU
Tel. 3282892443
e-mail: c.barbara@email.it

L'immobile risulta conforme all'ultimo progetto depositato in Comune ed è presente il certificato di agibilità che va aggiornata.

IMMOBILE 5: La sottoscritta richiedeva all'ufficio tecnico del comune di Villanovafranca (CA) la documentazione presente sull'immobile pignorato e riceveva copia dei seguenti documenti:

- Licenza per esecuzione lavori edili n. 4/1977 (ALLEGATO 18);
- Licenza per esecuzione lavori edili n. 81/1977 (ALLEGATO 19);
- Autorizzazione edilizia n. 15/2004 (ALLEGATO 20);
- Certificato di agibilità n. 3 (ALLEGATO 21).

E' stato accertato che l'immobile ha subito delle difformità rispetto all'elaborato depositato in Comune, che sono le seguenti:

1) l'immobile ha una conformazione diversa rispetto al progetto depositato in Comune con aumento delle superfici e dei volumi dell'antibagno.

Dalle indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Villanovafranca (SU), si è potuto accertare che i lavori eseguiti non sono stati autorizzati o sanati.

L'immobile confina con l'IMMOBILE 4 e presumibilmente c'è stato un errore di rappresentazione grafica, per cui la sottoscritta ritiene che gli abusi a non sono considerate variazione essenziale, come previsto dall'art. 32, comma 2 del D.P.R. 6 giugno 2001, pertanto è regolarizzabile, e ciò comporta l'applicazione di sanzioni amministrative da parte del Comune come previsto all'art. 8, comma 1 e 2 della L.R. 8/2015 e art. 8, comma 1 e 2 della L.R. 11/2017, poiché le modifiche sono state eseguite in assenza di presentazione di C.I.L.A. E' necessario presentare all'ufficio tecnico del Comune di

Villanovafranca la pratica di mancata CILA e pagare gli oneri corrispondenti della richiesta in sanatoria, oltre alla parcella del professionista che redige la pratica, quantificabile € 1.000,00 più le spese.

L'immobile non risulta conforme all'ultimo progetto depositato in Comune ed è presente il certificato di agibilità.

IMMOBILE 6: La sottoscritta richiedeva all'ufficio tecnico del comune di Gesico (CA) la documentazione presente sull'immobile pignorato e riceveva copia dei seguenti documenti:

- Pratica Edilizia n. 20/1983 (ALLEGATO 23).

E' stato accertato che l'immobile ha subito delle difformità rispetto all'elaborato depositato in Comune, che è la seguente:

- 1) la camera è diventata deposito ed è stata modificato l'infisso/finestra in porta d'ingresso all'immobile, inoltre risulta di dimensioni inferiori rispetto al progetto;
- 2) diversa distribuzione degli spazi interni;
- 3) l'immobile è stato ampliato aggiungendo un garage.

Dalle indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gesico (CA), si è potuto accertare che i lavori eseguiti non sono stati autorizzati o sanati.

La diversa distribuzione degli spazi interni ed esterni, la diversa destinazione d'uso degli ambienti interni, non è considerata variazione essenziale, come previsto dall'art. 32, comma 2 del D.P.R. 6 giugno 2001, pertanto è regolarizzabile, e ciò comporta l'applicazione di sanzioni amministrative da parte del Comune come previsto all'art. 8, comma 1 e 2 della L.R. 8/2015 e art. 8, comma 1 e 2 della L.R. 11/2017, poiché le modifiche sono state

eseguite in assenza di presentazione di C.I.L.A.

E' necessario presentare all'ufficio tecnico del Comune di Villanovafranca la pratica di mancata CILA e pagare gli oneri corrispondenti della richiesta in sanatoria, oltre alla parcella del professionista che redige la pratica, quantificabile € 1.000,00 più le spese.

L'ampliamento dell'immobile originario è un aumento della volumetria originaria ed è considerata variazione essenziale come previsto dall'art. 32, comma 1 let. b) del D.P.R. 6 giugno 2001. In questo caso non è possibile presentare all'ufficio tecnico del Comune di Gesico la pratica di accertamento di conformità e pagare gli oneri corrispondenti della richiesta in sanatoria, in quanto la volumetria realizzata eccede quella consentita dagli standard edilizi; questi abusi sono quindi da demolire.

L'immobile non risulta conforme all'ultimo progetto depositato in Comune ed è privo certificato di agibilità oltre alla dichiarazione di fine lavori.

IMMOBILE 7: La sottoscritta richiedeva all'ufficio tecnico del comune di Gesico (CA) la documentazione presente sull'immobile pignorato e riceveva copia dei seguenti documenti:

- Pratica Edilizia n. 2/2009 e variante (ALLEGATO 25);
- Pratica Edilizia n. 1/2011 (ALLEGATO 26);
- Pratica Edilizia/Agibilità n. 11/2016 (ALLEGATO 27).

Sono presenti altre due pratiche edilizie relative alla sopraelevazione dell'immobile 7 con la realizzazione di un agriturismo, non oggetto di perizia.

E' stato accertato che l'immobile non ha subito delle difformità rispetto all'ultimo elaborato depositato in Comune.

L'immobile risulta conforme all'ultimo progetto depositato in Comune ed è presente il certificato di agibilità.

3.7 PER QUANTO AL QUESITO 7

IMMOBILE 1: L'immobile non è divisibile.

IMMOBILE 2: L'immobile non è divisibile.

IMMOBILE 3: L'immobile non è divisibile.

IMMOBILE 4: L'immobile non è divisibile.

IMMOBILE 5: L'immobile non è divisibile.

IMMOBILE 6: L'immobile non è divisibile.

IMMOBILE 7: L'immobile non è divisibile.

TERRENI VILLANOVAFRANCA:

- N.C.T. al foglio 11, particelle 122, il lotto è divisibile;
- N.C.T. al foglio 11, particelle 123, il lotto è divisibile;
- N.C.T. al foglio 11, particelle 70, il lotto è divisibile;
- N.C.T. al foglio 11, particelle 71, il lotto è divisibile;
- N.C.T. al foglio 11, particelle 72, il lotto è divisibile;
- N.C.T. al foglio 19, particella 349, il lotto è divisibile;
- N.C.T. al foglio 22, particelle 98, il lotto è divisibile;
- N.C.T. al foglio 22, particelle 99, il lotto è divisibile;
- N.C.T. al foglio 25, particella 53, il lotto è divisibile.

TERRENI GESICO:

- N.C.T. al foglio 1, particella 21 il lotto è divisibile;
- N.C.T. al foglio 1, particella 175, il lotto è divisibile;
- N.C.T. al foglio 8, particelle 4, il lotto è divisibile;

- N.C.T. al foglio 8, particelle 9, il lotto è divisibile;
- N.C.T. al foglio 8, particelle 10, il lotto è divisibile;
- N.C.T. al foglio 8, particelle 11, il lotto è divisibile;
- N.C.T. al foglio 8, particelle 12, il lotto è divisibile;
- N.C.T. al foglio 8, particelle 13, il lotto è divisibile;
- N.C.T. al foglio 8, particelle 132, il lotto è divisibile;
- N.C.T. al foglio 8, particelle 133, il lotto è divisibile;
- N.C.T. al foglio 8, particelle 134, il lotto è divisibile;
- N.C.T. al foglio 8, particelle 135, il lotto è divisibile;
- N.C.T. al foglio 8, particelle 136, il lotto è divisibile;
- N.C.T. al foglio 8, particelle 140, il lotto è divisibile.

3.8 PER QUANTO AL QUESITO 8

IMMOBILE 1: L'immobile è pignorato per 1/1 al sig.

L'immobile non è divisibile.

IMMOBILE 2: L'immobile è pignorato per 1/1 al sig. che possiede la nuda proprietà; l'usufruttuaria è la sig.ra

L'immobile non è divisibile.

IMMOBILE 3: L'immobile è pignorato per 1/1 al sig.

L'immobile non è divisibile.

IMMOBILE 4: L'immobile è pignorato per 1/1 al sig.

L'immobile non è divisibile.

IMMOBILE 5: L'immobile è pignorato per 1/1 al sig.

L'immobile non è divisibile.

IMMOBILE 6: L'immobile è pignorato per 1/1 al sig.

L'immobile non è divisibile.

IMMOBILE 7: L'immobile è pignorato per 1/1 al sig.

L'immobile non è divisibile.

TERRENI VILLANOVAFRANCA:

- N.C.T. al foglio 11, particelle 122, il terreno è pignorato per 1/1 al sig. ; il lotto è divisibile;
- N.C.T. al foglio 11, particelle 123, il terreno è pignorato per 1/1 al sig. ; il lotto è divisibile;
- N.C.T. al foglio 11, particelle 70, il terreno è pignorato per 1/1 al sig. ; il lotto è divisibile;
- N.C.T. al foglio 11, particelle 71, il terreno è pignorato per 1/1 al sig. ; il lotto è divisibile;
- N.C.T. al foglio 11, particelle 72, il terreno è pignorato per 1/1 al sig. ; il lotto è divisibile;
- N.C.T. al foglio 19, particella 349, il terreno è pignorato per 1/1 al sig. ; il lotto è divisibile;
- N.C.T. al foglio 22, particelle 98, il terreno è pignorato per 1/1 al sig. ; il lotto è divisibile;
- N.C.T. al foglio 22, particelle 99, il terreno è pignorato per 1/1 al sig. ; il lotto è divisibile;
- N.C.T. al foglio 25, particella 53, il terreno è pignorato per 1/1 al sig. ; il lotto è divisibile.

TERRENI GESICO:

- N.C.T. al foglio 1, particella 21, il terreno è pignorato per 1/1 al sig.

; il lotto è divisibile;

- N.C.T. al foglio 1, particella 175, il terreno è pignorato per 1/1 al sig.

; il lotto è divisibile;

- N.C.T. al foglio 8, particelle 4, il terreno è pignorato per 1/1 al sig.

; il lotto è divisibile;

- N.C.T. al foglio 8, particelle 9, il terreno è pignorato per 1/1 al sig.

; il lotto è divisibile;

- N.C.T. al foglio 8, particelle 10, il terreno è pignorato per 1/1 al sig.

; il lotto è divisibile;

- N.C.T. al foglio 8, particelle 11, il terreno è pignorato per 1/1 al sig.

; il lotto è divisibile;

- N.C.T. al foglio 8, particelle 12, il terreno è pignorato per 1/1 al sig.

; il lotto è divisibile;

- N.C.T. al foglio 8, particelle 13, il terreno è pignorato per 1/1 al sig.

il lotto è divisibile;

- N.C.T. al foglio 8, particelle 132, il terreno è pignorato per 1/1 al sig.

; il lotto è divisibile;

- N.C.T. al foglio 8, particelle 133, il terreno è pignorato per 1/1 al sig.

; il lotto è divisibile;

- N.C.T. al foglio 8, particelle 134, il terreno è pignorato per 1/1 al sig.

; il lotto è divisibile;

- N.C.T. al foglio 8, particelle 135, il terreno è pignorato per 1/1 al sig.

; il lotto è divisibile;

- N.C.T. al foglio 8, particelle 136, il terreno è pignorato per 1/1 al sig.

; il lotto è divisibile;

- N.C.T. al foglio 8, particelle 140, il terreno è pignorato per 1/1 al sig.

; il lotto è divisibile.

3.9 PER QUANTO AL QUESITO 9

IMMOBILE 1: L'immobile in esame risulta libero (ALLEGATO 28).

IMMOBILE 2: L'immobile in esame risulta libero (ALLEGATO 28).

IMMOBILE 3: L'immobile in esame risulta libero (ALLEGATO 28).

IMMOBILE 4: L'immobile in esame risulta locato dal sig.

come da allegato "Contratto di locazione ad uso commerciale" del 02/04/2013 n. 564 serie 3T, rilasciato dall'Agenzia delle Entrate (ALLEGATO 28). Il canone corrisposto per la locazione è congruo; la scadenza del contratto è fissata al 24 marzo 2025.

IMMOBILE 5: L'immobile in esame risulta locato dal sig.

come da allegato "Contratto di locazione ad uso commerciale" del 09/11/2017 n. 1275 serie 3T, rilasciato dall'Agenzia delle Entrate (ALLEGATO 28). Il canone corrisposto per la locazione è congruo; la scadenza del contratto è fissata al 04 ottobre 2023.

IMMOBILE 6: L'immobile in esame risulta libero (ALLEGATO 28).

IMMOBILE 7: L'immobile in esame risulta libero (ALLEGATO 28).

TERRENI VILLANOVAFRANCA:

- N.C.T. al foglio 11, particelle 122, il terreno in esame risulta libero (ALLEGATO 28);
- N.C.T. al foglio 11, particelle 123, il terreno in esame risulta libero (ALLEGATO 28);

- N.C.T. al foglio 11, particelle 70, il terreno in esame risulta libero (ALLEGATO 28);

- N.C.T. al foglio 11, particelle 71, il terreno in esame risulta libero (ALLEGATO 28);

- N.C.T. al foglio 11, particelle 72, il terreno in esame risulta libero (ALLEGATO 28);

- N.C.T. al foglio 19, particella 349, il terreno in esame risulta libero (ALLEGATO 28);

- N.C.T. al foglio 22, particelle 98, il terreno in esame risulta locato dalla

(ALLEGATO 28); il canone corrisposto per la locazione è congruo; la scadenza del contratto è fissata al 31 dicembre 2030;

- N.C.T. al foglio 22, particelle 99, il terreno in esame risulta locato dalla

(ALLEGATO 28); il canone corrisposto per la locazione è congruo; la scadenza del contratto è fissata al 31 dicembre 2030;

- N.C.T. al foglio 25, particella 53, il terreno in esame risulta locato d

(ALLEGATO 28); il canone corrisposto per la locazione è congruo; la scadenza del contratto è fissata al 31 dicembre 2035.

TERRENI GESICO:

- N.C.T. al foglio 1, particella 21, il terreno in esame risulta locato

(ALLEGATO 28); il canone corrisposto per la locazione è congruo; la

scadenza del contratto è fissata al 31 dicembre 2030;

- N.C.T. al foglio 1, particella 175, il terreno in esame risulta libero (ALLEGATO 28);
- N.C.T. al foglio 8, particelle 4, il terreno in esame risulta libero (ALLEGATO 28);
- N.C.T. al foglio 8, particelle 9, il terreno in esame risulta libero (ALLEGATO 28);
- N.C.T. al foglio 8, particelle 10, il terreno in esame risulta libero (ALLEGATO 28);
- N.C.T. al foglio 8, particelle 11, il terreno in esame risulta libero (ALLEGATO 28);
- N.C.T. al foglio 8, particelle 12, il terreno in esame risulta libero (ALLEGATO 28);
- N.C.T. al foglio 8, particelle 13, il terreno in esame risulta libero (ALLEGATO 28);
- N.C.T. al foglio 8, particelle 132, il terreno in esame risulta libero (ALLEGATO 28);
- N.C.T. al foglio 8, particelle 133, il terreno in esame risulta libero (ALLEGATO 28);
- N.C.T. al foglio 8, particelle 134, il terreno in esame risulta libero (ALLEGATO 28);
- N.C.T. al foglio 8, particelle 135, il terreno in esame risulta libero (ALLEGATO 28);
- N.C.T. al foglio 8, particelle 136, il terreno in esame risulta libero

(ALLEGATO 28);

- N.C.T. al foglio 8, particelle 140, il terreno in esame risulta locato

(ALLEGATO 28); il canone corrisposto per la locazione è congruo; la scadenza del contratto è fissata al 31 dicembre 2035.

3.10 PER QUANTO AL QUESITO 10

IMMOBILE 1: L'immobile in esame peritale all'atto dell'accesso è risultato libero.

IMMOBILE 2: L'immobile in esame peritale all'atto dell'accesso è risultato libero.

IMMOBILE 3: L'immobile in esame peritale all'atto dell'accesso è risultato libero.

IMMOBILE 4: L'immobile in esame peritale all'atto d'accesso è risulta locato locatario dell'immobile.

IMMOBILE 5: L'immobile in esame nonostante risulti locato come da allegato "Contratto di locazione ad uso commerciale" del 09/11/2017 n. 1275 serie 3T, rilasciato dall'Agenzia delle Entrate, al momento del sopralluogo è risultato libero.

IMMOBILE 6: L'immobile in esame peritale all'atto dell'accesso è risultato libero.

IMMOBILE 7: L'immobile in esame peritale all'atto dell'accesso è risultato libero.

TERRENI VILLANOVAFRANCA:

- N.C.T. al foglio 11, particelle 122, il lotto in esame peritale

all'atto dell'accesso è risultato occupato dall'esecutato;

- N.C.T. al foglio 11, particelle 123, il lotto in esame peritale

all'atto dell'accesso è risultato occupato dall'esecutato;

- N.C.T. al foglio 11, particelle 70, il lotto in esame peritale all'atto

dell'accesso è risultato occupato dall'esecutato;

- N.C.T. al foglio 11, particelle 71, il lotto in esame peritale all'atto

dell'accesso è risultato occupato dall'esecutato;

- N.C.T. al foglio 11, particelle 72, il lotto in esame peritale all'atto

dell'accesso è risultato occupato dall'esecutato;

- N.C.T. al foglio 19, particella 349, il lotto in esame peritale

all'atto dell'accesso è risultato occupato dall'esecutato;

- N.C.T. al foglio 22, particelle 98, il terreno in esame peritale

all'atto dell'accesso è risultato occupato dalla

. locataria del lotto;

- N.C.T. al foglio 22, particelle 99 il terreno in esame peritale

all'atto dell'accesso è risultato occupato dalla

. locataria del lotto;

- N.C.T. al foglio 25, particella 53, il terreno in esame peritale

all'atto dell'accesso è risultato occupato d

locataria del lotto.

TERRENI GESICO:

- N.C.T. al foglio 1, particella 21 il terreno in esame peritale all'atto

dell'accesso è risultato occupato dalla

. locataria del lotto;

- N.C.T. al foglio 1, particella 175, il lotto in esame peritale all'atto dell'accesso è risultato occupato dall'esecutato;
- N.C.T. al foglio 8, particelle 4, il lotto in esame peritale all'atto dell'accesso è risultato occupato dall'esecutato;
- N.C.T. al foglio 8, particelle 9, il lotto in esame peritale all'atto dell'accesso è risultato occupato dall'esecutato;
- N.C.T. al foglio 8, particelle 10, il lotto in esame peritale all'atto dell'accesso è risultato occupato dall'esecutato
- N.C.T. al foglio 8, particelle 11, il lotto in esame peritale all'atto dell'accesso è risultato occupato dall'esecutato;
- N.C.T. al foglio 8, particelle 12, il lotto in esame peritale all'atto dell'accesso è risultato occupato dall'esecutato;
- N.C.T. al foglio 8, particelle 13, il lotto in esame peritale all'atto dell'accesso è risultato occupato dall'esecutato;
- N.C.T. al foglio 8, particelle 132, il lotto in esame peritale all'atto dell'accesso è risultato occupato dall'esecutato;
- N.C.T. al foglio 8, particelle 133, il lotto in esame peritale all'atto dell'accesso è risultato occupato dall'esecutato;
- N.C.T. al foglio 8, particelle 134, il lotto in esame peritale all'atto dell'accesso è risultato occupato dall'esecutato;
- N.C.T. al foglio 8, particelle 135, il lotto in esame peritale all'atto dell'accesso è risultato occupato dall'esecutato;
- N.C.T. al foglio 8, particelle 136, il lotto in esame peritale all'atto dell'accesso è risultato occupato dall'esecutato;

- N.C.T. al foglio 8, particelle 140, il terreno in esame peritale all'atto dell'accesso è risultato occupato dalla locataria del lotto.

3.11 PER QUANTO AL QUESITO 11

IMMOBILE 1: A esito degli accertamenti svolti presso gli uffici Comunali, sull'immobile in esame peritale non risultano vincoli Comunali quali indicati al quesito. Il bene risulta ipotecato (ALLEGATO 29).

IMMOBILE 2: A esito degli accertamenti svolti presso gli uffici Comunali, sull'immobile in esame peritale non risultano vincoli Comunali quali indicati al quesito. Il bene risulta ipotecato (ALLEGATO 29).

IMMOBILE 3: A esito degli accertamenti svolti presso gli uffici Comunali, sull'immobile in esame peritale non risultano vincoli Comunali quali indicati al quesito. Il bene risulta ipotecato (ALLEGATO 29).

IMMOBILE 4: A esito degli accertamenti svolti presso gli uffici Comunali, sull'immobile in esame peritale non risultano vincoli Comunali quali indicati al quesito. Il bene risulta ipotecato (ALLEGATO 29).

IMMOBILE 5: A esito degli accertamenti svolti presso gli uffici Comunali, sull'immobile in esame peritale non risultano vincoli Comunali quali indicati al quesito. Il bene risulta ipotecato (ALLEGATO 29).

IMMOBILE 6: A esito degli accertamenti svolti presso gli uffici Comunali, sull'immobile in esame peritale non risultano vincoli Comunali quali indicati al quesito. Il bene risulta ipotecato (ALLEGATO 29).

IMMOBILE 7: A esito degli accertamenti svolti presso gli uffici Comunali, sull'immobile in esame peritale non risultano vincoli Comunali quali indicati

al quesito. Il bene risulta ipotecato (ALLEGATO 29).

TERRENI VILLANOVAFRANCA:

- N.C.T. al foglio 11, particelle 122, a esito degli accertamenti svolti presso gli uffici Comunali, sull'immobile in esame peritale non risultano vincoli Comunali quali indicati al quesito. Il bene risulta ipotecato (ALLEGATO 29);
- N.C.T. al foglio 11, particelle 123, a esito degli accertamenti svolti presso gli uffici Comunali, sull'immobile in esame peritale non risultano vincoli Comunali quali indicati al quesito. Il bene risulta ipotecato (ALLEGATO 29);
- N.C.T. al foglio 11, particelle 70, a esito degli accertamenti svolti presso gli uffici Comunali, sull'immobile in esame peritale non risultano vincoli Comunali quali indicati al quesito. Il bene risulta ipotecato (ALLEGATO 29);
- N.C.T. al foglio 11, particelle 71, a esito degli accertamenti svolti presso gli uffici Comunali, sull'immobile in esame peritale non risultano vincoli Comunali quali indicati al quesito. Il bene risulta ipotecato (ALLEGATO 29);
- N.C.T. al foglio 11, particelle 72, a esito degli accertamenti svolti presso gli uffici Comunali, sull'immobile in esame peritale non risultano vincoli Comunali quali indicati al quesito. Il bene risulta ipotecato (ALLEGATO 29);
- N.C.T. al foglio 19, particella 349, a esito degli accertamenti svolti presso gli uffici Comunali, sull'immobile in esame peritale non

risultano vincoli Comunali quali indicati al quesito. Il bene risulta ipotecato (ALLEGATO 29);

- N.C.T. al foglio 22, particelle 98, a esito degli accertamenti svolti presso gli uffici Comunali, sull'immobile in esame peritale non

risultano vincoli Comunali quali indicati al quesito. Il bene risulta ipotecato (ALLEGATO 29);

- N.C.T. al foglio 22, particelle 99, a esito degli accertamenti svolti presso gli uffici Comunali, sull'immobile in esame peritale non

risultano vincoli Comunali quali indicati al quesito. Il bene risulta ipotecato (ALLEGATO 29);

- N.C.T. al foglio 25, particella 53, a esito degli accertamenti svolti presso gli uffici Comunali, sull'immobile in esame peritale non

risultano vincoli Comunali quali indicati al quesito. Il bene risulta ipotecato (ALLEGATO 29).

TERRENI GESICO:

- N.C.T. al foglio 1, particella 21, a esito degli accertamenti svolti presso gli uffici Comunali, sull'immobile in esame peritale non risultano vincoli Comunali quali indicati al quesito. Il bene risulta ipotecato (ALLEGATO 29);

- N.C.T. al foglio 1, particella 175, a esito degli accertamenti svolti presso gli uffici Comunali, sull'immobile in esame peritale non risultano vincoli Comunali quali indicati al quesito. Il bene risulta ipotecato (ALLEGATO 29);

- N.C.T. al foglio 8, particelle 4, a esito degli accertamenti svolti presso

gli uffici Comunali, sull'immobile in esame peritale non risultano vincoli Comunali quali indicati al quesito. Il bene risulta ipotecato (ALLEGATO 29);

- N.C.T. al foglio 8, particelle 9, a esito degli accertamenti svolti presso gli uffici Comunali, sull'immobile in esame peritale non risultano vincoli Comunali quali indicati al quesito. Il bene risulta ipotecato (ALLEGATO 29);

- N.C.T. al foglio 8, particelle 10, a esito degli accertamenti svolti presso gli uffici Comunali, sull'immobile in esame peritale non risultano vincoli Comunali quali indicati al quesito. Il bene risulta ipotecato (ALLEGATO 29);

- N.C.T. al foglio 8, particelle 11, a esito degli accertamenti svolti presso gli uffici Comunali, sull'immobile in esame peritale non risultano vincoli Comunali quali indicati al quesito. Il bene risulta ipotecato (ALLEGATO 29);

- N.C.T. al foglio 8, particelle 12, a esito degli accertamenti svolti presso gli uffici Comunali, sull'immobile in esame peritale non risultano vincoli Comunali quali indicati al quesito. Il bene risulta ipotecato (ALLEGATO 29);

- N.C.T. al foglio 8, particelle 13, a esito degli accertamenti svolti presso gli uffici Comunali, sull'immobile in esame peritale non risultano vincoli Comunali quali indicati al quesito. Il bene risulta ipotecato (ALLEGATO 29);

- N.C.T. al foglio 8, particelle 132, a esito degli accertamenti svolti

presso gli uffici Comunali, sull'immobile in esame peritale non risultano vincoli Comunali quali indicati al quesito. Il bene risulta ipotecato (ALLEGATO 29);

- N.C.T. al foglio 8, particelle 133, a esito degli accertamenti svolti presso gli uffici Comunali, sull'immobile in esame peritale non risultano vincoli Comunali quali indicati al quesito. Il bene risulta ipotecato (ALLEGATO 29);

- N.C.T. al foglio 8, particelle 134, a esito degli accertamenti svolti presso gli uffici Comunali, sull'immobile in esame peritale non risultano vincoli Comunali quali indicati al quesito. Il bene risulta ipotecato (ALLEGATO 29);

- N.C.T. al foglio 8, particelle 135, a esito degli accertamenti svolti presso gli uffici Comunali, sull'immobile in esame peritale non risultano vincoli Comunali quali indicati al quesito. Il bene risulta ipotecato (ALLEGATO 29);

- N.C.T. al foglio 8, particelle 136, a esito degli accertamenti svolti presso gli uffici Comunali, sull'immobile in esame peritale non risultano vincoli Comunali quali indicati al quesito. Il bene risulta ipotecato (ALLEGATO 29);

- N.C.T. al foglio 8, particelle 140, a esito degli accertamenti svolti presso gli uffici Comunali, sull'immobile in esame peritale non risultano vincoli Comunali quali indicati al quesito. Il bene risulta ipotecato (ALLEGATO 29).

3.12 PER QUANTO AL QUESITO 12

IMMOBILE 1: Il bene pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico.

IMMOBILE 2: Il bene pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico.

IMMOBILE 3: Il bene pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico.

IMMOBILE 4: Il bene pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico.

IMMOBILE 5: Il bene pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico.

IMMOBILE 6: Il bene pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico.

IMMOBILE 7: Il bene pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico.

TERRENI VILLANOVAFRANCA:

- N.C.T. al foglio 11, particelle 122, il bene pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico;
- N.C.T. al foglio 11, particelle 123 il bene pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico;
- N.C.T. al foglio 11, particelle 70, il bene pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico;
- N.C.T. al foglio 11, particelle 71, il bene pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico;
- N.C.T. al foglio 11, particelle 72, il bene pignorato non risulta

gravato da censo, livello o uso civico;

- N.C.T. al foglio 19, particella 349, il bene pignorato non risulta

gravato da censo, livello o uso civico;

- N.C.T. al foglio 22, particelle 98, il bene pignorato non risulta

gravato da censo, livello o uso civico;

- N.C.T. al foglio 22, particelle 99, il bene pignorato non risulta

gravato da censo, livello o uso civico;

- N.C.T. al foglio 25, particella 53, il bene pignorato non risulta

gravato da censo, livello o uso civico.

TERRENI GESICO:

- N.C.T. al foglio 1, particella 21, il bene pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico;

- N.C.T. al foglio 1, particella 175, il bene pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico;

- N.C.T. al foglio 8, particelle 4, il bene pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico;

- N.C.T. al foglio 8, particelle 9, il bene pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico;

- N.C.T. al foglio 8, particelle 10, il bene pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico;

- N.C.T. al foglio 8, particelle 11, il bene pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico;

- N.C.T. al foglio 8, particelle 12, il bene pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico;

- N.C.T. al foglio 8, particelle 13, il bene pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico;
- N.C.T. al foglio 8, particelle 132, il bene pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico;
- N.C.T. al foglio 8, particelle 133, da mail rilasciata dal SUE Unione dei Comuni della Trexenta il bene pignorato risulta gravato da censo, livello o uso civico, non è stato però rilasciata copia del certificato che attesti quanto asserito (ALLEGATO 12);
- N.C.T. al foglio 8, particelle 134, da mail rilasciata dal SUE Unione dei Comuni della Trexenta il bene pignorato risulta gravato da censo, livello o uso civico, non è stato però rilasciata copia del certificato che attesti quanto asserito (ALLEGATO 12);
- N.C.T. al foglio 8, particelle 135, il bene pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico;
- N.C.T. al foglio 8, particelle 136, il bene pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico;
- N.C.T. al foglio 8, particelle 140, il bene pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico.

3.13 PER QUANTO AL QUESITO 13

La sottoscritta ritiene che il criterio di stima da utilizzare sia quello sintetico comparativo in base ai valori di mercato e agli usi locali, anche in considerazione della facilità di reperimento dei valori di mercato. Il criterio di cui sopra si basa sulla comparazione del bene oggetto di stima con altri di caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili e più propriamente: per

tipologia costruttiva, per i materiali da costruzione, grado di finitura, ubicazione nel contesto cittadino, grado d'utilità, stato di manutenzione etc., beni dei quali sono noti i prezzi storici di mercato in epoca non molto remota (massimo tre anni), ovvero, in mancanza dei primi, i più probabili valori di mercato. In relazione a ciò la sottoscritta ha svolto le indagini per il reperimento dei valori di mercato per beni simili, ossia di quei valori che hanno la maggior probabilità di concretizzarsi negli effettivi prezzi storici di mercato a seguito delle trattazioni, in condizioni normali e di libero mercato, tra domanda ed offerta. Le suddette indagini sono state svolte attingendo informazioni da professionisti, uffici fiscali, operatori immobiliari nonché da riviste e pubblicazioni del settore (Consulente Immobiliare, OMI, Osservatorio prezzi immobili della camera di Commercio di Cagliari). Generalmente, comunque, può tenersi presente che, relativamente al parametro di valutazione unitario, esiste una scala di valori, nella quale rivestono fondamentale importanza l'ubicazione e lo stato d'uso e di conservazione del bene, con valori minimo e massimo differenti per diverso livello tipologico, sempre per grandi zone insediative di cui si terrà conto nella valutazione specifica del singolo bene. Si evidenzia che nella determinazione delle superfici commerciali si è fatto riferimento alla SEL (superficie esterna lorda) e si sono considerati anche i muri esterni. Le pertinenze sono state considerate con i coefficienti di ragguaglio in uso nelle valutazioni commerciali.

3.14 Valutazione del bene

IMMOBILE 1: Sulla base delle indagini svolte si è constatato che gli

immobili a uso residenziale in quella zona hanno un valore medio di circa 500,00 ÷ 650,00 €/mq; tenuto conto delle condizioni di manutenzione dell'immobile suddetto si ritiene congruo assegnare nel caso in esame un valore pari a 550,00 €/mq. Il calcolo della superficie commerciale è stato fatto con riferimento alla SEL, conteggiando il 100% della superficie calpestabile, il 100% delle superfici pareti divisorie interne ed esterne. Di conseguenza, sulla base delle dimensioni verificate durante il sopralluogo, avremo:

| Superficie lorda | sup. | | coeff. | sup. comm. |
|--------------------|--------|----|--------|------------|
| Superficie coperta | 230,41 | mq | 1,00 | 230,41 |
| Totale | | | | 230,41 |

$$V_m = 230,41 \text{ mq} \times 550,00 \text{ €/mq} = 126.725,50 \text{ €}$$

Sulla base di quanto e considerando le difformità presenti, si ritiene congruo assegnare quale più probabile valore di mercato, a corpo e nelle condizioni in cui si trova l'immobile, 90.000,00 € (diconsi euro novantamila/00).

IMMOBILE 2: Sulla base delle indagini svolte si è constatato che gli immobili a uso residenziale in quella zona hanno un valore medio di circa 500,00 ÷ 650,00 €/mq; tenuto conto delle condizioni di manutenzione dell'immobile suddetto si ritiene congruo assegnare nel caso in esame un valore pari a 550,00 €/mq. Il calcolo della superficie commerciale è stato fatto con riferimento alla SEL, conteggiando il 100% della superficie calpestabile, il 100% delle superfici pareti divisorie interne ed esterne, 35% della superficie della terrazza. Di conseguenza, sulla base delle dimensioni verificate durante il sopralluogo, avremo:

| Superficie lorda | sup. | | coeff. | sup. comm. |
|------------------|------|--|--------|------------|
|------------------|------|--|--------|------------|

| | | | | |
|--------------------|--------|----|------|--------|
| Superficie coperta | 192,42 | mq | 1,00 | 192,42 |
| Terrazza | 80,93 | mq | 0,35 | 28,33 |
| Totale | | | | 220,75 |

$$V_m = 220,75 \text{ mq} \times 550,00 \text{ €/mq} = 121.412,50 \text{ €}$$

Sulla base di quanto detto si ritiene congruo assegnare quale più probabile valore di mercato, a corpo e nelle condizioni in cui si trova l'immobile, 110.000,00 € (diconsi euro centodiecimila/00).

IMMOBILE 3

Sulla base delle indagini svolte si è constatato che gli immobili a uso magazzino in quella zona hanno un valore medio di circa 350,00 ÷ 500,00 €/mq; tenuto conto delle condizioni di manutenzione dell'immobile suddetto si ritiene congruo assegnare nel caso in esame un valore pari a 400,00 €/mq. Il calcolo della superficie commerciale è stato fatto con riferimento alla SEL, conteggiando il 100% della superficie calpestabile, il 100% delle superfici pareti divisorie interne ed esterne. Di conseguenza, sulla base delle dimensioni verificate durante il sopralluogo, avremo:

| Superficie lorda | sup. | | coeff. | sup. comm. |
|-----------------------|--------|----|--------|------------|
| ingresso piano terra | 34,39 | mq | 1,00 | 34,39 |
| Magazzino primo piano | 141,98 | mq | 1,00 | 141,98 |
| Totale | | | | 176,37 |

$$V_m = 176,37 \text{ mq} \times 400,00 \text{ €/mq} = 70.548,00 \text{ €}$$

Sulla base di quanto detto si ritiene congruo assegnare quale più probabile valore di mercato, a corpo e nelle condizioni in cui si trova l'immobile, 60.000,00 € (diconsi euro sessantamila/00).

IMMOBILE 4: Sulla base delle indagini svolte si è constatato che gli immobili a uso commerciale in quella zona hanno un valore medio di circa 450,00 ÷ 650,00 €/mq; tenuto conto delle condizioni di manutenzione dell'immobile suddetto si ritiene congruo assegnare nel caso in esame un valore pari a 600,00 €/mq. Il calcolo della superficie commerciale è stato fatto con riferimento alla SEL, conteggiando il 100% della superficie calpestabile, il 100% delle superfici pareti divisorie interne ed esterne. Di conseguenza, sulla base delle dimensioni verificate durante il sopralluogo, avremo:

| Superficie lorda | sup. | | coeff. | sup. comm. |
|--------------------|-------|----|--------|------------|
| Superficie coperta | 85,64 | mq | 1,00 | 85,64 |
| Totale | | | | 85,64 |

$$V_m = 85,64 \text{ mq} \times 600,00 \text{ €/mq} = 51.384,00 \text{ €}$$

Sulla base di quanto detto si ritiene congruo assegnare quale più probabile valore di mercato, a corpo e nelle condizioni in cui si trova l'immobile, 50.000,00 € (diconsi euro cinquantamila/00).

IMMOBILE 5: Sulla base delle indagini svolte si è constatato che gli immobili a uso commerciale in quella zona hanno un valore medio di circa 450,00 ÷ 650,00 €/mq; tenuto conto delle condizioni di manutenzione dell'immobile suddetto si ritiene congruo assegnare nel caso in esame un valore pari a 600,00 €/mq. Il calcolo della superficie commerciale è stato fatto con riferimento alla SEL, conteggiando il 100% della superficie calpestabile, il 100% delle superfici pareti divisorie interne ed esterne. Di conseguenza, sulla base delle dimensioni verificate durante il sopralluogo, avremo:

| Superficie lorda | sup. | | coeff. | sup. comm. |
|------------------|------|--|--------|------------|
|------------------|------|--|--------|------------|

| | | | | |
|--------------------|-------|----|------|-------|
| Superficie coperta | 54,89 | mq | 1,00 | 54,89 |
| Totale | | | | 54,89 |

$$V_m = 54,89 \text{ mq} \times 600,00 \text{ €/mq} = 32.934,00 \text{ €}$$

Sulla base di quanto detto si ritiene congruo assegnare quale più probabile valore di mercato, a corpo e nelle condizioni in cui si trova l'immobile, 30.000,00 € (diconsi euro trentamila/00).

IMMOBILE 6: Sulla base delle indagini svolte si è constatato che gli immobili a uso abitazione rurale in quella zona hanno un valore medio di circa 250,00 ÷ 450,00 €/mq; tenuto conto delle condizioni di manutenzione dell'immobile suddetto si ritiene congruo assegnare nel caso in esame un valore pari a 350,00 €/mq. Il calcolo della superficie commerciale è stato fatto con riferimento alla SEL, conteggiando il 100% della superficie calpestabile, il 100% delle superfici pareti divisorie interne ed esterne, 35% della superficie della veranda. Di conseguenza, sulla base delle dimensioni verificate durante il sopralluogo, avremo:

| Superficie lorda | sup. | | coeff. | sup. comm. |
|--------------------|-------|----|--------|------------|
| Superficie coperta | 76,00 | mq | 1,00 | 76,00 |
| Veranda | 28,44 | mq | 0,35 | 9,95 |
| Totale | | | | 85,95 |

$$V_m = 85,95 \text{ mq} \times 350,00 \text{ €/mq} = 30.082,50 \text{ €}$$

Sulla base di quanto detto si ritiene congruo assegnare quale più probabile valore di mercato, a corpo e nelle condizioni in cui si trova l'immobile, 25.000,00 € (diconsi euro venticinquemilamila/00).

IMMOBILE 7: Sulla base delle indagini svolte si è constatato che gli

immobili a uso fabbricato per attività produttive agricole in quella zona hanno un valore medio di circa 300,00 ÷ 450,00 €/mq; tenuto conto delle condizioni di manutenzione dell'immobile suddetto si ritiene congruo assegnare nel caso in esame un valore pari a 400,00 €/mq. Il calcolo della superficie commerciale è stato fatto con riferimento alla SEL, conteggiando il 100% della superficie calpestabile, il 100% delle superfici pareti divisorie interne ed esterne, 35% della superficie della veranda. Di conseguenza, sulla base delle dimensioni verificate durante il sopralluogo, avremo:

| Superficie lorda | sup. | | coeff. | sup. comm. |
|--------------------|--------|----|--------|------------|
| Superficie coperta | 238,28 | mq | 1,00 | 238,28 |
| Veranda | 88,08 | mq | 0,35 | 30,83 |
| Totale | | | | 269,11 |

$$V_m = 269,11 \text{ mq} \times 400,00 \text{ €/mq} = 107.644,00 \text{ €}$$

Sulla base di quanto detto si ritiene congruo assegnare quale più probabile valore di mercato, a corpo e nelle condizioni in cui si trova l'immobile, 100.000,00 € (diconsi euro centocimila/00).

□ **TERRENI VILLANOVAFRANCA:**

Sulla base delle indagini svolte si è constatato che i terreni a uso agricolo in quella zona hanno un valore di 0,50 €/mq. Il calcolo della superficie commerciale è stato fatto con riferimento alla SEL, conteggiando il 100% della superficie calpestabile, di conseguenza, sulla base delle dimensioni, avremo:

- N.C.T. al foglio 11, particelle 122, classe 4, are 01, ca 30, € 65,00;
- N.C.T. al foglio 11, particelle 123, classe 4, are 01, ca 15, € 57,50;

- N.C.T. al foglio 11, particelle 70, classe 4, are 20, ca 60, € 1.030,00;

- N.C.T. al foglio 11, particelle 71, classe 4, are 17, ca 50, € 875,00;

- N.C.T. al foglio 11, particelle 72, classe 4, are 17, ca 45, € 872,50;

- N.C.T. al foglio 19, particella 349, classe 4, are 51, ca 95, € 2.597,50;

- N.C.T. al foglio 22, particelle 98, classe 4, ha 1, are 30, ca 15, € 6.507,50;

- N.C.T. al foglio 22, particelle 99, classe 4, ha 1, are 10, ca 00, € 5.500,00;

- N.C.T. al foglio 25, particella 53, classe 4, ha 4, are 24, ca 00, € 21.200,00.

□ **TERRENI GESICO:**

- N.C.T. al foglio 1, particella 21, classe 4, are 43, ca 70, € 2.185,00;

- N.C.T. al foglio 1, particella 175, classe U, ha 2, are 58, ca 32, € 12.916,00;

- N.C.T. al foglio 8, particelle 4, classe 4, are 96, ca 05, € 4.802,50;

- N.C.T. al foglio 8, particelle 9, classe 4, are 33, ca 40, € 1.670,00;

- N.C.T. al foglio 8, particelle 10, classe 4, are 39, ca 65, € 1.982,50;

- N.C.T. al foglio 8, particelle 11, classe 4, are 43, ca 30, € 2.165,00;

- N.C.T. al foglio 8, particelle 12, classe 4, are 18, ca 00, € 900,00;

- N.C.T. al foglio 8, particelle 13, classe 4, ha 1, are 87, ca 45, € 9.372,50;

- N.C.T. al foglio 8, particelle 132, classe 4, ha 2, are 28, ca 70, €

11.435,00;

- N.C.T. al foglio 8, particelle 133, classe 4, are 1, ca 55, € 77,50;
- N.C.T. al foglio 8, particelle 134, classe 4, are 1, ca 20, € 60,00;
- N.C.T. al foglio 8, particelle 135, classe 4, are 76, ca 51, € 3.825,50;
- N.C.T. al foglio 8, particelle 136, classe 4, are 00, ca 34, € 32,00;
- N.C.T. al foglio 8, particelle 140, classe 4, ha 3, are 47, ca 94, € 17.397,00.

3.15 PER QUANTO AL QUESITO 14

- **IMMOBILE 1**: sull'immobile non risultano gravare spese fisse di gestione o di manutenzione e spese condominiali.
- **IMMOBILE 2**: sull'immobile non risultano gravare spese fisse di gestione o di manutenzione e spese condominiali.
- **IMMOBILE 3**: sull'immobile non risultano gravare spese fisse di gestione o di manutenzione e spese condominiali.
- **IMMOBILE 4**: sull'immobile non risultano gravare spese fisse di gestione o di manutenzione e spese condominiali.
- **IMMOBILE 5**: sull'immobile non risultano gravare spese fisse di gestione o di manutenzione e spese condominiali.
- **IMMOBILE 6**: sull'immobile non risultano gravare spese fisse di gestione o di manutenzione e spese condominiali.
- **IMMOBILE 7**: sull'immobile non risultano gravare spese fisse di gestione o di manutenzione e spese condominiali.
- **TERRENI VILLANOVAFRANCA**:
 - N.C.T. al foglio 11, particelle 122, sul terreno non risultano

gravare spese fisse di gestione o di manutenzione e spese condominiali;

- N.C.T. al foglio 11, particelle 123, sul terreno non risultano gravare spese fisse di gestione o di manutenzione e spese condominiali;

- N.C.T. al foglio 11, particelle 70, sul terreno non risultano gravare spese fisse di gestione o di manutenzione e spese condominiali;

- N.C.T. al foglio 11, particelle 71, sul terreno non risultano gravare spese fisse di gestione o di manutenzione e spese condominiali;

- N.C.T. al foglio 11, particelle 72, sul terreno non risultano gravare spese fisse di gestione o di manutenzione e spese condominiali;

- N.C.T. al foglio 19, particella 349, sul terreno non risultano gravare spese fisse di gestione o di manutenzione e spese condominiali;

- N.C.T. al foglio 22, particelle 98, sul terreno non risultano gravare spese fisse di gestione o di manutenzione e spese condominiali;

- N.C.T. al foglio 22, particelle 99, sul terreno non risultano gravare spese fisse di gestione o di manutenzione e spese condominiali;

- N.C.T. al foglio 25, particella 53, sul terreno non risultano gravare spese fisse di gestione o di manutenzione e spese condominiali;

□ **TERRENI GESICO:**

- N.C.T. al foglio 1, particella 21, sul terreno non risultano gravare spese fisse di gestione o di manutenzione e spese condominiali;

- N.C.T. al foglio 1, particella 175, sul terreno non risultano gravare

spese fisse di gestione o di manutenzione e spese condominiali;

- N.C.T. al foglio 8, particelle 4, sul terreno non risultano gravare

spese fisse di gestione o di manutenzione e spese condominiali;

- N.C.T. al foglio 8, particelle 9, sul terreno non risultano gravare

spese fisse di gestione o di manutenzione e spese condominiali;

- N.C.T. al foglio 8, particelle 10, sul terreno non risultano gravare

spese fisse di gestione o di manutenzione e spese condominiali;

- N.C.T. al foglio 8, particelle 11, sul terreno non risultano gravare

spese fisse di gestione o di manutenzione e spese condominiali;

- N.C.T. al foglio 8, particelle 12, sul terreno non risultano gravare

spese fisse di gestione o di manutenzione e spese condominiali;

- N.C.T. al foglio 8, particelle 13, sul terreno non risultano gravare

spese fisse di gestione o di manutenzione e spese condominiali;

- N.C.T. al foglio 8, particelle 132, sul terreno non risultano gravare

spese fisse di gestione o di manutenzione e spese condominiali;

- N.C.T. al foglio 8, particelle 133, sul terreno non risultano gravare

spese fisse di gestione o di manutenzione e spese condominiali;

- N.C.T. al foglio 8, particelle 134, sul terreno non risultano gravare

spese fisse di gestione o di manutenzione e spese condominiali;

- N.C.T. al foglio 8, particelle 135, sul terreno non risultano gravare

spese fisse di gestione o di manutenzione e spese condominiali;

- N.C.T. al foglio 8, particelle 136, sul terreno non risultano gravare

spese fisse di gestione o di manutenzione e spese condominiali;

- N.C.T. al foglio 8, particelle 140, sul terreno non risultano gravare

spese fisse di gestione o di manutenzione e spese condominiali.

4 CONCLUSIONI

Avendo assolto il mandato affidatomi dall'Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni, rassegno la presente relazione di consulenza tecnica, estesa su 67 pagine di carta legale e gli allegati di cui al seguente elenco:

- ALLEGATO 1 – Copia raccomandata “Informativa al debitore”;
- ALLEGATO 2 – Copia raccomandata Sopralluogo;
- ALLEGATO 3 – Verbali sopralluoghi;
- ALLEGATO 4 – Planimetria e visura IMMOBILE 1;
- ALLEGATO 5 – Planimetria e visura IMMOBILE 2;
- ALLEGATO 6 – Planimetria e visura IMMOBILE 3;
- ALLEGATO 7 – Planimetria e visura IMMOBILE 4;
- ALLEGATO 8 – Planimetria e visura IMMOBILE 5;
- ALLEGATO 9 – Planimetria e visura IMMOBILE 6;
- ALLEGATO 10 – Planimetria e visura IMMOBILE 7;
- ALLEGATO 11 – Visura catastale ed estratti di mappa terreni Villanovafranca;
- ALLEGATO 12 – Visura catastale ed estratti di mappa terreni Gesico;
- ALLEGATO 13 – Rilievo metrico;
- ALLEGATO 14 – Rilievo fotografico;
- ALLEGATO 15 – Licenza n. 53 IMMOBILE 1 e 2
- ALLEGATO 16 – Denuncia inizio attività edilizia IMMOBILI 1 e 2;
- ALLEGATO 17 – Pratica edilizia 22-1998 IMMOBILI 1 e 2;
- ALLEGATO 18 – Licenza per esecuzione lavori edili n. 4-1977

IMMOBILI 4 e 5;

- ALLEGATO 19 – Licenza per esecuzione lavori edili n. 81-1977

IMMOBILI 3, 4 e 5;

- ALLEGATO 20 – Autorizzazione edilizia n. 15- 2004 IMMOBILI 4 e 5;

- ALLEGATO 21 – Agibilità n. 3 IMMOBILI 4 e 5;

- ALLEGATO 22 – Cambio di destinazione d'uso Prot. n. 2676

IMMOBILI 5;

- ALLEGATO 23 – Pratica Edilizia 20-1983 IMMOBILE 6;

- ALLEGATO 24 – Concessione Edilizia 23-2008 TERRENI GESICO;

- ALLEGATO 25 – Pratica Edilizia 2-2009 IMMOBILE 7;

- ALLEGATO 26 – Pratica Edilizia 01-2011 IMMOBILE 7;

- ALLEGATO 27 – Pratica Edilizia 11-2016 AGIBILITA' IMMOBILE 7;

- ALLEGATO 28 – Contratti d'affitto - AGENZIA DELLE ENTRATE;

- ALLEGATO 29 – Trascrizioni e iscrizioni;

- ALLEGATO 30 – Certificato stato civile;

- ALLEGATO 31 – Atti di provenienza.

Cagliari, 24 gennaio 2023

IL CONSULENTE TECNICO

Ing. Barbara Congiu