TRIBUNALE DI CAGLIARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Boi Alessandra, nell'Esecuzione Immobiliare 315/2022 del R.G.E.

promossa da

**** Omissis ****

contro

**** Omissis ****

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

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

SOMMARIO

Incarico 15
Premessa 15
Lotto 1 16
Completezza documentazione ex art. 567 16
Precisazioni 16
Provenienze Ventennali 16
Formalità pregiudizievoli 17
Descrizione 18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Muravera (SU) - Via Sant'Anna snc - Piano Terra (Sub 1), edificio A, piano T 18
Confini 19
Consistenza 19
Stato conservativo 21
Parti Comuni 21
Dati Catastali 21
Cronistoria Dati Catastali 22
Normativa urbanistica 25
Regolarità edilizia 27
Caratteristiche costruttive prevalenti 29
Composizione lotto 30
Titolarità 30
Stato di occupazione 31
Vincoli od oneri condominiali 31
Patti 31
Servitù, censo, livello, usi civici 31
Lotto 2 31
Completezza documentazione ex art. 567 31
Precisazioni 31
Provenienze Ventennali 32
Formalità pregiudizievoli 33
Descrizione 34
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Muravera (SU) - Via Sant'Anna snc - Piano Terra (Sub 2), Edificio A 34
Confini 34
Consistenza 35
Stato conservativo 36
Parti Comuni 36
Dati Catastali 37

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

Cronistoria Dati Catastali 38
Normativa urbanistica 41
Regolarità edilizia 42
Caratteristiche costruttive prevalenti 44
Composizione lotto 46
Titolarità 46
Stato di occupazione 46
Vincoli od oneri condominiali 47
Patti 47
Servitù, censo, livello, usi civici 47
Lotto 3 47
Completezza documentazione ex art. 567 47
Precisazioni 47
Provenienze Ventennali 47
Formalità pregiudizievoli 48
Descrizione 49
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Muravera (SU) - Via Sant'Anna snc - Piano 1 (Sub 3), Edificio A 49
Confini 50
Consistenza 50
Stato conservativo 52
Parti Comuni 52
Dati Catastali 52
Cronistoria Dati Catastali 53
Normativa urbanistica 56
Regolarità edilizia 58
Caratteristiche costruttive prevalenti 60
Composizione lotto 61
Titolarità 61
Stato di occupazione 61
Vincoli od oneri condominiali 62
Patti 62
Servitù, censo, livello, usi civici 62
Lotto 4 62
Precisazioni 62
Provenienze Ventennali 62
Formalità pregiudizievoli 63
Descrizione 64
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Muravera (SU) - Via Sant'Anna snc - Piano 1 (Sub 4), Edificio A 64

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

Confini ... 65
Consistenza ... 65
Stato conservativo ... 67
Parti Comuni ... 67
Dati Catastali ... 67
Cronistoria Dati Catastali ... 68
Normativa urbanistica ... 71
Regolarità edilizia ... 73
Caratteristiche costruttive prevalenti ... 75
Composizione lotto ... 77
Titolarità ... 77
Stato di occupazione ... 77
Vincoli od oneri condominiali ... 78
Patti ... 78
Servitù, censo, livello, usi civici ... 78
Lotto 5 ... 78
Completezza documentazione ex art. 567 ... 78
Precisazioni ... 78
Provenienze Ventennali ... 78
Formalità pregiudizievoli ... 80
Descrizione ... 80
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Muravera (SU) - Via Sant'Anna snc - Piano 1 (Sub 5), Edificio B ... 81
Confini ... 81
Consistenza ... 81
Stato conservativo ... 83
Parti Comuni ... 83
Dati Catastali ... 83
Cronistoria Dati Catastali ... 84
Normativa urbanistica ... 88
Regolarità edilizia ... 89
Caratteristiche costruttive prevalenti ... 93
Composizione lotto ... 94
Titolarità ... 95
Stato di occupazione ... 95
Vincoli od oneri condominiali ... 95
Patti ... 95
Servitù, censo, livello, usi civici ... 95
Lotto 6 ... 95

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

Completezza documentazione ex art. 567 95
Precisazioni 95
Provenienze Ventennali 95
Formalità pregiudizievoli 97
Descrizione 98
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Muravera (SU) - Via Sant'Anna snc - Piano 2 (Sub 7), Edificio A 98
Confini 98
Consistenza 99
Stato conservativo 100
Parti Comuni 100
Dati Catastali 101
Cronistoria Dati Catastali 102
Normativa urbanistica 105
Regolarità edilizia 106
Caratteristiche costruttive prevalenti 109
Composizione lotto 110
Titolarità 110
Stato di occupazione 111
Vincoli od oneri condominiali 111
Patti 111
Servitù, censo, livello, usi civici 111
Lotto 7 111
Completezza documentazione ex art. 567 111
Precisazioni 111
Provenienze Ventennali 111
Formalità pregiudizievoli 113
Descrizione 114
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Muravera (SU) - Via Sant'Anna snc - Piano 2 (Sub 8), Edificio A 114
Confini 114
Consistenza 115
Stato conservativo 116
Parti Comuni 116
Dati Catastali 116
Cronistoria Dati Catastali 117
Normativa urbanistica 120
Regolarità edilizia 122
Caratteristiche costruttive prevalenti 125
Composizione lotto 126

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

Titolarità 126
Stato di occupazione 126
Vincoli od oneri condominiali 127
Patti 127
Servitù, censo, livello, usi civici 127
Lotto 8 127
Precisazioni 127
Provenienze Ventennali 127
Formalità pregiudizievoli 128
Descrizione 129
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Muravera (SU) - Via Sant'Anna snc - Piano 2 (Sub 9), Edificio B 129
Confini 130
Consistenza 130
Stato conservativo 132
Parti Comuni 132
Dati Catastali 132
Cronistoria Dati Catastali 133
Normativa urbanistica 136
Regolarità edilizia 138
Caratteristiche costruttive prevalenti 140
Composizione lotto 142
Titolarità 142
Stato di occupazione 142
Vincoli od oneri condominiali 142
Patti 143
Servitù, censo, livello, usi civici 143
Lotto 9 143
Completezza documentazione ex art. 567 143
Precisazioni 143
Provenienze Ventennali 143
Formalità pregiudizievoli 144
Descrizione 145
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Muravera (SU) - Via Sant'Anna snc - Piano 3 (Sub 12), Edificio B 145
Confini 146
Consistenza 146
Stato conservativo 148
Parti Comuni 148
Dati Catastali 148

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

Cronistoria Dati Catastali 149
Normativa urbanistica 153
Regolarità edilizia 154
Caratteristiche costruttive prevalenti 157
Composizione lotto 158
Titolarità 158
Stato di occupazione 158
Vincoli od oneri condominiali 159
Patti 159
Servitù, censo, livello, usi civici 159
Lotto 10 159
Precisazioni 159
Provenienze Ventennali 159
Formalità pregiudizievoli 160
Descrizione 161
Bene N° 10 - Posto auto ubicato a Muravera (SU) - Via Sant'Anna snc - Piano T (Sub 16), Edificio A 161
Confini 162
Consistenza 162
Stato conservativo 163
Parti Comuni 163
Dati Catastali 163
Cronistoria Dati Catastali 163
Normativa urbanistica 167
Regolarità edilizia 168
Caratteristiche costruttive prevalenti 169
Composizione lotto 170
Titolarità 170
Stato di occupazione 170
Vincoli od oneri condominiali 171
Patti 171
Servitù, censo, livello, usi civici 171
Lotto 11 171
Completezza documentazione ex art. 567 171
Precisazioni 171
Provenienze Ventennali 171
Formalità pregiudizievoli 172
Descrizione 173
Bene N° 11 - Posto auto ubicato a Muravera (SU) - Via Sant'Anna snc - Piano T (Sub 17), Edificio A 173

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

Confini 174
Consistenza 174
Stato conservativo 175
Parti Comuni 175
Dati Catastali 175
Cronistoria Dati Catastali 175
Normativa urbanistica 179
Regolarità edilizia 180
Caratteristiche costruttive prevalenti 182
Composizione lotto 182
Titolarità 182
Stato di occupazione 183
Vincoli od oneri condominiali 183
Patti 183
Servitù, censo, livello, usi civici 183
Lotto 12 183
Completezza documentazione ex art. 567 183
Precisazioni 183
Provenienze Ventennali 183
Formalità pregiudizievoli 185
Descrizione 186
Bene N° 12 - Posto auto ubicato a Muravera (SU) - Via Sant'Anna snc - Piano T (Sub 19), Edificio B 186
Confini 186
Consistenza 186
Stato conservativo 187
Parti Comuni 187
Dati Catastali 187
Cronistoria Dati Catastali 188
Normativa urbanistica 191
Regolarità edilizia 193
Caratteristiche costruttive prevalenti 194
Composizione lotto 195
Titolarità 195
Stato di occupazione 195
Vincoli od oneri condominiali 195
Patti 195
Servitù, censo, livello, usi civici 196
Lotto 13 196

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

Precisazioni 196
Provenienze Ventennali 196
Formalità pregiudizievoli 197
Descrizione 198
Bene N° 13 - Posto auto ubicato a Muravera (SU) - Via Sant'Anna snc - Piano T (Sub 20), Edificio B 198
Confini 199
Consistenza 199
Stato conservativo 200
Parti Comuni 200
Dati Catastali 200
Cronistoria Dati Catastali 200
Normativa urbanistica 204
Regolarità edilizia 205
Caratteristiche costruttive prevalenti 206
Composizione lotto 207
Titolarità 207
Stato di occupazione 208
Vincoli od oneri condominiali 208
Patti 208
Servitù, censo, livello, usi civici 208
Lotto 14 208
Completezza documentazione ex art. 567 208
Precisazioni 208
Provenienze Ventennali 208
Formalità pregiudizievoli 210
Descrizione 210
Bene N° 14 - Posto auto ubicato a Muravera (SU) - Via Sant'Anna snc - Piano T (Sub 21), Edificio B 211
Confini 211
Consistenza 211
Stato conservativo 212
Parti Comuni 212
Dati Catastali 212
Cronistoria Dati Catastali 213
Normativa urbanistica 216
Regolarità edilizia 217
Caratteristiche costruttive prevalenti 219
Composizione lotto 219
Titolarità 220

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

Stato di occupazione 220
Vincoli od oneri condominiali 220
Patti 220
Servitù, censo, livello, usi civici 220
Lotto 15 220
Precisazioni 220
Provenienze Ventennali 220
Formalità pregiudizievoli 222
Descrizione 223
Bene N° 15 - Posto auto ubicato a Muravera (SU) - Via Sant'Anna snc - Piano T (Sub 22), Edificio B 223
Confini 223
Consistenza 224
Stato conservativo 224
Parti Comuni 224
Dati Catastali 224
Cronistoria Dati Catastali 225
Normativa urbanistica 228
Regolarità edilizia 230
Caratteristiche costruttive prevalenti 231
Composizione lotto 232
Titolarità 232
Stato di occupazione 232
Vincoli od oneri condominiali 232
Patti 232
Servitù, censo, livello, usi civici 232
Lotto 16 232
Completezza documentazione ex art. 567 233
Precisazioni 233
Provenienze Ventennali 233
Formalità pregiudizievoli 234
Descrizione 235
Bene N° 16 - Posto auto ubicato a Muravera (SU) - Via Sant'Anna snc - Piano T (Sub 23), Edificio B 235
Confini 236
Consistenza 236
Stato conservativo 236
Parti Comuni 237
Dati Catastali 237
Cronistoria Dati Catastali 237

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

Normativa urbanistica 240
Regolarità edilizia 242
Caratteristiche costruttive prevalenti 243
Composizione lotto 244
Titolarità 244
Stato di occupazione 244
Vincoli od oneri condominiali 245
Patti 245
Servitù, censo, livello, usi civici 245
Lotto 17 245
Completezza documentazione ex art. 567 245
Precisazioni 245
Provenienze Ventennali 245
Formalità pregiudizievoli 246
Descrizione 247
Bene N° 17 - Posto auto ubicato a Muravera (SU) - Via Sant'Anna snc - Piano T (Sub 24), Edificio A 247
Confini 248
Consistenza 248
Stato conservativo 249
Parti Comuni 249
Dati Catastali 249
Cronistoria Dati Catastali 250
Normativa urbanistica 253
Regolarità edilizia 254
Caratteristiche costruttive prevalenti 256
Composizione lotto 256
Titolarità 257
Stato di occupazione 257
Vincoli od oneri condominiali 257
Patti 257
Servitù, censo, livello, usi civici 257
Lotto 18 257
Precisazioni 257
Provenienze Ventennali 257
Formalità pregiudizievoli 259
Descrizione 260
Bene N° 18 - Posto auto ubicato a Muravera (SU) - Via Sant'Anna snc - Piano T (Sub 25), Edificio A 260
Confini 260

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

Consistenza 261
Stato conservativo 261
Parti Comuni 261
Dati Catastali 261
Cronistoria Dati Catastali 262
Normativa urbanistica 265
Regolarità edilizia 267
Caratteristiche costruttive prevalenti 268
Composizione lotto 269
Titolarità 269
Stato di occupazione 269
Vincoli od oneri condominiali 269
Patti 269
Servitù, censo, livello, usi civici 269
Stima / Formazione lotti 269
Lotto 1 269
Lotto 2 272
Lotto 3 274
Lotto 4 277
Lotto 5 279
Lotto 6 282
Lotto 7 284
Lotto 8 287
Lotto 9 289
Lotto 10 291
Lotto 11 293
Lotto 12 295
Lotto 13 297
Lotto 14 299
Lotto 15 301
Lotto 16 303
Lotto 17 304
Lotto 18 306
Riserve e particolarità da segnalare 308
Riepilogo bando d'asta 309
Lotto 1 309
Lotto 2 310
Lotto 3 311

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

Lotto 4 313
Lotto 5 314
Lotto 6 315
Lotto 7 317
Lotto 8 318
Lotto 9 320
Lotto 10 321
Lotto 11 322
Lotto 12 324
Lotto 13 325
Lotto 14 326
Lotto 15 328
Lotto 16 329
Lotto 17 330
Lotto 18 332
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 315/2022 del R.G.E. 334
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 106.132,86 334
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 100.014,49 334
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 107.623,05 335
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 107.443,82 336
Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 124.669,55 336
Lotto 6 - Prezzo base d'asta: € 109.394,36 337
Lotto 7 - Prezzo base d'asta: € 114.051,55 338
Lotto 8 - Prezzo base d'asta: € 112.153,53 338
Lotto 9 - Prezzo base d'asta: € 106.377,54 339
Lotto 10 - Prezzo base d'asta: € 5.773,13 340
Lotto 11 - Prezzo base d'asta: € 7.048,73 341
Lotto 12 - Prezzo base d'asta: € 3.952,71 341
Lotto 13 - Prezzo base d'asta: € 5.109,39 342
Lotto 14 - Prezzo base d'asta: € 3.012,30 343
Lotto 15 - Prezzo base d'asta: € 4.047,72 343
Lotto 16 - Prezzo base d'asta: € 4.558,02 344
Lotto 17 - Prezzo base d'asta: € 7.351,96 345
Lotto 18 346
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento 347
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Muravera (SU) - Via Sant'Anna snc - Piano Terra (Sub 1), edificio A, piano T 347

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Muravera (SU) - Via Sant'Anna snc - Piano Terra (Sub 2), Edificio A 347

Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Muravera (SU) - Via Sant'Anna snc - Piano 1 (Sub 3), Edificio A 347

Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Muravera (SU) - Via Sant'Anna snc - Piano 1 (Sub 4), Edificio A 347

Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Muravera (SU) - Via Sant'Anna snc - Piano 1 (Sub 5), Edificio B 348

Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Muravera (SU) - Via Sant'Anna snc - Piano 2 (Sub 7), Edificio A 348

Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Muravera (SU) - Via Sant'Anna snc - Piano 2 (Sub 8), Edificio A 348

Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Muravera (SU) - Via Sant'Anna snc - Piano 2 (Sub 9), Edificio B 348

Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Muravera (SU) - Via Sant'Anna snc - Piano 3 (Sub 12),EdificioB 349

Bene N° 10 - Posto auto ubicato a Muravera (SU) - Via Sant'Anna snc - Piano T (Sub 16), Edificio A 349

Bene N° 11 - Posto auto ubicato a Muravera (SU) - Via Sant'Anna snc - Piano T (Sub 17), Edificio A 349

Bene N° 12 - Posto auto ubicato a Muravera (SU) - Via Sant'Anna snc - Piano T (Sub 19), Edificio B 349

Bene N° 13 - Posto auto ubicato a Muravera (SU) - Via Sant'Anna snc - Piano T (Sub 20), Edificio B 350

Bene N° 14 - Posto auto ubicato a Muravera (SU) - Via Sant'Anna snc - Piano T (Sub 21), Edificio B 350

Bene N° 15 - Posto auto ubicato a Muravera (SU) - Via Sant'Anna snc - Piano T (Sub 22), Edificio B 350

Bene N° 16 - Posto auto ubicato a Muravera (SU) - Via Sant'Anna snc - Piano T (Sub 23), Edificio B 350

Bene N° 17 - Posto auto ubicato a Muravera (SU) - Via Sant'Anna snc - Piano T (Sub 24), Edificio A 351

Bene N° 18 - Posto auto ubicato a Muravera (SU) - Via Sant'Anna snc - Piano T (Sub 25), Edificio A 351

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

INCARICO

All'udienza del 07/06/2023, il sottoscritto Ing. Boi Alessandra, con studio in Piazza Attilio Deffenu N.12 - 09100 - Cagliari (CA), email ingalessandraboi@gmail.com, PEC alessandra.boi@ingpec.eu, Tel. 070 304036, Fax 070 304036, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/06/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Muravera (SU) - Via Sant'Anna snc - Piano Terra (Sub 1), edificio A, piano T (Coord. Geografiche: 39° 25' 04.74'' N - 9° 34' 25.47'' E)
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Muravera (SU) - Via Sant'Anna snc - Piano Terra (Sub 2), Edificio A (Coord. Geografiche: 39° 25' 04.74'' N - 9° 34' 25.47'' E)
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Muravera (SU) - Via Sant'Anna snc - Piano 1 (Sub 3), Edificio A (Coord. Geografiche: 39° 25' 04.74'' N - 9° 34' 25.47'' E)
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Muravera (SU) - Via Sant'Anna snc - Piano 1 (Sub 4), Edificio A (Coord. Geografiche: 39° 25' 04.74'' N - 9° 34' 25.47'' E)
- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Muravera (SU) - Via Sant'Anna snc - Piano 1 (Sub 5), Edificio B (Coord. Geografiche: 39° 25' 04.74'' N - 9° 34' 25.47'' E)
- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Muravera (SU) - Via Sant'Anna snc - Piano 2 (Sub 7), Edificio A (Coord. Geografiche: 39° 25' 04.74'' N - 9° 34' 25.47'' E)
- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Muravera (SU) - Via Sant'Anna snc - Piano 2 (Sub 8), Edificio A (Coord. Geografiche: 39° 25' 04.74'' N - 9° 34' 25.47'' E)
- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Muravera (SU) - Via Sant'Anna snc - Piano 2 (Sub 9), Edificio B (Coord. Geografiche: 39° 25' 04.74'' N - 9° 34' 25.47'' E)
- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Muravera (SU) - Via Sant'Anna snc - Piano 3 (Sub 12), Edificio B (Coord. Geografiche: 39° 25' 04.74'' N - 9° 34' 25.47'' E)
- **Bene N° 10** - Posto auto ubicato a Muravera (SU) - Via Sant'Anna snc - Piano T (Sub 16), Edificio A (Coord. Geografiche: 39° 25' 04.74'' N - 9° 34' 25.47'' E)
- **Bene N° 11** - Posto auto ubicato a Muravera (SU) - Via Sant'Anna snc - Piano T (Sub 17), Edificio A (Coord. Geografiche: 39° 25' 04.74'' N - 9° 34' 25.47'' E)
- **Bene N° 12** - Posto auto ubicato a Muravera (SU) - Via Sant'Anna snc - Piano T (Sub 19), Edificio B
- **Bene N° 13** - Posto auto ubicato a Muravera (SU) - Via Sant'Anna snc - Piano T (Sub 20), Edificio B (Coord. Geografiche: 39° 25' 04.74'' N - 9° 34' 25.47'' E)
- **Bene N° 14** - Posto auto ubicato a Muravera (SU) - Via Sant'Anna snc - Piano T (Sub 21), Edificio B (Coord. Geografiche: 39° 25' 04.74'' N - 9° 34' 25.47'' E)

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

- **Bene N° 15** - Posto auto ubicato a Muravera (SU) - Via Sant'Anna snc - Piano T (Sub 22), Edificio B (Coord. Geografiche: 39° 25' 04.74'' N - 9° 34' 25.47'' E)
- **Bene N° 16** - Posto auto ubicato a Muravera (SU) - Via Sant'Anna snc - Piano T (Sub 23), Edificio B (Coord. Geografiche: 39° 25' 04.74'' N - 9° 34' 25.47'' E)
- **Bene N° 17** - Posto auto ubicato a Muravera (SU) - Via Sant'Anna snc - Piano T (Sub 24), Edificio A (Coord. Geografiche: 39° 25' 04.74'' N - 9° 34' 25.47'' E)
- **Bene N° 18** - Posto auto ubicato a Muravera (SU) - Via Sant'Anna snc - Piano T (Sub 25), Edificio A (Coord. Geografiche: 39° 25' 04.74'' N - 9° 34' 25.47'' E)

LOTTO 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

È agli atti il certificato notarile redatto dal dott. **** Omissis **** in data 11.11.2022.

PRECISAZIONI

I dati riportati nella relazione notarile agli atti sono coerenti con i dati catastali (allegati B1 e C1) e con quanto rilevato in loco.

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="8">Dal 21/03/1996 al 16/05/2007</td><td rowspan="8">**** Omissis ****</td><td colspan="4">Compravendita</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Antonio Saba</td><td>21/03/1996</td><td>148307</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Cagliari</td><td>22/03/1996</td><td>6319</td><td>4571</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="8">Dal 16/05/2007 al 11/11/2022</td><td rowspan="8">**** Omissis ****</td><td colspan="4">Compravendita</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Giovanni Rosetti</td><td>16/05/2007</td><td>48144/25106</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Cagliari</td><td>13/06/2007</td><td>23781</td><td>15466</td></tr>
</table>

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Il giorno 11.11.2022 indicato nella suddetta tabella riepilogativa fa riferimento alla data di redazione del certificato notarile depositato nel fascicolo telematico.

Per il periodo successivo fino alla data odierna, la scrivente ha effettuato un'ulteriore ispezione presso L'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Cagliari - Ufficio Provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, che conferma l'assenza di ulteriori trascrizioni e/o iscrizioni in capo all'immobile (allegato D1).

In data 14.06.2023 la scrivente ha acquisito copia della nota di trascrizione dell'atto di compravendita del 21.03.1996, Rep. n. 148307 (allegato D1), da cui si evince che il sig. **** Omissis **** e la sig.ra **** Omissis ****, hanno acquistato la piena proprietà degli immobili censiti in Catasto fg. 9, mapp. 559 di 245 m2 e 563 di 1015 m2.

Nel "quadro D" della suddetta nota di trascrizione, viene riportata la descrizione dei beni compravenduti. Si riporta qui, in sintesi, che si tratta di un fabbricato allo stato grezzo, composto da due corpi di fabbrica identificati rispettivamente con le lettere A e B.

Il corpo A, disposto su tre piani fuori terra, consta di sei appartamenti; il corpo B comprendente due piani interrati e tre piani fuori terra, consta di sei appartamenti, piano garage e locali di sgombero o cantine.

L'immobile oggetto di pignoramento (sub. 1) é parte di maggior fabbricato censito al Catasto Fabbricati al fg. 9, mapp. 2421.

Come precisato nel certificato notarile depositato agli atti e riportato nel capitolo dedicato alla "cronistoria catastale", i mappali 559 e 563 oggetto della suddetta compravendita, sono stati soppressi e hanno originato, unitamente ai mappali 2419 e 2420, l'Ente Urbano 2421.

Successivamente, con Costituzione Catastale n. 38.1/2009 del 09.01.2009 pratica CA0006786, è stato originato nel Catasto Fabbricati il mappale 2421 oggetto della presente procedura.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 11/11/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
  Iscritto a Cagliari il 16/04/2007

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

Reg. gen. 15819 - Reg. part. 2745
Quota: 1/1
Importo: € 1.800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 120.000,00
Note: Come indicato nel certificato notarile depositato agli atti, la società **** Omissis **** interviene nel mutuo in qualità di debitore non datore.

Trascrizioni

- **Pignoramento**
  Trascritto a Cagliari il 14/10/2022
  Reg. gen. 33162 - Reg. part. 24671
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

In seguito alle verifiche effettuate dalla scrivente, è stato accertato che l'onere di cancellazione a carico della procedura ha un costo fisso pari a € 294,00.

I dati sopra riportati sono aggiornati al giorno 11.11.2022, data di redazione del certificato notarile depositato nel fascicolo telematico.

Come anticipato nel capitolo dedicato alla provenienza ventennale, tuttavia, per il periodo successivo fino alla data odierna, la scrivente ha effettuato un'ulteriore ispezione presso L'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Cagliari - Ufficio Provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, che conferma l'assenza di ulteriori trascrizioni e/o iscrizioni in capo all'immobile (allegato D1).

In merito all'ipoteca volontaria, così come indicato nel suddetto certificato notarile, si precisa che la società **** Omissis **** interviene nel mutuo in qualità di debitore non datore.

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MURAVERA (SU) - VIA SANT'ANNA SNC - PIANO TERRA (SUB 1), EDIFICIO A

L'unità immobiliare per civile abitazione, (subalterno 1) è ubicata in Via Sant'Anna nel Comune di Muravera, al piano terra della "palazzina A".

L'edificio "A" facente parte di maggior lotto, comprendente gli edifici A e B, costruiti tra loro in aderenza e uniti dall'autorimessa comune, ha esposizione su quattro lati.

Entrambi i corpi di fabbrica sono disposti su tre piani fuori terra con due appartamenti a piano ciascuno; la palazzina B dispone anche di due piani interrati, adibiti rispettivamente a sgombero/cantina e ad autorimessa, quest'ultima condivisa con la palazzina A. Ciascun corpo di fabbrica è servito da vano scala interno e ascensore. La palazzina A accede direttamente dalla pubblica via, la palazzina B accede dall'autorimessa, attraverso due

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

cancelli rispettivamente pedonale e carrabile. Il cancello carrabile metallico, motorizzato, ad anta unica scorrevole su binario orizzontale non è conforme alla vigente normativa rappresentata nella fattispecie dalle norme UNI 12453 e Uni 12445 e s.m.i. per il rischio di convogliamento e cesoiamento.

Per lo stesso motivo, non risulta conforme la porzione di muratura interna impegnata dal cancello in fase di apertura, in quanto il binario di scorrimento non è schermato.

Il lotto confina a nord con le particelle 556 e 2428, a est con le particelle 561, 2482, 2405, tutte edificate e di altra proprietà. A est confina anche con il lotto inedificato censito con la particella 1352 di altra proprietà, a sud con la Via Fermi e a ovest con la Via Sant'Anna da cui ha accesso.

Il complesso sorge in una zona prevalentemente residenziale nella parte collinare di Muravera, in posizione panoramica, non lontano dal centro da cui dista circa 400 m. Il traffico veicolare è limitato e, in prossimità del fabbricato, non si è ravvisata difficoltà di parcheggio.

Il Comune di Muravera, principale centro della regione del Sarrabus, rinomato per il complesso di spiagge e lagune di grande pregio paesaggistico, è facilmente raggiungibile da Cagliari, da cui dista circa 60 km, percorrendo la S.S. 125.

Sono stati effettuati due sopralluoghi rispettivamente in data 22.01.2024 e 15.02.2024, alla presenza della scrivente e di due collaboratori (ing. Francesca Murgia e arch. Salvatore Erbì).

In tale occasione sono stati effettuati rispettivamente il rilievo planimetrico (allegato H1) e fotografico (allegato A1).

CONFINI

L'unità immobiliare in oggetto (sub. 1), ubicata al piano terra e composta da appartamento, area cortilizia e giardino (riprendendo le definizioni del progetto approvato), confina complessivamente a Nord-Est con un'unità immobiliare parte di altro fabbricato di diversa proprietà, a Sud-Ovest con il vano scala condominiale censito con il sub. 34 e a Sud-Est con l'area esterna condominiale censita con il sub. 36.

A Nord-Ovest ha affaccio sulla pubblica via (Via Sant'Anna).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	78,05 mq	92,72 mq	1	92,72 mq	2,70 m	T
Balcone	7,44 mq	8,33 mq	0,30	2,50 mq	0,00 m	T
Cortile	73,22 mq	77,87 mq	0,10	7,79 mq	0,00 m	T
Giardino	14,61 mq	15,97 mq	0,18	2,87 mq	0,00 m	T
			Totale superficie convenzionale:	**105,88 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**105,88 mq**		

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

FRAZIONAMENTO DELL'IMMOBILE

La superficie dell'immobile esaminato (105,88 m2) consente la divisione dello stesso in due unità immobiliari con accesso indipendente. Tuttavia, si ritiene che il frazionamento non sia agevole e non sia vantaggioso in termini economici.

Come si evince dalla planimetria relativa al frazionamento (allegato M1), si ritiene di poter dividere l'immobile nelle seguenti unità:

• Unità immobiliare 1 - Monolocale avente superficie lorda pari a 42,15 m2, composto da zona giorno-notte con angolo cottura, disimpegno, bagno e cortile.

• Unità immobiliare 2 - Bilocale avente superficie lorda pari a 50,56 m2, composto da soggiorno-pranzo con angolo cottura, bagno, camera da letto matrimoniale (> 14,00 m2), balcone e cortile.

Le due nuove unità immobiliari avrebbero in comune una porzione di area cortilizia di superficie lorda pari a 16,92 m2 che consentirebbe l'accesso distinto a ciascuna unità.

Si precisa che l'unità immobiliare 1 sarà accessibile sia dal vano scala, sia dal cortile. L'unità immobiliare 2 sarà invece accessibile esclusivamente dal cortile.

Le rispettive aree cortilizie, date le dimensioni, garantiscono che ciascun immobile abbia un posto auto.

I costi da sostenere per la realizzazione del frazionamento, calcolati mediante il Prezzario Regionale dei Lavori Pubblici della Regione Sardegna (aggiornato all'anno 2023) e indicati nel computo metrico redato dalla scrivente (allegato M1), ammontano complessivamente a 20.855,86 €.

A tale importo dovranno essere aggiunti i costi per gli adempimenti tecnici consistenti in progetto di frazionamento, direzione dei lavori, pratica edilizia (SCIA) di cui al punto 352.a dell'allegato B della Delibera G.R. n.49/19 del 2019 e agibilità, comprensiva di Attestato di Prestazione Energetica (APE), certificazioni degli impianti e accatastamento delle due unità.

Si stima che il costo complessivo degli adempimenti tecnici ammonti a circa 7.500,00 €.

***

Si precisa inoltre che, con riferimento alla normativa vigente, occorre garantire i parcheggi per le nuove unità immobiliari risultanti dal frazionamento.

Nella fattispecie la Legge Regionale n.8 del 2015 (e s.m.i.), con riferimento alle "Integrazioni all'art.15 della L.R. 23 del 1985 – Parcheggi privati", conferma che "Nei frazionamenti di unità immobiliari (...omissis), devono essere riservate aree per parcheggi privati nella misura minima di 1 m2 per ogni 10 m3 di costruzione (L. Tognoli n.122/1989) e, comunque, in misura non inferiore a uno stallo di sosta per ogni unità immobiliare ulteriore rispetto all'originaria".

In caso di frazionamento quindi, oltre al parcheggio da associare alla prima unità immobiliare non alienabile diversamente, sarebbe necessario associare alla seconda unità derivante dal frazionamento, o un altro stallo oppure procedere con la monetizzazione.

Per la monetizzazione del parcheggio è stato interpellato il Comune di Muravera che, tuttavia, dopo aver richiesto un primo chiarimento, non ha dato alcun riscontro.

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento è in buone condizioni. Risulta che non sia mai stato abitato.

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare, parte di maggior fabbricato identificato come "scala A", usufruisce delle parti comuni condominiali costituite da vano scala e ascensore, accesso al piano terra sede dei posti auto, vani tecnici e spazi di manovra .

Le finiture delle parti comuni condominiali sono dettagliatamente descritte nel capitolo dedicato alle "caratteristiche costruttive prevalenti".

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	2421	1		A2	7	6,5	103,00	453,19	T	SI

Corrispondenza catastale

Come verificato durante il sopralluogo l'immobile è ubicato in Comune di Muravera nella via Sant'Anna snc.

Lo stesso indirizzo viene correttamente indicato nella visura storica e nella planimetria catastale (allegati B1 e C1).

Nella visura storica (allegato B1) viene indicata la superficie catastale totale di 103,00 m2 e la superficie totale escluse le aree scoperte di 91,00 m2.

*

DIFFORMITA' CATASTALE

Esaminando la planimetria redatta dalla scrivente (allegato H1) di confronto tra la planimetria catastale (allegato C1) e lo stato rilevato (allegato H1), emergono le seguenti difformità:

• minime variazioni delle dimensioni planimetriche totali;

• minime variazioni della posizione dei tramezzi;

• minime variazione della posizione degli infissi, della porta d'ingresso e del cancello carrabile;

• variazione della posizione del vano d'accesso al giardino;

Le minime variazioni indicate nei primi quattro punti sono ritenute trascurabili, dovute verosimilmente a imprecisioni grafiche.

La diversa posizione del vano d'accesso al giardino rappresenta una difformità catastale per cui sarebbe necessario l'aggiornamento della planimetria catastale.

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

Tuttavia, come dettagliatamente argomentato nel capitolo dedicato alla "regolarità edilizia", nello stato assentito il giardino non è direttamente collegato con l'unità immobiliare esaminata.

Pertanto l'aggiornamento della planimetria catastale presso il Catasto Fabbricati potrà essere effettuata esclusivamente previa regolarizzazione urbanistica dell'immobile.

Si stima che i costi da sostenere per la presentazione della pratica presso il Catasto Fabbricati, compresi gli oneri tecnici e le spese, siano pari a circa 600,00 €.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **14/05/1985** al **15/07/1985**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 559 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 245,00
Dal **14/05/1985** al **15/07/1985**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 563 Qualità Mandorleto Cl.3 Superficie (ha are ca) 1015,00
Dal **15/07/1985** al **28/12/1990**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 559 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 245,00
Dal **15/07/1985** al **28/12/1990**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 563 Qualità Mandorleto Cl.3 Superficie (ha are ca) 1015,00
Dal **28/12/1990** al **12/02/1993**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 559 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 245,00
Dal **28/12/1990** al **12/02/1993**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 563 Qualità Mandorleto Cl.3 Superficie (ha are ca) 1015,00
Dal **12/02/1993** al **21/03/1996**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 559 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 245,00 Reddito agrario € 0,25
Dal **12/02/1993** al **21/03/1996**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 563 Qualità Mandorleto Cl.3 Superficie (ha are ca) 1015,00 Reddito agrario € 2,10
Dal **21/03/1996** al **16/05/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 559

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

		Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 245,00 Reddito agrario € 0,25
Dal **21/03/1996** al **16/05/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 563 Qualità Mandorleto Cl.3 Superficie (ha are ca) 1015,00 Reddito agrario € 2,10
Dal **16/05/2007** al **24/09/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 559 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 245,00 Reddito agrario € 0,25
Dal **16/05/2007** al **24/09/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 563 Qualità Mandorleto Cl.3 Superficie (ha are ca) 1015,00 Reddito agrario € 2,10
Dal **24/09/2007** al **24/09/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 2420 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 1015
Dal **24/09/2007** al **24/09/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 2419 e 2420 Qualità Soppresso
Dal **24/09/2007** al **24/09/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 559 e 563 Qualità Soppresso
Dal **24/09/2007** al **24/09/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 2419 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 245
Dal **24/09/2007** al **09/01/2009**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 2421 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 1260,00
Dal **09/01/2009** al **24/09/2009**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 9, Part. 2421, Sub. 1 Categoria A2 Cl.6, Cons. 6,5 vani Rendita € 386,05 Piano T Graffato SI
Dal **24/09/2009** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 9, Part. 2421, Sub. 1 Categoria A2 Cl.7, Cons. 6,5 vani Rendita € 453,19 Piano T Graffato SI
Dal **09/11/2015** al **10/07/2023**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 9, Part. 2421, Sub. 1 Categoria A2 Cl.7, Cons. 6,5 vani Rendita € 453,19 Piano T

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

		Graffato SI

Nella visura storica acquisita dalla scrivente in data 10.07.2023 (allegato B1) è correttamente indicato il nominativo dell'intestato e l'ubicazione del bene esaminato.

La data del 10.07.2023 indicata nella tabella riepilogativa, come detto, corrisponde a quella di acquisizione della visura storica (allegato B1).

Attualmente l'immobile esaminato è censito al Catasto Fabbricati al fg. 9, mapp. 2421, sub. 1.

*

Si riportano di seguito alcune precisazioni relative ai passaggi catastali indicati nella tabella riepilogativa di cui sopra:

1) Con variazione del 09.11.2015 si procede con l'inserimento in visura della superficie catastale dell'immobile, pari a 103,00 m2 totali e 91,00 m2 escluse le aree scoperte.

In tale data la piena proprietà dell'immobile è in capo alla Ditta **** Omissis ****.

2) In data 24/09/2009 l'immobile subisce la variazione nel classamento n. 26933.1/2009 (Pratica n. CA0415993 in atti dal 24.09.2009).

3) Con Costituzione n. 38.1/2009 del 09/01/2009 (Pratica n. CA0006786 in atti dal 09.01.2009) viene originato l'immobile oggetto di stima, censito al Catasto Fabbricati al fg. 9, mapp. 2421, sub. 1.

In tale data la piena proprietà dell'immobile è in capo alla Ditta **** Omissis ****.

4) Con Tipo Mappale n. 550248.2/2007 del 24.09.2007 (Pratica n. CA0550248 in atti dal 24.09.2007) viene originato il bene censito al Catasto Terreni con il mappale 2421 e avente qualità Ente Urbano.

Tale variazione ha comportato la soppressione dei mappali 2419 di 245,00 m2 e 2420 di 1015,00 m2, aventi entrambi qualità Ente Urbano.
In tale data la piena proprietà degli immobili è in capo alla Ditta **** Omissis ****.

5) Con Tipo Mappale n. 550248.1/2007 del 24.09.2007 (Pratica n. CA0550248 in atti dal 24.09.2007) vengono originati i mappali 2419 di 245,00 m2 e 2420 di 1015,00 m2, entrambi aventi qualità Ente Urbano.

Tale variazione ha comportato la soppressione dei mappali 559 di 245,00 m2 e 563 di 1015,00 m2.

In tale data la piena proprietà gli immobili è in capo alla Ditta **** Omissis ****.

6) Con atto di compravendita del 16.05.2007, Rep. n. 48144 - Nota presentata con modello unico n. 15466.1/2007 in atti dal 21.06.2007, la piena proprietà degli immobili censiti al Catasto Terreni al fg. 9, mappale 563 di 1015,00 m2 e mappale 559 di 245,00 m2, passa dalla Ditta **** Omissis **** e **** Omissis **** (quota pari a 1/2 ciascuno) alla Ditta **** Omissis ****.

7) Con atto di compravendita del 21.03.1996, Rep. n. 148307, Registrazione n. 2167 in data 02.04.1996 - Voltura n. 3615.1/1996 - Pratica n. 408032 in atti dal 03.12.2002, la piena proprietà degli immobili censiti al Catasto Terreni al fg. 9, mappale 563 di 1015,00 m2 e mappale 559 di 245,00 m2, passa dalla Ditta **** Omissis **** alla Ditta **** Omissis **** e **** Omissis **** per la quota di 1/2 ciascuno in comunione dei beni.

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

8) Con atto del 12.02.1993, Rep. n. 143262 - Voltura n. 3690.1/1993 in atti dal 28.01.1994, la piena proprietà degli immobili censiti al Catasto Terreni al fg. 9, mappale 563 di 1015,00 m2 e mappale 559 di 245,00 m2, passa dalla Ditta **** Omissis **** alla Ditta **** Omissis ****.

9) Con atto di compravendita del 28.12.1990, Rep. n. 139306 - Registrazione n. 1139 del 16.01.1991 - Voltura n. 4454.1/1991 (Pratica n. 388020 in atti dal 22.09.2003), la piena proprietà degli immobili censiti al Catasto Terreni al fg. 9, mappale 563 di 1015,00 m2 e mappale 559 di 245,00 m2, passa dalla Ditta **** Omissis **** e **** Omissis **** (quota proprietà 1/2 ciascuno) alla Ditta **** Omissis ****.

10) Con successione del 15.07.1985, Rep. n. 304427, Registrazione Volume n. 968 n. 2 del 14.01.1986 - Voltura n. 685.1/1986 (Pratica n. 375351 in atti dal 10.09.2003), la piena proprietà degli immobili censiti al Catasto Terreni al fg. 9, mappale 563 di 1015,00 m2 e mappale 559 di 245,00 m2, passa dalla Ditta **** Omissis **** alla Ditta **** Omissis **** e **** Omissis **** per la quota di 1/2 ciascuno.

11) All'impianto meccanografico del 14.05.1985 gli immobili censiti al Catasto Terreni al fg. 9, mappale 563 di 1015,00 m2 e mappale 559 di 245,00 m2, risultano in capo alla Ditta **** Omissis ****.

Nella sezione "diritti e oneri reali" si precisa che le quote di proprietà in capo alla sig.ra **** Omissis **** sono "da verificare".

*N.B.:

I passaggi di proprietà indicati in visura a partire dal 21.03.1996 trovano riscontro con quanto riportato nel certificato notarile depositato agli atti.

Nella suddetta tabella sono stati riportati tutti i passaggi catastali fino all'impianto meccanografico del 14.05.1985, così come indicato nelle visure storiche acquisite (allegato B1).

NORMATIVA URBANISTICA

Lo strumento urbanistico del Comune di Muravera è il Piano Regolatore Generale (P.R.G.), approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 44 del 21/04/1980 (Buras n. 25 del 17/06/1982) e s.m.i..

Secondo il P.R.G., il fabbricato ricade all'interno della "zona B di completamento", disciplinata dall'art. 5 delle Norme Tecniche di Attuazione (Allegato P1).

Tale zona, che comprende una vasta parte dell'abitato con edificazione lungo le strade e giardini interni, conserva il carattere di zona mista, con abitazioni, negozi, uffici e laboratori e con esclusione dei laboratori molesti o nocivi e dei grandi depositi da ubicare nella zona D.

Gli interventi di ristrutturazione generale degli isolati o di utilizzazione di aree libere che abbiano una superficie non inferiore a 5.000,00 m2 senza soluzione di continuità, devono essere regolati da piani di lottizzazione che prevedano gli spazi pubblici nella misura stabilita dalle norme contenute nel Decreto P.R.G. n. 9743-271 del 01.08.1977 e s.m.i., per avere così la possibilità di utilizzare l'indice di cubatura pari a 5 m3/m2.

Nell'edificazione del lotto devono essere rispettati i seguenti limiti:

- indice di fabbricabilità fondiaria max: 5 M3/m2 con lottizzazione o P.P. e max 3 m3/m2 con concessione diretta;
- rapporto di copertura 2/3;

- altezza max: 10,50 m (... omissis).

*

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

Con riferimento al Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.), l'immobile è compreso nell' "Ambito di paesaggio 25 – Bassa valle del Flumendosa", disciplinato dagli artt. 6, 12, 13, 14, 15, 107 e 112 del P.P.R..

Dalle verifiche effettuate dalla scrivente, eseguite sulla cartografia di "Sardegna Geoportale – Sardegna Mappe", con riferimento al P.P.R., l'immobile ricade all'interno di:

- Parco Geominerario Ambientale e Storico DM 673 del 2016 (artt. 9, 57 e 58 del P.P.R.);

- Fascia Costiera (Beni Paesaggistici Ambientali (ex. Art. 143 D. Lgs. 42/2004 - Bene Paesaggistico d'Insieme), disciplinata dagli artt. 8, 17, 18, 19 e 20 del P.P.R..

Con riferimento alla Fascia Costiera, si riporta di seguito quanto previsto dall'art. 19:

1. La fascia costiera, così come perimetrata nella cartografia del P.P.R. di cui all'art 5, rientra nella categoria dei beni paesaggistici d'insieme ed è considerata risorsa strategica fondamentale per lo sviluppo sostenibile del territorio sardo, che necessita di pianificazione e gestione integrata.

2. I territori della fascia costiera di cui al comma precedente, sono caratterizzati da un contesto territoriale i cui elementi costitutivi sono inscindibilmente interrelati e la preminenza dei valori ambientali è esposta a fattori di rischio che possono compromettere l'equilibrio dei rapporti tra habitat naturale e presenza antropica.

3. Non sono comprese tra i beni elencati nel comma 1 le seguenti zone, così come individuate dagli strumenti urbanistici comunali:

- le zone omogenee A e B;

- le zone omogenee C con piani attuativi efficaci, realizzati in tutto o in parte, immediatamente contigue al tessuto urbano consolidato;

- le zone omogenee D e G con piani attuativi efficaci, realizzati in tutto o in parte.

*

Dalle verifiche effettuate dalla scrivente risulta inoltre che l'immobile, con riferimento al P.P.R. e al P.A.I., ricade in:

- D4 / Danno potenziale (danno alle persone, e di quello al tessuto socio-economico ed ai beni non monetizzabili) molto elevato nella mappa del danno potenziale Regione Sardegna (PAI_PGRA) – Rev. 2022

- Rg0 / Rischio idraulico nullo nella mappa del rischio geomorfologico Regione Sardegna (PAI_PGRA) – Rev. 2022;

- Hg0 / Aree studiate per le quali non sono state individuati fenomeni franosi in atto o potenziali (Hg0) nella mappa del

pericolo geomorfologico Regione Sardegna (PAI_PGRA) – Rev. 2022;

- Siti non idonei all'installazione degli impianti alimentati da fonti energetiche rinnovabili;

- B / Zona Climatica B - Comuni con GG maggiori di 600 e minori o uguali a 900;

- P1 / Pericolosità da frana moderata della mappa nazionale del dissesto idrogeologico ISPRA;

- 4 / Livello di pericolosità nella classificazione sismica;

- B14 / Riodaciti e rioliti (ignimbriti) (ciclo permo-carbonifero) nella Carta Geologica d'Italia;

- Centri abitati nella Carta della Natura.

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

In riscontro all'accesso agli atti effettuato dalla scrivente, l'Ufficio Tecnico del Comune di Muravera ha fornito i seguenti documenti:

1) Progetto per la costruzione di un fabbricato per abitare:

- Tav. 1: Planimetrie e calcolo della superficie del lotto;
- Tav. 2: Pianta 1° livello Zona A;
- Tav. 3: Pianta 2° livello Zona A;
- Tav. 4: Pianta 3° livello Zona A e 1° livello Zona B;
- Tav. 5: Pianta 2° livello Zona B;
- Tav. 6: Pianta 3° livello Zona B;
- Relazione tecnica;
- Concessione per l'esecuzione di opere n. 3324 del 12.03.1993, Prot. n. 2519 (allegato E1).

2) Progetto di variante per la costruzione di un fabbricato per abitazione sito nella via Sant'Anna in Comune di Muravera (allegato F1):

- Tav. 1: Catastale e corografia;
- Tav. 2: Planovolumetrico (allegato F1);
- Tav. 3: Piante quotate (allegato F1);
- Tav. 4: Prospetti e sezioni (allegato F1);
- Tav. 5: Calcolo dei volumi (allegato F1);
- Tav. 6: Calcolo dei volumi e Superfici in aumento (allegato F1);
- Tav. 8: Render;
- Tav. 9: Planimetria rischio idrogeologico;
- Certificazione L. 13/89;
- Concessione per l'esecuzione di opere n. 1308/2008 del 20.05.2008, Prot. n. 5554 (allegato F1);
- Dichiarazione di ultimazione dei lavori, Prot. n. 7657 del 28.07.2009 (allegato F1).

3) Certificato di abitabilità del 20.10.2012, Prot. n. 10385 del 21.10.2010 (allegato G1).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

DIFFORMITA'

Dal raffronto ovvero dalla sovrapposzione (allegato L1) tra l'ultimo progetto approvato (allegato F1) e la situazione accertata in occasione del rilievo effettuato (allegato H1), si riscontrano le seguenti difformità:

1. variazioni delle dimensioni planimetriche totali;

2. minime variazioni della posizione dei tramezzi e delle porte interne;

3. minime variazioni della posizione degli infissi e del cancello carrabile;

4. mancato collegamento tra il cortile e l'area adiacente sul lato Nord-Est del lotto, attualmente adibita a giardino.

***

REGOLARIZZAZIONE DELLE DIFFORMITA'

Le difformità di cui ai punti da 1 a 3 non si ritengono significative e verosimilmente ascrivibili alla deformazione insita nel supporto cartaceo alla documentazione progettuale, peraltro acquisita in forma fotografica e non digitalizzata.

Con riferimento al punto 4, il collegamento tra il cortile e l'area adiacente si sarebbe potuto realizzare con una SCIA per manutenzione straordinaria (punto 352.a, allegato B della Delibera G.R. n. 49/2019). Pertanto la difformità potrà essere sanata con una comunicazione di mancata SCIA che prevede l'applicazione di una sanzione pecuniaria amministrativa pari a 500,00 € (art. 14 della L.R. n.23/85, art. 17 della L.R. 1/2019 e s.m.i.).

***

CERTIFICAZIONI IMPIANTI

Tra la documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico del Comune di Muravera non compaiono le Dichiarazioni di conformità degli impianti esistenti.

Tuttavia nel Certificato di Abitabilità - prot. 10385 del 21.10.2010 (allegato G1) si evince che, tra la documentazione depositata agli atti del Comune, compaiono le Dichiarazioni di Conformità dell'impianto elettrico e dell'impianto idrico-sanitario realizzati nel complesso immobiliare.

Al contrario non vengono citate le Dichiarazioni di Conformità dei restanti impianti, quali impianto gas e impianto di climatizzazione-riscaldamento.

Alla luce di quanto detto si stima che gli oneri professionali da sostenere siano pari a :

- 800,00 € per la redazione delle Dichiarazioni di Conformità degli impianti gas e climatizzazione-riscaldamento (corrispondenti a 400,00 € per ciascun impianto);

- 300,00 € per la redazione dell'APE (non citata nel certificato di abitabilità).

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

Pertanto i costi totali da sostenere ammontano a 1.100,00 €

***

RIEPILOGO COSTI DA SOSTENERE

- 500,00 € sanzione pecuniaria per mancata SCIA;

- 1.200,00 € oneri tecnici per la pratica di mancata SCIA (di cui all'art.14 L.R. 23/85 e s.m.i.);

- 1.100,00 € oneri tecnici per redazione Dichiarazioni di Conformità degli impianti e APE.

Totale costi da sostenere: 2.800,00 €

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio "A" facente parte di maggior lotto, comprendente gli edifici A e B (foto da 3 a 8 - allegato A1), costruiti in aderenza e uniti dall'autorimessa comune, ha esposizione su quattro lati.

Entrambi i corpi di fabbrica sono disposti su tre piani fuori terra con due appartamenti a piano ciascuno; la palazzina B comprende anche due piani interrati, adibiti rispettivamente a sgombero/cantina e ad autorimessa, quest'ultima condivisa con la palazzina A. Ciascun corpo di fabbrica è servito da vano scala interno e ascensore. La palazzina A accede direttamente dalla pubblica via (foto 9 - allegato A1), la palazzina B accede dalla pubblica via attraverso l'autorimessa (foto 10 e 11 - Allegato A1).

Il complesso è costruito con struttura portante in cemento armato e solai di tipo misto latero cemento; le tamponature esterne sono realizzate a cassetta in laterizio e, come risulta dalla relazione tecnica allegata al progetto di variante, sono dotati di coibentazione esterna. In occasione dei sopralluoghi (gennaio/febbraio) in effetti, con gli impianti spenti, le condizioni termoigrometriche erano abbastanza confortevoli.

La copertura è a falde.

I muri contro terra del seminterrato sono in conglomerato cementizio armato. I tramezzi interni sono in laterizio.

Il fabbricato è intonacato e tinteggiato. La scala di accesso è interamente rivestita in marmo del tipo Perlato di Orosei, così come il battiscopa. Sono in marmo di Orosei anche le lastre dei davanzali (con doppio gocciolatoio), le soglie delle porte finestre e le lastrine di finitura dei parapetti dei balconi, realizzati in muratura.

Le finestre sono in alluminio anodizzato elettrocolorato con vetrocamera, protette da portelloni a persiana con doghe regolabili.

Il portoncino d'accesso al maggior fabbricato è blindato con finitura legno.

L'ingresso condominiale è pavimentato in marmo del tipo Perlato di Orosei con riquadro in contrasto, in marmo del tipo Verde Alpi. La scala condominiale (alzate e pedate) e il battiscopa sono rifiniti con lo stesso marmo. Il parapetto della scala è in legno sostenuto da telaio metallico.

Come detto, la palazzina A ha accesso diretto dalla pubblica via.

La palazzina B accede dall'autorimessa. L'ingresso è protetto rispettivamente da cancello pedonale metallico a battente e da cancello carrabile motorizzato ad anta unica scorrevole su binario orizzontale, non conforme alla vigente normativa, come argomentato nel capitolo dedicato ai dati generali. La recinzione è realizzata in muratura, sormontata da lastrine in marmo di Orosei. Il pavimento di accesso alla palazzina B è in battuto di cemento.

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

L'unità immobiliare censita col subalterno 1 (foto da 24 a 39 - allegato A1) è posta al piano terra della palazzina A.

Consta di ingresso soggiorno, cucina, due camere da letto, uno studio (superficie < 9 m2), due bagni e un disimpegno, balcone e cortile di pertinenza esclusiva. Lo studio e la camera da letto singola sono dotati di balcone con affaccio sulla pubblica via; la cucina, la camera matrimoniale e un bagno si affacciano sul cortile di pertinenza esclusiva. L'esposizione dell'appartamento è nord-ovest, sud-est, rispettivamente verso la pubblica via e verso il cortile.

L'intero appartamento è pavimentato in gres ceramico posato in diagonale a fuga larga e rifinito con battiscopa dello stesso materiale. Nella cucina, la sola parete attrezzata è rivestita, fino alla quota di 2,20 m, con piastrelle in gres ceramico formato 20x20 cm. Il bagno cieco, rivestito fino alla quota di 2,08 cm con piastrelle in gres smaltato formato 20x20 cm con decoro effetto mosaico, è completo di wc, bidet, lavabo a semicolonna e attacchi per la lavatrice. I sanitari sono dotati di rubinetteria funzionante. Il bagno dispone inoltre di aspirazione forzata.

Il bagno con portafinestra, rivestito fino alla quota di 2,20 m con piastrelle in gres ceramico formato 20x20 cm, con decoro intermedio effetto mosaico, è attrezzato con lavabo a semicolonna, doccia, wc e bidet completi di rubinetteria funzionante.

Le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate. Le porte in legno, tamburate, hanno finitura ciliegio.

Le tre camere e il soggiorno sono serviti da pompa di calore da 7kW, quadri split (quattro unità interne una sola unità motocondensante).

L'impianto elettrico, realizzato sottotraccia, é sezionato (luci, prese, split). E' presente l'impianto videocitofonico.

Gli scarichi sono collegati con la rete pubblica di smaltimento.

Il balcone è pavimentato con piastrelle in gres R10 (antisdrucciolo), formato 15x15 cm, impiegate anche per il battiscopa.

Il cortile di pertinenza esclusiva è in parte pavimentato in battuto di cemento, in parte incolto e l'accesso è consentito attraverso un cancello (foto da 39 a 41 - allegato 1). Nell'elaborato progettuale che rappresenta lo stato assentito (allegato F1), il giardino non è comunicante col cortile parcheggio.

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Muravera (SU) - Via Sant'Anna snc - Piano Terra (Sub 1), edificio A, piano T

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

Non viene indicato alcun tipo di regime patrimoniale poiché la titolarità dell'immobile è in capo a una società.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di vincoli od oneri condominiali.

PATTI

Non sono noti patti gravanti sul bene pignorato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

In seguito alle verifiche effettuate dalla scrivente risulta che l'immobile coinvolto nella procedura non è soggetto a usi civici.

Non si è a conoscenza dell'esistenza di servitù.

LOTTO 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

È agli atti il certificato notarile redatto dal dott. **** Omissis **** in data 11.11.2022.

*N.B.:

Con riferimento all'appartamento in oggetto sub. 2 (Lotto 2 - Bene 2), nel certificato notarile, vengono riportati dati difformi da quelli della visura catastale.

Nel certificato viene indicato che tale bene è ubicato al piano 1.

Esaminando la documentazione catastale acquisita (allegati B2 e C2), si evince che tale immobile è ubicato al piano terra, così come indicato nell'atto di pignoramento e come verificato durante il sopralluogo.

Nella relazione notarile, sono inoltre differenti, rispetto alla visura catastale, la consistenza, la superficie catastale e la rendita.

PRECISAZIONI

*N.B.1:

Nel certificato notarile l'appartamento censito al fg. 9, mapp. 2421, sub. 2 è ubicato al piano 1.

Dall'esame della documentazione catastale acquisita (allegati B2 e C2), si evince che tale immobile è ubicato al piano terra, così come indicato anche nell'atto di pignoramento depositato nel fascicolo telematico.

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **21/03/1996** al **16/05/2007**	**** Omissis ****	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Antonio Saba	21/03/1996	148307	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Cagliari	22/03/1996	6319	4571
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **16/05/2007** al **11/11/2022**	**** Omissis ****	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Giovanni Rosetti	16/05/2007	48144/25106	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Cagliari	13/06/2007	23781	15466
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Il giorno 11.11.2022 indicato nella suddetta tabella riepilogativa fa riferimento alla data di redazione del certificato notarile depositato nel fascicolo telematico.

Per il periodo successivo fino alla data odierna, la scrivente ha effettuato un'ulteriore ispezione presso L'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Cagliari - Ufficio Provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, che conferma l'assenza di ulteriori trascrizioni e/o iscrizioni in capo all'immobile (allegato D2).

In data 14.06.2023 la scrivente ha acquisito copia della nota di trascrizione dell'atto di compravendita del 21.03.1996, Rep. n. 148307 (allegato D2), da cui si evince che il sig. **** Omissis **** e la sig.ra **** Omissis ****, hanno acquistato la piena proprietà degli immobili censiti in Catasto fg. 9, mapp. 559 di 245 m2 e 563 di 1015 m2.

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

Nel "quadro D" della suddetta nota di trascrizione, viene riportata la descrizione dei beni compravenduti. Si riporta qui, in sintesi, che si tratta di un fabbricato allo stato grezzo, composto da due corpi di fabbrica identificati rispettivamente con le lettere A e B.

Il corpo A, disposto su tre piani fuori terra, consta di sei appartamenti; il corpo B comprendente due piani interrati e tre piani fuori terra, consta di sei appartamenti, piano garage e locali di sgombero o cantine.

Attualmente l'immobile oggetto di pignoramento (sub. 2) é parte di maggior fabbricato censito al Catasto Fabbricati al fg. 9, mapp. 2421.

Come precisato nel certificato notarile depositato agli atti e come esaminato nel capitolo dedicato alla "cronistoria catastale", i mappali 559 e 563 oggetto della suddetta compravendita, sono stati soppressi e hanno originato, unitamente ai mappali 2419 e 2420, l'Ente Urbano 2421.

Successivamente, con Costituzione Catastale n. 38.1/2009 del 09.01.2009, è stato originato nel Catasto Fabbricati il mappale 2421 oggetto della presente procedura.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 11/11/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
  Iscritto a Cagliari il 16/04/2007
  Reg. gen. 15819 - Reg. part. 2745
  Quota: 1/1
  Importo: € 1.800.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Capitale: € 120.000,00
  Note: Come indicato nel certificato notarile depositato agli atti, la società **** Omissis **** interviene nel mutuo in qualità di debitore non datore.

Trascrizioni

- **Pignoramento**
  Trascritto a Cagliari il 14/10/2022
  Reg. gen. 33162 - Reg. part. 24671
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

In seguito alle verifiche effettuate dalla scrivente, è stato accertato che l'onere di cancellazione a carico della procedura ha un costo fisso pari a € 294,00.

I dati sopra riportati sono aggiornati al giorno 11.11.2022, data di redazione del certificato notarile depositato nel fascicolo telematico.

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

Come anticipato nel capitolo dedicato alla provenienza ventennale, tuttavia, per il periodo successivo fino alla data odierna, la scrivente ha effettuato un'ulteriore ispezione presso L'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Cagliari - Ufficio Provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, che conferma l'assenza di ulteriori trascrizioni e/o iscrizioni in capo all'immobile (allegato D2).

In merito all'ipoteca volontaria, così come indicato nel suddetto certificato notarile, si precisa che la società **** Omissis **** interviene nel mutuo in qualità di debitore non datore.

DESCRIZIONE

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MURAVERA (SU) - VIA SANT'ANNA SNC - PIANO TERRA (SUB 2), EDIFICIO A

L'unità immobiliare per civile abitazione, (subalterno 2) è ubicata in Via Sant'Anna nel Comune di Muravera, al piano terra della "palazzina A".
L'edificio "A" facente parte di maggior lotto, comprendente gli edifici A e B, costruiti tra loro in aderenza e uniti dall'autorimessa comune, ha esposizione su quattro lati.

Entrambi i corpi di fabbrica sono disposti su tre piani fuori terra con due appartamenti a piano ciascuno; la palazzina B dispone anche di due piani interrati, adibiti rispettivamente a sgombero/cantina e ad autorimessa, quest'ultima condivisa con la palazzina A. Ciascun corpo di fabbrica è servito da vano scala interno e ascensore. La palazzina A accede direttamente dalla pubblica via, la palazzina B accede dall'autorimessa, attraverso due cancelli rispettivamente pedonale e carrabile. Il cancello carrabile metallico, motorizzato, ad anta unica scorrevole su binario orizzontale non è conforme alla vigente normativa rappresentata nella fattispecie dalle norme UNI 12453 e Uni 12445 e s.m.i. per il rischio di convogliamento e cesoiamento.

Per lo stesso motivo, non risulta conforme la porzione di muratura interna impegnata dal cancello in fase di apertura, in quanto il binario di scorrimento non è schermato.

Il lotto confina a nord con le particelle 556 e 2428, a est con le particelle 561, 2482, 2405, tutte edificate e di altra proprietà. A est confina anche con il lotto inedificato censito con la particella 1352 di altra proprietà, a sud con la Via Fermi e a ovest con la Via Sant'Anna da cui ha accesso.

Il complesso sorge in una zona prevalentemente residenziale nella parte collinare di Muravera, in posizione panoramica, non lontano dal centro da cui dista circa 400 m. Il traffico veicolare è limitato e, in prossimità del fabbricato, non si è ravvisata difficoltà di parcheggio.

Il Comune di Muravera, principale centro della regione del Sarrabus, rinomato per il complesso di spiagge e lagune di grande pregio paesaggistico, è facilmente raggiungibile da Cagliari, da cui dista circa 60 km, percorrendo la S.S. 125.

Sono stati effettuati due sopralluoghi rispettivamente in data 22.01.2024 e 15.02.2024, alla presenza della scrivente e di due collaboratori (ing. Francesca Murgia e arch. Salvatore Erbì).

In tale occasione sono stati effettuati rispettivamente il rilievo planimetrico (allegato H2) e fotografico (allegato A2).

CONFINI

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

L'unità immobiliare in oggetto (sub. 2), ubicata al piano terra, confina a Nord con il vano scala condominiale censito con il sub. 34, a Sud-Est sia con l'area cortilizia condominiale censita con il sub. 36, sia con il posto auto censito con il sub. 24, avente stessa proprietà e oggetto della presente procedura.

A Sud-Ovest confina in parte con la suddetta area cortilizia condominiale (sub. 36) e in parte ha affaccio sulla pubblica via (via Sant'Anna).

A Nord-Ovest si affaccia sulla pubblica via Sant'Anna.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	81,36 mq	97,55 mq	1	97,55 mq	2,70 m	T
Balcone 1	7,30 mq	8,32 mq	0,30	2,50 mq	0,00 m	T
Balcone 2	4,37 mq	5,04 mq	0,30	1,51 mq	0,00 m	T
			Totale superficie convenzionale:	**101,56 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**101,56 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

FRAZIONAMENTO DELL'IMMOBILE

La superficie dell'immobile esaminato (101,56 m2) consente la divisione dello stesso in due unità immobiliari con accesso indipendente. Tuttavia, si ritiene che il frazionamento non sia agevole e non sia vantaggioso in termini economici.

Come si evince dalla planimetria relativa al frazionamento (allegato M2), si ritiene di poter dividere l'immobile nelle seguenti unità:

• Unità immobiliare 1 - Bilocale avente superficie lorda pari a 56,40 m2, composto da soggiorno-pranzo con angolo cottura, camera da letto con ripostiglio adibito a cabina armadio (totale superficie > 14,00 m2), disimpegno, bagno e balcone.

*N.B.:

La superficie finestrata della camera da letto non consente la realizzazione di una camera con superficie netta maggiore o uguale a 14,00 m2 (superficie minima per camera matrimoniale).

La scrivente ha pertanto previsto una camera da letto con superficie netta pari a 13,20 m2 e un ripostiglio adibito a cabina armadio di 2,40 m2, separato dalla camera mediante porta interna.
In tal modo la superficie netta del ripostiglio non rientra nel calcolo della superficie aeroilluminante della camera da letto.

• Unità immobiliare 2 - Monolocale avente superficie lorda pari a 38,40 m2, composto da zona giorno-notte con angolo cottura, disimpegno, bagno e balcone.

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

Le due nuove unità immobiliari indipendenti avrebbero in comune un ingresso avente superficie lorda pari a 2,80 m2.

I costi da sostenere per la realizzazione del frazionamento, calcolati mediante il Prezzario Regionale dei Lavori Pubblici della Regione Sardegna (aggiornato all'anno 2023) e indicati nel computo metrico redato dalla scrivente (allegato M2), ammontano complessivamente a 16.096,05 €.

A tale importo dovranno essere aggiunti i costi per gli adempimenti tecnici consistenti in progetto di frazionamento, direzione dei lavori, pratica edilizia (SCIA) di cui al punto 352.a dell'allegato B della D.G. n.49/19 del 2019 e agibilità, comprensiva di Attestato di Prestazione Energetica (APE) e accatastamento delle due unità.

Si stima che il costo complessivo degli adempimenti tecnici ammonti a circa 7.500,00 €.

Da cui:

Totale costi da sostenere per il frazionamento dell'unità immobiliare: 23.596,05 € (16.096,05 € per opere edili + 7.500,00 € per adempimenti tecnici)

Data l'entità dei costi, per quanto dal frazionamento si riesca a ricavare unità immobiliari funzionalmente indipendenti, si ritiene che l'immobile non sia comodamente divisibile in natura.

***

Si precisa inoltre che, con riferimento alla normativa vigente, occorre garantire i parcheggi per le nuove unità immobiliari risultanti dal frazionamento.

Nella fattispecie la Legge Regionale n.8 del 2015 (e s.m.i.), con riferimento alle "Integrazioni all'art.15 della L.R. 23 del 1985 – Parcheggi privati", conferma che "Nei frazionamenti di unità immobiliari (...omissis), devono essere riservate aree per parcheggi privati nella misura minima di 1 m2 per ogni 10 m3 di costruzione (L. Tognoli n.122/1989) e, comunque, in misura non inferiore a uno stallo di sosta per ogni unità immobiliare ulteriore rispetto all'originaria".
In caso di frazionamento quindi, oltre al parcheggio da associare alla prima unità immobiliare non alienabile diversamente, sarebbe necessario associare alla seconda unità derivante dal frazionamento, o un altro stallo oppure procedere con la monetizzazione.

Per la monetizzazione del parcheggio è stato interpellato il Comune di Muravera che, tuttavia, dopo aver richiesto un primo chiarimento, non ha dato alcun riscontro.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento è in buone condizioni.

Il balcone con affaccio sull'area condominiale di accesso ai parcheggi è privo di pavimentazione. Il parapetto presenta tracce di infiltrazioni d'acqua e punti di distacco della tinteggiatura.

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare, parte di maggior fabbricato identificato come "scala A", usufruisce delle parti comuni condominiali costituite da vano scala e ascensore, accesso al piano terra sede dei posti auto, vani tecnici e spazi di manovra .

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

Le finiture delle parti comuni condominiali sono dettagliatamente descritte nel capitolo dedicato alle "caratteristiche costruttive prevalenti".

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	2421	2		A2	7	6,5	99,00	453,19	T	SI

Corrispondenza catastale

Come verificato durante il sopralluogo l'immobile è ubicato in Comune di Muravera nella via Sant'Anna snc.

Lo stesso indirizzo viene correttamente indicato nella visura storica e nella planimetria catastale (allegati B2 e C2).

Nella visura storica (allegato B2) viene indicata la superficie catastale totale di 99,00 m2 e la superficie totale escluse le aree scoperte di 96,00 m2.

*

DIFFORMITA' CATASTALE

Dall'esame della planimetria redatta dalla scrivente (allegato I2) di confronto tra la planimetria catastale (allegato C2) e lo stato rilevato (allegato H2), emergono le seguenti difformità:

1. minime variazioni delle dimensioni planimetriche totali;

2. minime variazioni della posizione dei tramezzi;

3. minime variazioni della posizione degli infissi e della porta d'ingresso;

4. variazione di forma e dimensione del balcone 1.

Le minime difformità di cui ai punti 1, 2 e 3 si ritengono non significative.

La difformità di cui al punto 4, accertata anche rispetto all'ultimo progetto approvato (allegato F2), comporta l'aggiornamento della planimetria catastale.

Nel capitolo dedicato alla "regolarità edilizia", è stata illustrata la procedura per la regolarizzazione delle opere difformi dallo stato assentito, mediante comunicazione di mancata SCIA edilizia.

Pertanto, previa regolarizzazione urbanistica, si dovrà procedere con l'aggiornamento della planimetria catastale.

Si stima che i costi da sostenere per la presentazione della pratica presso il Catasto Fabbricati, compresi gli oneri tecnici e le spese, siano pari a circa 600,00 €.

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **14/05/1985** al **15/07/1985**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 559 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 245,00
Dal **14/05/1985** al **15/07/1985**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 563 Qualità Mandorleto Cl.3 Superficie (ha are ca) 1015,00
Dal **15/07/1985** al **28/12/1990**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 559 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 245,00
Dal **15/07/1985** al **28/12/1990**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 563 Qualità Mandorleto Cl.3 Superficie (ha are ca) 1015,00
Dal **28/12/1990** al **12/02/1993**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 559 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 245,00
Dal **28/12/1990** al **12/02/1993**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 563 Qualità Mandorleto Cl.3 Superficie (ha are ca) 1015,00
Dal **12/02/1993** al **21/03/1996**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 559 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 245,00 Reddito agrario € 0,25
Dal **12/02/1993** al **21/03/1996**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 563 Qualità Mandorleto Cl.3 Superficie (ha are ca) 1015,00 Reddito agrario € 2,10
Dal **21/03/1996** al **16/05/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 559 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 245,00 Reddito agrario € 0,25
Dal **21/03/1996** al **16/05/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 563 Qualità Mandorleto Cl.3 Superficie (ha are ca) 1015,00 Reddito agrario € 2,10
Dal **16/05/2007** al **24/09/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 559

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

		Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 245,00 Reddito agrario € 0,25
Dal **16/05/2007** al **24/09/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 563 Qualità Mandorleto Cl.3 Superficie (ha are ca) 1015,00 Reddito agrario € 2,10
Dal **24/09/2007** al **24/09/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 2420 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 1015
Dal **24/09/2007** al **24/09/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 2419 e 2420 Qualità Soppresso
Dal **24/09/2007** al **24/09/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 559 e 563 Qualità Soppresso
Dal **24/09/2007** al **24/09/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 2419 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 245
Dal **24/09/2007** al **09/01/2009**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 2421 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 1260,00
Dal **09/01/2009** al **24/09/2009**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 9, Part. 2421, Sub. 2 Categoria A2 Cl.6, Cons. 6,5 vani Rendita € 386,05 Piano T Graffato SI
Dal **24/09/2009** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 9, Part. 2421, Sub. 2 Categoria A2 Cl.7, Cons. 6,5 vani Rendita € 453,19 Piano T Graffato SI
Dal **09/11/2015** al **10/07/2023**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 9, Part. 2421, Sub. 2 Categoria A2 Cl.7, Cons. 6,5 vani Rendita € 453,19 Piano T Graffato SI

Nella visura storica acquisita dalla scrivente in data 10.07.2023 (allegato B2) è correttamente indicato il nominativo dell'intestato e l'ubicazione del bene esaminato.

La data del 10.07.2023 indicata nella tabella riepilogativa, come detto, corrisponde a quella di acquisizione della visura storica (allegato B2).

Attualmente l'immobile esaminato è censito al Catasto Fabbricati al fg. 9, mapp. 2421, sub. 2.

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

*

Si riportano di seguito alcune precisazioni relative ai passaggi catastali indicati nella tabella riepilogativa di cui sopra:

1) Con variazione del 09.11.2015 si procede con l'inserimento in visura della superficie catastale dell'immobile, pari a 99,00 m2 totali e 96,00 m2 escluse le aree scoperte.

In tale data la piena proprietà dell'immobile è in capo alla Ditta **** Omissis ****.

2) In data 24/09/2009 l'immobile subisce la variazione nel classamento n. 26933.1/2009 (Pratica n. CA0415993 in atti dal 24.09.2009).

3) Con Costituzione n. 38.1/2009 del 09/01/2009 (Pratica n. CA0006786 in atti dal 09.01.2009) viene originato l'immobile oggetto di stima, censito al Catasto Fabbricati al fg. 9, mapp. 2421, sub. 2.

In tale data la piena proprietà dell'immobile è in capo alla Ditta **** Omissis ****.

4) Con Tipo Mappale n. 550248.2/2007 del 24.09.2007 (Pratica n. CA0550248 in atti dal 24.09.2007) viene originato il bene censito al Catasto Terreni con il mappale 2421 e avente qualità Ente Urbano.

Tale variazione ha comportato la soppressione dei mappali 2419 di 245,00 m2 e 2420 di 1015,00 m2, aventi entrambi qualità Ente Urbano.

In tale data la piena proprietà degli immobili è in capo alla Ditta **** Omissis ****.

5) Con Tipo Mappale n. 550248.1/2007 del 24.09.2007 (Pratica n. CA0550248 in atti dal 24.09.2007) vengono originati i mappali 2419 di 245,00 m2 e 2420 di 1015,00 m2, entrambi aventi qualità Ente Urbano.

Tale variazione ha comportato la soppressione dei mappali 559 di 245,00 m2 e 563 di 1015,00 m2.

In tale data la piena proprietà gli immobili è in capo alla Ditta **** Omissis ****.

6) Con atto di compravendita del 16.05.2007, Rep. n. 48144 - Nota presentata con modello unico n. 15466.1/2007 in atti dal 21.06.2007, la piena proprietà degli immobili censiti al Catasto Terreni al fg. 9, mappale 563 di 1015,00 m2 e mappale 559 di 245,00 m2, passa dalla Ditta **** Omissis **** e **** Omissis **** (quota pari a 1/2 ciascuno) alla Ditta **** Omissis ****.

7) Con atto di compravendita del 21.03.1996, Rep. n. 148307, Registrazione n. 2167 in data 02.04.1996 - Voltura n. 3615.1/1996 - Pratica n. 408032 in atti dal 03.12.2002, la piena proprietà degli immobili censiti al Catasto Terreni al fg. 9, mappale 563 di 1015,00 m2 e mappale 559 di 245,00 m2, passa dalla Ditta **** Omissis **** alla Ditta **** Omissis **** e **** Omissis **** per la quota di 1/2 ciascuno in comunione dei beni.

8) Con atto del 12.02.1993, Rep. n. 143262 - Voltura n. 3690.1/1993 in atti dal 28.01.1994, la piena proprietà degli immobili censiti al Catasto Terreni al fg. 9, mappale 563 di 1015,00 m2 e mappale 559 di 245,00 m2, passa dalla Ditta **** Omissis **** alla Ditta **** Omissis ****.

9) Con atto di compravendita del 28.12.1990, Rep. n. 139306 - Registrazione n. 1139 del 16.01.1991 - Voltura n. 4454.1/1991 (Pratica n. 388020 in atti dal 22.09.2003), la piena proprietà degli immobili censiti al Catasto Terreni al fg. 9, mappale 563 di 1015,00 m2 e mappale 559 di 245,00 m2, passa dalla Ditta **** Omissis **** e **** Omissis **** (quota proprietà 1/2 ciascuno) alla Ditta **** Omissis ****.

10) Con successione del 15.07.1985, Rep. n. 304427, Registrazione Volume n. 968 n. 2 del 14.01.1986 - Voltura n. 685.1/1986 (Pratica n. 375351 in atti dal 10.09.2003), la piena proprietà degli immobili censiti al Catasto Terreni al fg. 9, mappale 563 di 1015,00 m2 e mappale 559 di 245,00 m2, passa dalla Ditta **** Omissis **** alla Ditta **** Omissis **** e **** Omissis **** per la quota di 1/2 ciascuno.

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

11) All'impianto meccanografico del 14.05.1985 gli immobili censiti al Catasto Terreni al fg. 9, mappale 563 di 1015,00 m2 e mappale 559 di 245,00 m2, risultano in capo alla Ditta **** Omissis ****.

Nella sezione "diritti e oneri reali" si precisa che le quote di proprietà in capo alla sig.ra **** Omissis **** sono "da verificare".

*N.B.:

I passaggi di proprietà indicati in visura a partire dal 21.03.1996 trovano riscontro con quanto riportato nel certificato notarile depositato agli atti.

Nella suddetta tabella sono stati riportati tutti i passaggi catastali fino all'impianto meccanografico del 14.05.1985, così come indicato nelle visure storiche acquisite (allegato B2).

NORMATIVA URBANISTICA

Lo strumento urbanistico del Comune di Muravera è il Piano Regolatore Generale (P.R.G.), approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 44 del 21/04/1980 (Buras n. 25 del 17/06/1982) e s.m.i..

Secondo il P.R.G., il fabbricato ricade all'interno della "zona B di completamento", disciplinata dall'art. 5 delle Norme Tecniche di Attuazione (Allegato P2).

Tale zona, che comprende una vasta parte dell'abitato con edificazione lungo le strade e giardini interni, conserva il carattere di zona mista, con abitazioni, negozi, uffici e laboratori e con esclusione dei laboratori molesti o nocivi e dei grandi depositi da ubicare nella zona D.

Gli interventi di ristrutturazione generale degli isolati o di utilizzazione di aree libere che abbiano una superficie non inferiore a 5.000,00 m2 senza soluzione di continuità, devono essere regolati da piani di lottizzazione che prevedano gli spazi pubblici nella misura stabilita dalle norme contenute nel Decreto P.R.G. n. 9743-271 del 01.08.1977 e s.m.i., per avere così la possibilità di utilizzare l'indice di cubatura pari a 5 m3/m2.

Nell'edificazione del lotto devono essere rispettati i seguenti limiti:

- indice di fabbricabilità fondiaria max: 5 M3/m2 con lottizzazione o P.P. e max 3 m3/m2 con concessione diretta;

- rapporto di copertura 2/3;

- altezza max: 10,50 m (... omissis).

*

Con riferimento al Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.), l'immobile è compreso nell' "Ambito di paesaggio 25 – Bassa valle del Flumendosa", disciplinato dagli artt. 6, 12, 13, 14, 15, 107 e 112 del P.P.R..

Dalle verifiche effettuate dalla scrivente, eseguite sulla cartografia di "Sardegna Geoportale – Sardegna Mappe", con riferimento al P.P.R., l'immobile ricade all'interno di:

- Parco Geominerario Ambientale e Storico DM 673 del 2016 (artt. 9, 57 e 58 del P.P.R.);

- Fascia Costiera (Beni Paesaggistici Ambientali (ex. Art. 143 D. Lgs. 42/2004 - Bene Paesaggistico d'Insieme), disciplinata dagli artt. 8, 17, 18, 19 e 20 del P.P.R..

Con riferimento alla Fascia Costiera, si riporta di seguito quanto previsto dall'art. 19:

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

1. La fascia costiera, così come perimetrata nella cartografia del P.P.R. di cui all'art 5, rientra nella categoria dei beni paesaggistici d'insieme ed è considerata risorsa strategica fondamentale per lo sviluppo sostenibile del territorio sardo, che necessita di pianificazione e gestione integrata.

2. I territori della fascia costiera di cui al comma precedente, sono caratterizzati da un contesto territoriale i cui elementi costitutivi sono inscindibilmente interrelati e la preminenza dei valori ambientali è esposta a fattori di rischio che possono compromettere l'equilibrio dei rapporti tra habitat naturale e presenza antropica.

3. Non sono comprese tra i beni elencati nel comma 1 le seguenti zone, così come individuate dagli strumenti urbanistici comunali:

- le zone omogenee A e B;

- le zone omogenee C con piani attuativi efficaci, realizzati in tutto o in parte, immediatamente contigue al tessuto urbano consolidato;

- le zone omogenee D e G con piani attuativi efficaci, realizzati in tutto o in parte.

*

Dalle verifiche effettuate dalla scrivente risulta inoltre che l'immobile, con riferimento al P.P.R. e al P.A.I., ricade in:

- D4 / Danno potenziale (danno alle persone, e di quello al tessuto socio-economico ed ai beni non monetizzabili) molto elevato nella mappa del danno potenziale Regione Sardegna (PAI_PGRA) – Rev. 2022

- Rg0 / Rischio idraulico nullo nella mappa del rischio geomorfologico Regione Sardegna (PAI_PGRA) – Rev. 2022;

- Hg0 / Aree studiate per le quali non sono state individuati fenomeni franosi in atto o potenziali (Hg0) nella mappa del

pericolo geomorfologico Regione Sardegna (PAI_PGRA) – Rev. 2022;

- Siti non idonei all'installazione degli impianti alimentati da fonti energetiche rinnovabili;

- B / Zona Climatica B - Comuni con GG maggiori di 600 e minori o uguali a 900;

- P1 / Pericolosità da frana moderata della mappa nazionale del dissesto idrogeologico ISPRA;

- 4 / Livello di pericolosità nella classificazione sismica;

- B14 / Riodaciti e rioliti (ignimbriti) (ciclo permo-carbonifero) nella Carta Geologica d'Italia;

- Centri abitati nella Carta della Natura.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

In riscontro all'accesso agli atti effettuato dalla scrivente, l'Ufficio Tecnico del Comune di Muravera ha fornito i seguenti documenti:

1) Progetto per la costruzione di un fabbricato per abitare:

- Tav. 1: Planimetrie e calcolo della superficie del lotto;

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

- Tav. 2: Pianta 1° livello Zona A;

- Tav. 3: Pianta 2° livello Zona A;

- Tav. 4: Pianta 3° livello Zona A e 1° livello Zona B;

- Tav. 5: Pianta 2° livello Zona B;

- Tav. 6: Pianta 3° livello Zona B;

- Relazione tecnica;

- Concessione per l'esecuzione di opere n. 3324 del 12.03.1993, Prot. n. 2519 (allegato E2).

2) Progetto di variante per la costruzione di un fabbricato per abitazione sito nella via Sant'Anna in Comune di Muravera (allegato F2):

- Tav. 1: Catastale e corografia;

- Tav. 2: Planovolumetrico (allegato F2);

- Tav. 3: Piante quotate (allegato F2);

- Tav. 4: Prospetti e sezioni (allegato F2);

- Tav. 5: Calcolo dei volumi (allegato F2);

- Tav. 6: Calcolo dei volumi e Superfici in aumento (allegato F2);

- Tav. 8: Render;

- Tav. 9: Planimetria rischio idrogeologico;

- Certificazione L. 13/89;

- Concessione per l'esecuzione di opere n. 1308/2008 del 20.05.2008, Prot. n. 5554 (allegato F2);

- Dichiarazione di ultimazione dei lavori, Prot. n. 7657 del 28.07.2009 (allegato F2).

3) Certificato di abitabilità del 20.10.2012, Prot. n. 10385 del 21.10.2010 (allegato G2).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

DIFFORMITA' E REGOLARIZZAZIONE

Dal raffronto ovvero dalla sovrapposizione (allegato L2) tra l'ultimo progetto approvato (allegato F2) e la situazione accertata in occasione del rilievo effettuato (allegato H2), si riscontrano le seguenti difformità:

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

1. minime variazioni delle dimensioni planimetriche totali;

2. minime variazioni della posizione degli infissi;

3. minime variazioni della posizione dei tramezzi e delle porte interne;

4. variazione della forma e dimensione del balcone 1 ubicato nel prospetto Sud-Ovest accessibile dai bagni.

a) Le minime differenze delle dimensioni planimetriche generali (punto 1), della posizione degli infissi (punto 2) e della posizione dei tramezzi e delle porte interne (punto 3), che nella fattispecie sono consentite dallo strumento urbanistico vigente, comprese nel 2%, non costituiscono violazione in quanto annoverate nelle tolleranze edilizie di cui art.34 bis nel DPR 380/2001 , come modificato dal Decreto semplificazioni (D.L. 76/2020).

La tolleranza del 2% è inoltre disciplinata dall'art. 7bis della L.R. 23/85.

Con riferimento al punto 4, la variazione planimetrica del balcone 1, si sarebbe potuta realizzare con una SCIA per manutenzione straordinaria (punto 352.a, allegato B della Delibera G.R. n. 49/2019). Pertanto la difformità potrà essere sanata con una comunicazione di mancata SCIA che prevede l'applicazione di una sanzione pecuniaria amministrativa pari a 500,00 € (art. 14 della L.R. n.23/85, art. 17 della L.R. 1/2019 e s.m.i.).

***

IMPIANTI

Tra la documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico del Comune di Muravera non compaiono le Dichiarazioni di conformità degli impianti esistenti.

Tuttavia nel Certificato di Abitabilità del 20.10.2020 (allegato G2) si evince che, tra la documentazione depositata agli atti del Comune, compaiono le Dichiarazioni di Conformità dell'impianto elettrico e dell'impianto idrico-sanitario realizzati nel complesso immobiliare.

Al contrario non vengono citate le Dichiarazioni di Conformità dei restanti impianti, quali impianto gas e impianto di climatizzazione-riscaldamento.
Alla luce di quanto detto si stima che gli oneri professionali da sostenere siano pari a:

- 800,00 € per la redazione delle Dichiarazioni di Conformità degli impianti gas e climatizzazione-riscaldamento (corrispondenti a 400,00 € per ciascun impianto);

- 300,00 € per la redazione dell'APE (non citata nel certificato di abitabilità).

Pertanto i costi totali da sostenere ammontano a 1.100,00 €

***

RIEPILOGO COSTI DA SOSTENERE

- 500,00 € sanzione pecuniaria per mancata SCIA;

- 1.200,00 € oneri tecnici per la pratica di mancata SCIA (di cui all'art.14 L.R. 23/85 e s.m.i.);
- 1.100,00 € oneri tecnici per redazione Dichiarazioni di Conformità degli impianti e APE.

Totale costi da sostenere: 2.800,00 €

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

L'edificio "A" facente parte di maggior lotto, comprendente gli edifici A e B (foto da 3 a 8 - allegato A2), costruiti in aderenza e uniti dall'autorimessa comune, ha esposizione su quattro lati.

Entrambi i corpi di fabbrica sono disposti su tre piani fuori terra con due appartamenti a piano ciascuno; la palazzina B comprende anche due piani interrati, adibiti rispettivamente a sgombero/cantina e ad autorimessa, quest'ultima condivisa con la palazzina A (foto da 13 a 17 - allegato A2). Ciascun corpo di fabbrica è servito da vano scala interno e ascensore. La palazzina A accede direttamente dalla pubblica via (foto 9 - allegato A2), la palazzina B accede dalla pubblica via attraverso l'autorimessa (foto 10 e 11 - Allegato A2).

Il complesso è costruito con struttura portante in cemento armato e solai di tipo misto latero cemento; le tamponature esterne sono realizzate a cassetta in laterizio e, come risulta dalla relazione tecnica allegata al progetto di variante, sono dotati di coibentazione esterna. In occasione dei sopralluoghi (gennaio/febbraio) in effetti, con gli impianti di climatizzazione spenti, le condizioni termoigrometriche erano abbastanza confortevoli.

La copertura è a falde.

I muri contro terra del seminterrato sono in conglomerato cementizio armato. I tramezzi interni sono in laterizio.

Il fabbricato è intonacato e tinteggiato. La scala di accesso è interamente rivestita in marmo del tipo Perlato di Orosei, così come il battiscopa. Sono in marmo di Orosei anche le lastre dei davanzali (con doppio gocciolatoio), le soglie delle porte finestre e le lastrine di finitura dei parapetti dei balconi, realizzati in muratura.

Le finestre sono in alluminio anodizzato elettrocolorato con vetrocamera, protette da portelloni a persiana con doghe regolabili.

Il portoncino d'accesso al maggior fabbricato è blindato con finitura legno.

L'ingresso condominiale è pavimentato in marmo del tipo Perlato di Orosei con riquadro in contrasto, in marmo del tipo Verde Alpi. La scala condominiale (alzate e pedate) e il battiscopa sono rifiniti con lo stesso marmo. Il parapetto della scala è in legno sostenuto da telaio metallico (foto, 18, 19 e 20 - allegato A2).

Come detto, la palazzina A ha accesso diretto dalla pubblica via.

La palazzina B accede dall'autorimessa. L'ingresso è protetto rispettivamente da cancello pedonale metallico a battente e da cancello carrabile motorizzato ad anta unica scorrevole su binario orizzontale, non conforme alla vigente normativa, come argomentato nel capitolo dedicato ai dati generali. La recinzione è realizzata in muratura, sormontata da lastrine in marmo di Orosei. Il pavimento di accesso alla palazzina B è in battuto di cemento.

L'unità immobiliare censita col subalterno 2 è ubicata al piano terra della palazzina A.

Consta di ingresso soggiorno, cucina, due camere da letto, uno studio (superficie < 9 m2), due bagni e due disimpegni, balcone e veranda.

La cucina è dotata di balcone con affaccio sulla pubblica via; la camera matrimoniale, lo studio e il disimpegno 1 si affacciano sul balcone, accessibile solamente dal disimpegno 1. Il balcone ha affaccio sull'area cortilizia condominiale.

L'esposizione dell'appartamento è Nord-Est, Sud-Est, Sud-Ovest e Nord-Ovest.

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

L'intero appartamento (foto da 24 a 35 - allegato A2) è pavimentato in gres ceramico posato in diagonale a fuga larga e rifinito con battiscopa dello stesso materiale. Nella cucina, la sola parete attrezzata è rivestita, fino alla quota di 2,20 m, con piastrelle in gres ceramico formato 20x20 cm.

Il bagno cieco (bagno 1), rivestito fino alla quota di 2,08 cm con piastrelle in gres smaltato formato 20x20 cm con decoro effetto mosaico, è completo di wc, bidet e doccia. Il bagno dispone inoltre di aspirazione forzata.

Nell'antibagno, rifinito con lo stesso rivestimento in piastrelle, sono disposti il lavabo a semicolonna e gli attacchi per la lavatrice. I sanitari sono dotati di rubinetteria funzionante.

Il bagno 2, rivestito fino alla quota di 2,20 m con piastrelle in gres ceramico formato 20x20 cm, con decoro intermedio effetto mosaico, è attrezzato con lavabo a semicolonna, doccia, wc e bidet, completi di rubinetteria funzionante.

Il balcone 2 è pavimentato con piastrelle in gres R10 (antisdrucciolo) formato 15x15 cm, impiegate anche per il battiscopa.

Il balcone 1 è privo di pavimentazione.

Le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate.

Le porte in legno, tamburate, hanno finitura ciliegio.

Le due camere, lo studio e il soggiorno sono serviti da pompa di calore da 7kW, quadri split (quattro unità interne una sola unità motocondensante esterna).

L'impianto elettrico, realizzato sottotraccia, é sezionato (luci, prese, split). E' presente l'impianto videocitofonico.

Gli scarichi sono collegati con la rete pubblica di smaltimento.

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Muravera (SU) - Via Sant'Anna snc - Piano Terra (Sub 2), piano T

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Non viene indicato alcun tipo di regime patrimoniale poiché la titolarità dell'immobile è in capo a una società.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di vincoli e oneri condominiali.

PATTI

Non sono noti patti gravanti sul bene pignorato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

In seguito alle verifiche effettuate dalla scrivente risulta che l'immobile oggetto della procedura non è soggetto a usi civici.

Non si è a conoscenza dell'esistenza di servitù.

LOTTO 3

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

È agli atti il certificato notariale redatto dal dott. **** Omissis **** in data 11.11.2022.

PRECISAZIONI

I dati riportati nella relazione notarile agli atti sono coerenti con i dati catastali (allegati B3 e C3) e con quanto rilevato in loco.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **21/03/1996** al **16/05/2007**	**** Omissis ****	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Antonio Saba	21/03/1996	148307	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Cagliari	22/03/1996	6319	4571
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **16/05/2007** al **11/11/2022**	**** Omissis ****	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Giovanni Rosetti	16/05/2007	48144/25106	
		Trascrizione			

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	13/06/2007	23781	15466
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Il giorno 11.11.2022 indicato nella suddetta tabella riepilogativa fa riferimento alla data di redazione del certificato notarile depositato nel fascicolo telematico.

Per il periodo successivo fino alla data odierna, la scrivente ha effettuato un'ulteriore ispezione presso L'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Cagliari - Ufficio Provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, che conferma l'assenza di ulteriori trascrizioni e/o iscrizioni in capo all'immobile (allegato D3).

In data 14.06.2023 la scrivente ha acquisito copia della nota di trascrizione dell'atto di compravendita del 21.03.1996, Rep. n. 148307 (allegato D3), da cui si evince che il sig. **** Omissis **** e la sig.ra **** Omissis ****, hanno acquistato la piena proprietà degli immobili censiti in Catasto fg. 9, mapp. 559 di 245 m2 e 563 di 1015 m2.

Nel "quadro D" della suddetta nota di trascrizione, viene riportata la descrizione dei beni compravenduti. Si riporta qui, in sintesi, che si tratta di un fabbricato allo stato grezzo, composto da due corpi di fabbrica identificati rispettivamente con le lettere A e B.

Il corpo A, disposto su tre piani fuori terra, consta di sei appartamenti; il corpo B comprendente due piani interrati e tre piani fuori terra, consta di sei appartamenti, piano garage e locali di sgombero o cantine.

Attualmente l'immobile oggetto di pignoramento (sub. 3) é parte di maggior fabbricato censito al Catasto Fabbricati al fg. 9, mapp. 2421.

Come precisato nel certificato notarile depositato agli atti e come esaminato nel capitolo dedicato alla "cronistoria catastale", i mappali 559 e 563 oggetto della suddetta compravendita, sono stati soppressi e hanno originato, unitamente ai mappali 2419 e 2420, l'Ente Urbano 2421.

Successivamente, con Costituzione Catastale n. 38.1/2009 del 09.01.2009, è stato originato nel Catasto Fabbricati il mappale 2421 oggetto della presente procedura.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 11/11/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
  Iscritto a Cagliari il 16/04/2007
  Reg. gen. 15819 - Reg. part. 2745
  Quota: 1/1
  Importo: € 1.800.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Capitale: € 120.000,00
  Note: Come indicato nel certificato notarile depositato agli atti, la società **** Omissis **** interviene nel mutuo in qualità di debitore non datore.

Trascrizioni

- **Pignoramento**
  Trascritto a Cagliari il 14/10/2022
  Reg. gen. 33162 - Reg. part. 24671
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

In seguito alle verifiche effettuate dalla scrivente, è stato accertato che l'onere di cancellazione a carico della procedura ha un costo fisso pari a € 294,00.

I dati sopra riportati sono aggiornati al giorno 11.11.2022, data di redazione del certificato notarile depositato nel fascicolo telematico.

Come anticipato nel capitolo dedicato alla provenienza ventennale, tuttavia, per il periodo successivo fino alla data odierna, la scrivente ha effettuato un'ulteriore ispezione presso L'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Cagliari - Ufficio Provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, che conferma l'assenza di ulteriori trascrizioni e/o iscrizioni in capo all'immobile (allegato D3).

In merito all'ipoteca volontaria, così come indicato nel suddetto certificato notarile, si precisa che la società **** Omissis **** interviene nel mutuo in qualità di debitore non datore.

DESCRIZIONE

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MURAVERA (SU) - VIA SANT'ANNA SNC - PIANO 1 (SUB 3), EDIFICIO A

L'unità immobiliare per civile abitazione, (subalterno 3) è ubicata in Via Sant'Anna nel Comune di Muravera, al piano primo della "palazzina A".

L'edificio "A" facente parte di maggior lotto, comprendente gli edifici A e B, costruiti tra loro in aderenza e uniti dall'autorimessa comune, ha esposizione su quattro lati.

Entrambi i corpi di fabbrica sono disposti su tre piani fuori terra con due appartamenti a piano ciascuno; la palazzina B dispone anche di due piani interrati, adibiti rispettivamente a sgombero/cantina e ad autorimessa,

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

quest'ultima condivisa con la palazzina A. Ciascun corpo di fabbrica è servito da vano scala interno e ascensore. La palazzina A accede direttamente dalla pubblica via, la palazzina B accede dall'autorimessa, attraverso due cancelli rispettivamente pedonale e carrabile. Il cancello carrabile metallico, motorizzato, ad anta unica scorrevole su binario orizzontale non è conforme alla vigente normativa rappresentata nella fattispecie dalle norme UNI 12453 e Uni 12445 e s.m.i. per il rischio di convogliamento e cesoiamento.

Per lo stesso motivo, non risulta conforme la porzione di muratura interna impegnata dal cancello in fase di apertura, in quanto il binario di scorrimento non è schermato.

Il lotto confina a nord con le particelle 556 e 2428, a est con le particelle 561, 2482, 2405, tutte edificate e di altra proprietà. A est confina anche con il lotto inedificato censito con la particella 1352 di altra proprietà, a sud con la Via Fermi e a ovest con la Via Sant'Anna da cui ha accesso.

Il complesso sorge in una zona prevalentemente residenziale nella parte collinare di Muravera, in posizione panoramica, non lontano dal centro da cui dista circa 400 m. Il traffico veicolare è limitato e, in prossimità del fabbricato, non si è ravvisata difficoltà di parcheggio.

Il Comune di Muravera, principale centro della regione del Sarrabus, rinomato per il complesso di spiagge e lagune di grande pregio paesaggistico, è facilmente raggiungibile da Cagliari, da cui dista circa 60 km, percorrendo la S.S. 125.

Sono stati effettuati due sopralluoghi rispettivamente in data 22.01.2024 e 15.02.2024, alla presenza della scrivente e di due collaboratori (ing. Francesca Murgia e arch. Salvatore Erbì).

In tale occasione sono stati effettuati rispettivamente il rilievo planimetrico (allegato H3) e fotografico (allegato A3).

CONFINI

L'unità immobiliare in oggetto (sub. 3), ubicata al piano primo, confina a Nord-Est con altro fabbricato di diversa proprietà e non oggetto della procedura, e a Sud-Ovest sia con il vano scala condominiale sia con l'unità immobiliare censita con il sub. 4, avente stessa proprietà e oggetto di pignoramento (Lotto 4 - Bene 4).

Inoltre ha affaccio a Nord-Ovest sulla pubblica via (via Sant'Anna) e a Sud-Est sull'area cortilizia condominiale censita con il sub 36 (piano terra).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	87,15 mq	102,35 mq	1	102,35 mq	2,70 m	1
Balcone 1	5,45 mq	6,30 mq	0,30	1,89 mq	0,00 m	1
Balcone 2	3,00 mq	3,54 mq	0,30	1,06 mq	0,00 m	1
			Totale superficie convenzionale:	**105,30 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**105,30 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

FRAZIONAMENTO DELL'IMMOBILE

La superficie dell'immobile esaminato (105,30 m2) consente la divisione dello stesso in due unità immobiliari con accesso indipendente. Tuttavia, si ritiene che il frazionamento non sia agevole e non sia vantaggioso in termini economici.

Come si evince dalla planimetria relativa al frazionamento (allegato M3), si ritiene di poter dividere l'immobile nelle seguenti unità:

• Unità immobiliare 1 - Bilocale avente superficie lorda pari a 49,18 m2, composto da soggiorno-pranzo con angolo cottura, disimpegno, bagno, camera da letto matrimoniale (> 14,00 m2) e balcone.

• Unità immobiliare 2 - Bilocale avente superficie lorda pari a 49,20 m2, composto da soggiorno-pranzo con angolo cottura, disimpegno, bagno, camera da letto matrimoniale (> 14,00 m2) e balcone.

Le due nuove unità immobiliari avrebbero in comune l'ingresso con superficie lorda pari a 4,07 m2.
I costi da sostenere per la realizzazione del frazionamento, calcolati mediante il Prezzario Regionale dei Lavori Pubblici della Regione Sardegna (aggiornato all'anno 2023) e indicati nel computo metrico redato dalla scrivente (allegato M3), ammontano complessivamente a 31.942,23 €.

A tale importo dovranno essere aggiunti i costi per gli adempimenti tecnici consistenti in progetto di frazionamento, direzione dei lavori, pratica edilizia (SCIA) di cui al punto 352.a dell'allegato B della D.G. n.49/19 del 2019 e agibilità, comprensiva di Attestato di Prestazione Energetica (APE), certificazione nuovi impianti e accatastamento delle due unità.

Si stima che il costo complessivo degli adempimenti tecnici ammonti a circa 8.500,00 €.

Da cui:

Totale costi da sostenere per il frazionamento dell'unità immobiliare: 40.442,23 € (31.942,23 € per opere edili + 8.500,00 € per adempimenti tecnici)
Data l'entità dei costi, per quanto dal frazionamento si riesca a ricavare unità immobiliari funzionalmente indipendenti, si ritiene che l'immobile non sia comodamente divisibile in natura.

***

Si precisa inoltre che, con riferimento alla normativa vigente, occorre garantire i parcheggi per le nuove unità immobiliari risultanti dal frazionamento.

Nella fattispecie la Legge Regionale n.8 del 2015 (e s.m.i.), con riferimento alle "Integrazioni all'art.15 della L.R. 23 del 1985 – Parcheggi privati", conferma che "Nei frazionamenti di unità immobiliari (...omissis), devono essere riservate aree per parcheggi privati nella misura minima di 1 m2 per ogni 10 m3 di costruzione (L. Tognoli n.122/1989) e, comunque, in misura non inferiore a uno stallo di sosta per ogni unità immobiliare ulteriore rispetto all'originaria".

In caso di frazionamento quindi, oltre al parcheggio da associare alla prima unità immobiliare non alienabile diversamente, sarebbe necessario associare alla seconda unità derivante dal frazionamento, o un altro stallo oppure procedere con la monetizzazione.

Per la monetizzazione del parcheggio è stato interpellato il Comune di Muravera che, tuttavia, dopo aver richiesto un primo chiarimento, non ha dato alcun riscontro.

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento è in buone condizioni.

Il portoncino blindato è danneggiato a causa di un tentativo di intrusione.

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare, parte di maggior fabbricato identificato come "scala A", usufruisce delle parti comuni condominiali costituite da vano scala e ascensore, accesso al piano terra sede dei posti auto, vani tecnici e spazi di manovra.

Le finiture delle parti comuni condominiali sono dettagliatamente descritte nel capitolo dedicato alle "caratteristiche costruttive prevalenti".

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	2421	3		A2	7	6 vani	103,00	418,33	1	SI

Corrispondenza catastale

Come verificato durante il sopralluogo l'immobile è ubicato in Comune di Muravera nella via Sant'Anna snc.

Lo stesso indirizzo viene correttamente indicato nella visura storica e nella planimetria catastale (allegati B3 e C3).

Nella visura storica (allegato B3) viene indicata la superficie catastale totale di 103,00 m2 e la superficie totale escluse le aree scoperte di 100,00 m2.

*

DIFFORMITA' CATASTALE

Dall'esame della planimetria redatta dalla scrivente (allegato I3) di confronto tra la planimetria catastale (allegato C3) e lo stato rilevato (allegato H3), emergono le seguenti difformità:

1. minime variazioni delle dimensioni planimetriche totali;

2. minime variazioni della posizione dei tramezzi;

3. minime variazioni della posizione degli infissi e della porta d'ingresso;

4. variazioni delle dimensioni dei balconi.

Le minime difformità di cui ai punti 1, 2 e 3 si ritengono non significative.

La difformità di cui al punto 4, con riferimento al balcone posto ad Est, accertata anche rispetto all'ultimo progetto approvato (allegato F3), comporta l'aggiornamento della planimetria catastale.

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

Nel capitolo dedicato alla "regolarità edilizia", è stata illustrata la procedura per la regolarizzazione delle opere difformi dallo stato assentito, mediante comunicazione di mancata SCIA edilizia.

Pertanto, previa regolarizzazione urbanistica, si dovrà procedere con l'aggiornamento della planimetria catastale.

Si stima che i costi da sostenere per la presentazione della pratica presso il Catasto Fabbricati, compresi gli oneri tecnici e le spese, siano pari a circa 600,00 €.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **14/05/1985** al **15/07/1985**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 559 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 245,00
Dal **14/05/1985** al **15/07/1985**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 563 Qualità Mandorleto Cl.3 Superficie (ha are ca) 1015,00
Dal **15/07/1985** al **28/12/1990**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 559 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 245,00
Dal **15/07/1985** al **28/12/1990**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 563 Qualità Mandorleto Cl.3 Superficie (ha are ca) 1015,00
Dal **28/12/1990** al **12/02/1993**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 559 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 245,00
Dal **28/12/1990** al **12/02/1993**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 563 Qualità Mandorleto Cl.3 Superficie (ha are ca) 1015,00
Dal **12/02/1993** al **21/03/1996**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 559 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 245,00 Reddito agrario € 0,25
Dal **12/02/1993** al **21/03/1996**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 563 Qualità Mandorleto Cl.3 Superficie (ha are ca) 1015,00 Reddito agrario € 2,10
Dal **21/03/1996** al **16/05/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 559

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

		Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 245,00 Reddito agrario € 0,25
Dal **21/03/1996** al **16/05/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 563 Qualità Mandorleto Cl.3 Superficie (ha are ca) 1015,00 Reddito agrario € 2,10
Dal **16/05/2007** al **24/09/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 559 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 245,00 Reddito agrario € 0,25
Dal **16/05/2007** al **24/09/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 563 Qualità Mandorleto Cl.3 Superficie (ha are ca) 1015,00 Reddito agrario € 2,10
Dal **24/09/2007** al **24/09/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 2420 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 1015
Dal **24/09/2007** al **24/09/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 2419 e 2420 Qualità Soppresso
Dal **24/09/2007** al **24/09/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 559 e 563 Qualità Soppresso
Dal **24/09/2007** al **24/09/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 2419 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 245
Dal **24/09/2007** al **09/01/2009**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 2421 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 1260,00
Dal **09/01/2009** al **24/09/2009**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 9, Part. 2421, Sub. 3 Categoria A2 Cl.7, Cons. 6 vani Rendita € 418,33 Piano 1 Graffato SI
Dal **24/09/2009** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 9, Part. 2421, Sub. 3 Categoria A2 Cl.7, Cons. 6 vani Rendita € 418,33 Piano 1 Graffato SI
Dal **09/11/2015** al **10/07/2023**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 9, Part. 2421, Sub. 3 Categoria A2 Cl.7, Cons. 6 vani Rendita € 418,33 Piano 1

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

		Graffato SI

Nella visura storica acquisita dalla scrivente in data 10.07.2023 (allegato B3) è correttamente indicato il nominativo dell'intestato e l'ubicazione del bene esaminato.

La data del 10.07.2023 indicata nella tabella riepilogativa, come detto, corrisponde a quella di acquisizione della visura storica (allegato B3).

Attualmente l'immobile esaminato è censito al Catasto Fabbricati al fg. 9, mapp. 2421, sub. 3.

*

Si riportano di seguito alcune precisazioni relative ai passaggi catastali indicati nella tabella riepilogativa di cui sopra:

1) Con variazione del 09.11.2015 si procede con l'inserimento in visura della superficie catastale dell'immobile, pari a 103,00 m2 totali e 91,00 m2 escluse le aree scoperte.

In tale data la piena proprietà dell'immobile è in capo alla Ditta **** Omissis ****.

2) In data 24/09/2009 l'immobile subisce la variazione nel classamento n. 26933.1/2009 (Pratica n. CA0415993 in atti dal 24.09.2009).

3) Con Costituzione n. 38.1/2009 del 09/01/2009 (Pratica n. CA0006786 in atti dal 09.01.2009) viene originato l'immobile oggetto di stima, censito al Catasto Fabbricati al fg. 9, mapp. 2421, sub. 3.

In tale data la piena proprietà dell'immobile è in capo alla Ditta **** Omissis ****.

4) Con Tipo Mappale n. 550248.2/2007 del 24.09.2007 (Pratica n. CA0550248 in atti dal 24.09.2007) viene originato il bene censito al Catasto Terreni con il mappale 2421 e avente qualità Ente Urbano.

Tale variazione ha comportato la soppressione dei mappali 2419 di 245,00 m2 e 2420 di 1015,00 m2, aventi entrambi qualità Ente Urbano.
In tale data la piena proprietà degli immobili è in capo alla Ditta **** Omissis ****.

5) Con Tipo Mappale n. 550248.1/2007 del 24.09.2007 (Pratica n. CA0550248 in atti dal 24.09.2007) vengono originati i mappali 2419 di 245,00 m2 e 2420 di 1015,00 m2, entrambi aventi qualità Ente Urbano.

Tale variazione ha comportato la soppressione dei mappali 559 di 245,00 m2 e 563 di 1015,00 m2.

In tale data la piena proprietà gli immobili è in capo alla Ditta **** Omissis ****.

6) Con atto di compravendita del 16.05.2007, Rep. n. 48144 - Nota presentata con modello unico n. 15466.1/2007 in atti dal 21.06.2007, la piena proprietà degli immobili censiti al Catasto Terreni al fg. 9, mappale 563 di 1015,00 m2 e mappale 559 di 245,00 m2, passa dalla Ditta **** Omissis **** e **** Omissis **** (quota pari a 1/2 ciascuno) alla Ditta **** Omissis ****.

7) Con atto di compravendita del 21.03.1996, Rep. n. 148307, Registrazione n. 2167 in data 02.04.1996 - Voltura n. 3615.1/1996 - Pratica n. 408032 in atti dal 03.12.2002, la piena proprietà degli immobili censiti al Catasto Terreni al fg. 9, mappale 563 di 1015,00 m2 e mappale 559 di 245,00 m2, passa dalla Ditta **** Omissis **** alla Ditta **** Omissis **** e **** Omissis **** per la quota di 1/2 ciascuno in comunione dei beni.

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

8) Con atto del 12.02.1993, Rep. n. 143262 - Voltura n. 3690.1/1993 in atti dal 28.01.1994, la piena proprietà degli immobili censiti al Catasto Terreni al fg. 9, mappale 563 di 1015,00 m2 e mappale 559 di 245,00 m2, passa dalla Ditta **** Omissis **** alla Ditta **** Omissis ****.

9) Con atto di compravendita del 28.12.1990, Rep. n. 139306 - Registrazione n. 1139 del 16.01.1991 - Voltura n. 4454.1/1991 (Pratica n. 388020 in atti dal 22.09.2003), la piena proprietà degli immobili censiti al Catasto Terreni al fg. 9, mappale 563 di 1015,00 m2 e mappale 559 di 245,00 m2, passa dalla Ditta **** Omissis **** e **** Omissis **** (quota proprietà 1/2 ciascuno) alla Ditta **** Omissis ****.

10) Con successione del 15.07.1985, Rep. n. 304427, Registrazione Volume n. 968 n. 2 del 14.01.1986 - Voltura n. 685.1/1986 (Pratica n. 375351 in atti dal 10.09.2003), la piena proprietà degli immobili censiti al Catasto Terreni al fg. 9, mappale 563 di 1015,00 m2 e mappale 559 di 245,00 m2, passa dalla Ditta **** Omissis **** alla Ditta **** Omissis **** e **** Omissis **** per la quota di 1/2 ciascuno.

11) All'impianto meccanografico del 14.05.1985 gli immobili censiti al Catasto Terreni al fg. 9, mappale 563 di 1015,00 m2 e mappale 559 di 245,00 m2, risultano in capo alla Ditta **** Omissis ****.

Nella sezione "diritti e oneri reali" si precisa che le quote di proprietà in capo alla sig.ra **** Omissis **** sono "da verificare".

*N.B.:

I passaggi di proprietà indicati in visura a partire dal 21.03.1996 trovano riscontro con quanto riportato nel certificato notarile depositato agli atti.

Nella suddetta tabella sono stati riportati tutti i passaggi catastali fino all'impianto meccanografico del 14.05.1985, così come indicato nelle visure storiche acquisite (allegato B3).

NORMATIVA URBANISTICA

Lo strumento urbanistico del Comune di Muravera è il Piano Regolatore Generale (P.R.G.), approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 44 del 21/04/1980 (Buras n. 25 del 17/06/1982) e s.m.i..

Secondo il P.R.G., il fabbricato ricade all'interno della "zona B di completamento", disciplinata dall'art. 5 delle Norme Tecniche di Attuazione (Allegato P3).

Tale zona, che comprende una vasta parte dell'abitato con edificazione lungo le strade e giardini interni, conserva il carattere di zona mista, con abitazioni, negozi, uffici e laboratori e con esclusione dei laboratori molesti o nocivi e dei grandi depositi da ubicare nella zona D.

Gli interventi di ristrutturazione generale degli isolati o di utilizzazione di aree libere che abbiano una superficie non inferiore a 5.000,00 m2 senza soluzione di continuità, devono essere regolati da piani di lottizzazione che prevedano gli spazi pubblici nella misura stabilita dalle norme contenute nel Decreto P.R.G. n. 9743-271 del 01.08.1977 e s.m.i., per avere così la possibilità di utilizzare l'indice di cubatura pari a 5 m3/m2.

Nell'edificazione del lotto devono essere rispettati i seguenti limiti:

- indice di fabbricabilità fondiaria max: 5 M3/m2 con lottizzazione o P.P. e max 3 m3/m2 con concessione diretta;
- rapporto di copertura 2/3;

- altezza max: 10,50 m (... omissis).

*

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

Con riferimento al Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.), l'immobile è compreso nell' "Ambito di paesaggio 25 – Bassa valle del Flumendosa", disciplinato dagli artt. 6, 12, 13, 14, 15, 107 e 112 del P.P.R..

Dalle verifiche effettuate dalla scrivente, eseguite sulla cartografia di "Sardegna Geoportale – Sardegna Mappe", con riferimento al P.P.R., l'immobile ricade all'interno di:

- Parco Geominerario Ambientale e Storico DM 673 del 2016 (artt. 9, 57 e 58 del P.P.R.);

- Fascia Costiera (Beni Paesaggistici Ambientali (ex. Art. 143 D. Lgs. 42/2004 - Bene Paesaggistico d'Insieme), disciplinata dagli artt. 8, 17, 18, 19 e 20 del P.P.R..

Con riferimento alla Fascia Costiera, si riporta di seguito quanto previsto dall'art. 19:

1. La fascia costiera, così come perimetrata nella cartografia del P.P.R. di cui all'art 5, rientra nella categoria dei beni paesaggistici d'insieme ed è considerata risorsa strategica fondamentale per lo sviluppo sostenibile del territorio sardo, che necessita di pianificazione e gestione integrata.

2. I territori della fascia costiera di cui al comma precedente, sono caratterizzati da un contesto territoriale i cui elementi costitutivi sono inscindibilmente interrelati e la preminenza dei valori ambientali è esposta a fattori di rischio che possono compromettere l'equilibrio dei rapporti tra habitat naturale e presenza antropica.

3. Non sono comprese tra i beni elencati nel comma 1 le seguenti zone, così come individuate dagli strumenti urbanistici comunali:

- le zone omogenee A e B;

- le zone omogenee C con piani attuativi efficaci, realizzati in tutto o in parte, immediatamente contigue al tessuto urbano consolidato;

- le zone omogenee D e G con piani attuativi efficaci, realizzati in tutto o in parte.

*

Dalle verifiche effettuate dalla scrivente risulta inoltre che l'immobile, con riferimento al P.P.R. e al P.A.I., ricade in:

- D4 / Danno potenziale (danno alle persone, e di quello al tessuto socio-economico ed ai beni non monetizzabili) molto elevato nella mappa del danno potenziale Regione Sardegna (PAI_PGRA) – Rev. 2022

- Rg0 / Rischio idraulico nullo nella mappa del rischio geomorfologico Regione Sardegna (PAI_PGRA) – Rev. 2022;

- Hg0 / Aree studiate per le quali non sono state individuati fenomeni franosi in atto o potenziali (Hg0) nella mappa del

pericolo geomorfologico Regione Sardegna (PAI_PGRA) – Rev. 2022;

- Siti non idonei all'installazione degli impianti alimentati da fonti energetiche rinnovabili;

- B / Zona Climatica B - Comuni con GG maggiori di 600 e minori o uguali a 900;

- P1 / Pericolosità da frana moderata della mappa nazionale del dissesto idrogeologico ISPRA;

- 4 / Livello di pericolosità nella classificazione sismica;

- B14 / Riodaciti e rioliti (ignimbriti) (ciclo permo-carbonifero) nella Carta Geologica d'Italia;

- Centri abitati nella Carta della Natura.

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

In riscontro all'accesso agli atti effettuato dalla scrivente, l'Ufficio Tecnico del Comune di Muravera ha fornito i seguenti documenti:

1) Progetto per la costruzione di un fabbricato per abitare:

- Tav. 1: Planimetrie e calcolo della superficie del lotto;
- Tav. 2: Pianta 1° livello Zona A;
- Tav. 3: Pianta 2° livello Zona A;
- Tav. 4: Pianta 3° livello Zona A e 1° livello Zona B;
- Tav. 5: Pianta 2° livello Zona B;
- Tav. 6: Pianta 3° livello Zona B;
- Relazione tecnica;
- Concessione per l'esecuzione di opere n. 3324 del 12.03.1993, Prot. n. 2519 (allegato E3).

2) Progetto di variante per la costruzione di un fabbricato per abitazione sito nella via Sant'Anna in Comune di Muravera (allegato F3):

- Tav. 1: Catastale e corografia;
- Tav. 2: Planovolumetrico (allegato F3);
- Tav. 3: Piante quotate (allegato F3);
- Tav. 4: Prospetti e sezioni (allegato F3);
- Tav. 5: Calcolo dei volumi (allegato F3);
- Tav. 6: Calcolo dei volumi e Superfici in aumento (allegato F3);
- Tav. 8: Render;
- Tav. 9: Planimetria rischio idrogeologico;
- Certificazione L. 13/89;
- Concessione per l'esecuzione di opere n. 1308/2008 del 20.05.2008, Prot. n. 5554 (allegato F3);
- Dichiarazione di ultimazione dei lavori, Prot. n. 7657 del 28.07.2009 (allegato F3).

3) Certificato di abitabilità del 20.10.2012, Prot. n. 10385 del 21.10.2010 (allegato G3).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

DIFFORMITA' E REGOLARIZZAZIONE

Dal raffronto ovvero dalla sovrapposizione (allegato L3) tra l'ultimo progetto approvato (allegato F3) e la situazione accertata in occasione del rilievo effettuato (allegato H3), si riscontrano le seguenti difformità:

1. minime variazioni delle dimensioni planimetriche totali;

2. minime variazioni della posizione degli infissi;

3. minime variazioni della posizione dei tramezzi e delle porte interne;

4. variazione della forma e dimensione del balcone ubicato nel prospetto Nord-Est.

a) Le minime differenze delle dimensioni planimetriche generali (punto 1), della posizione degli infissi (punto 2) e della posizione dei tramezzi e delle porte interne (punto 3), che nella fattispecie sono consentite dallo strumento urbanistico vigente, comprese nel 2%, non costituiscono violazione in quanto annoverate nelle tolleranze edilizie di cui art.34 bis nel DPR 380/2001 , come modificato dal Decreto semplificazioni (D.L. 76/2020).

La tolleranza del 2% è inoltre disciplinata dall'art. 7bis della L.R. 23/85.

Con riferimento al punto 4, la variazione planimetrica del balcone a Nord-Est si sarebbe potuta realizzare con una SCIA per manutenzione straordinaria (punto 352.a, allegato B della Delibera G.R. n. 49/2019). Pertanto la difformità potrà essere sanata con una comunicazione di mancata SCIA che prevede l'applicazione di una sanzione pecuniaria amministrativa pari a 500,00 € (art. 14 della L.R. n.23/85, art. 17 della L.R. 1/2019 e s.m.i.).

***

IMPIANTI

Tra la documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico del Comune di Muravera non compaiono le Dichiarazioni di conformità degli impianti esistenti.

Tuttavia nel Certificato di Abitabilità del 20.10.2020 (allegato G3) si evince che, tra la documentazione depositata agli atti del Comune, compaiono le Dichiarazioni di Conformità dell'impianto elettrico e dell'impianto idrico-sanitario realizzati nel complesso immobiliare.

Al contrario non vengono citate le Dichiarazioni di Conformità dei restanti impianti, quali impianto gas e impianto di climatizzazione-riscaldamento.

Alla luce di quanto detto si stima che gli oneri professionali da sostenere siano pari a:

- 800,00 € per la redazione delle Dichiarazioni di Conformità degli impianti gas e climatizzazione-riscaldamento (corrispondenti a 400,00 € per ciascun impianto);

- 300,00 € per la redazione dell'APE (non citata nel certificato di abitabilità).

Pertanto i costi totali da sostenere ammontano a 1.100,00 €

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

***

RIEPILOGO COSTI DA SOSTENERE

- 500,00 € sanzione pecuniaria per mancata SCIA;

- 1.200,00 € oneri tecnici per la pratica di mancata SCIA (di cui all'art.14 L.R. 23/85 e s.m.i.);

- 1.100,00 € oneri tecnici per redazione Dichiarazioni di Conformità degli impianti e APE.

Totale costi da sostenere: 2.800,00 €

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio "A" facente parte di maggior lotto, comprendente gli edifici A e B (foto da 3 a 8 - allegato A3), costruiti in aderenza e uniti dall'autorimessa comune, ha esposizione su quattro lati.

Entrambi i corpi di fabbrica sono disposti su tre piani fuori terra con due appartamenti a piano ciascuno; la palazzina B comprende anche due piani interrati, adibiti rispettivamente a sgombero/cantina e ad autorimessa, quest'ultima condivisa con la palazzina A (foto da 13 a 17 - allegato A3). Ciascun corpo di fabbrica è servito da vano scala interno e ascensore. La palazzina A accede direttamente dalla pubblica via (foto 9 - allegato A3), la palazzina B accede dalla pubblica via attraverso l'autorimessa (foto 10 e 11 - Allegato A3).

Il complesso è costruito con struttura portante in cemento armato e solai di tipo misto latero cemento; le tamponature esterne sono realizzate a cassetta in laterizio e, come risulta dalla relazione tecnica allegata al progetto di variante, sono dotati di coibentazione esterna. In occasione dei sopralluoghi (gennaio/febbraio) in effetti, con gli impianti di climatizzazione spenti, le condizioni termoigrometriche erano abbastanza confortevoli.

La copertura è a falde.

I muri contro terra del seminterrato sono in conglomerato cementizio armato. I tramezzi interni sono in laterizio.

Il fabbricato è intonacato e tinteggiato. La scala di accesso è interamente rivestita in marmo del tipo Perlato di Orosei, così come il battiscopa. Sono in marmo di Orosei anche le lastre dei davanzali (con doppio gocciolatoio), le soglie delle porte finestre e le lastrine di finitura dei parapetti dei balconi, realizzati in muratura.

Le finestre sono in alluminio anodizzato elettrocolorato con vetrocamera, protette da portelloni a persiana con doghe regolabili.

Il portoncino d'accesso al maggior fabbricato è blindato con finitura legno.

L'ingresso condominiale è pavimentato in marmo del tipo Perlato di Orosei con riquadro in contrasto, in marmo del tipo Verde Alpi. La scala condominiale (alzate e pedate) e il battiscopa sono rifiniti con lo stesso marmo. Il parapetto della scala è in legno sostenuto da telaio metallico (foto, 18, 19 e 20 - allegato A3).

Come detto, la palazzina A ha accesso diretto dalla pubblica via.

La palazzina B accede dall'autorimessa. L'ingresso è protetto rispettivamente da cancello pedonale metallico a battente e da cancello carrabile motorizzato ad anta unica scorrevole su binario orizzontale, non conforme alla vigente normativa, come argomentato nel capitolo dedicato ai dati generali. La recinzione è realizzata in muratura, sormontata da lastrine in marmo di Orosei. Il pavimento di accesso alla palazzina B è in battuto di cemento.

L'unità immobiliare censita col subalterno 3 è posta al piano primo della palazzina A.

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

Consta di ingresso soggiorno, cucina, tre camere da letto, due bagni, disimpegno e due balconi.

La camera da letto 3 e il bagno 2 sono dotati di balcone con affaccio sulla pubblica via; la camera da letto 2 è dotata di balcone con affaccio sul cortile interno.

L'esposizione dell'appartamento è Nord-Ovest, Sud-Ovest e Nord-Est.

L'intero appartamento è pavimentato in gres ceramico posato in diagonale a fuga larga e rifinito con battiscopa dello stesso materiale.

Nella cucina, la sola parete attrezzata è rivestita, fino alla quota di 2,20 m, con piastrelle in gres ceramico formato 20x20 cm.

Il bagno 2, rivestito fino alla quota di 2,08 cm con piastrelle in gres smaltato formato 20x20 cm con decoro intermedio effetto mosaico, è completo di wc, bidet, lavabo a semicolonna e doccia. I sanitari sono dotati di rubinetteria funzionante. Gli attacchi per la lavatrice sono sistemati nel balcone.

Il bagno 1, rivestito fino alla quota di 2,20 m con piastrelle in gres ceramico formato 20x20 cm, con decoro intermedio effetto mosaico, è attrezzato con lavabo a semicolonna, doccia, wc e bidet completi di rubinetteria funzionante.

I balconi sono pavimentati con piastrelle in gres R10 (antisdrucciolo), formato 15x15 cm, impiegate anche per il battiscopa.

Le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate.

Le porte in legno, tamburate, hanno finitura ciliegio.

Le tre camere e il soggiorno sono serviti da pompa di calore da 7kW, quadri split (quattro unità interne una sola unità motocondensante esterna).

L'impianto elettrico, realizzato sottotraccia, é sezionato (luci, prese, split). E' presente l'impianto videocitofonico.

Gli scarichi sono collegati con la rete pubblica di smaltimento.

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Muravera (SU) - Via Sant'Anna snc - Piano 1 (Sub 3), piano 1

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Non viene indicato alcun tipo di regime patrimoniale poiché la titolarità dell'immobile è in capo a una società.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

L'immobile risulta libero

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza dell'esistenza di oneri e vincoli condominiali.

PATTI

Non sono noti patti gravanti sul bene pignorato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

In seguito alle verifiche effettuate dalla scrivente risulta che l'immobile oggetto della procedura non è soggetto a usi civici.

Non si è a conoscenza dell'esistenza di servitù.

LOTTO 4

PRECISAZIONI

I dati riportati nella relazione notarile agli atti sono coerenti con i dati catastali (allegati B4 e C4) e con quanto rilevato in loco.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **21/03/1996** al **16/05/2007**	**** Omissis ****	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Antonio Saba	21/03/1996	148307	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Cagliari	22/03/1996	6319	4571
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **16/05/2007** al **11/11/2022**	**** Omissis ****	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Giovanni Rosetti	16/05/2007	48144/25106	
		Trascrizione			

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	13/06/2007	23781	15466
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Il giorno 11.11.2022 indicato nella suddetta tabella riepilogativa fa riferimento alla data di redazione del certificato notarile depositato nel fascicolo telematico.

Per il periodo successivo fino alla data odierna, la scrivente ha effettuato un'ulteriore ispezione presso L'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Cagliari - Ufficio Provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, che conferma l'assenza di ulteriori trascrizioni e/o iscrizioni in capo all'immobile (allegato D4).

In data 14.06.2023 la scrivente ha acquisito copia della nota di trascrizione dell'atto di compravendita del 21.03.1996, Rep. n. 148307 (allegato D4), da cui si evince che il sig. **** Omissis **** e la sig.ra **** Omissis ****, hanno acquistato la piena proprietà degli immobili censiti in Catasto fg. 9, mapp. 559 di 245 m2 e 563 di 1015 m2.

Nel "quadro D" della suddetta nota di trascrizione, viene riportata la descrizione dei beni compravenduti. Si riporta qui, in sintesi, che si tratta di un fabbricato allo stato grezzo, composto da due corpi di fabbrica identificati rispettivamente con le lettere A e B.

Il corpo A, disposto su tre piani fuori terra, consta di sei appartamenti; il corpo B comprendente due piani interrati e tre piani fuori terra, consta di sei appartamenti, piano garage e locali di sgombero o cantine.

L'immobile oggetto di pignoramento (sub. 4) é parte di maggior fabbricato censito al Catasto Fabbricati al fg. 9, mapp. 2421.

Come precisato nel certificato notarile depositato agli atti e come esaminato nel capitolo dedicato alla "cronistoria catastale", i mappali 559 e 563 oggetto della suddetta compravendita, sono stati soppressi e hanno originato, unitamente ai mappali 2419 e 2420, l'Ente Urbano 2421.

Successivamente, con Costituzione Catastale n. 38.1/2009 del 09.01.2009, è stato originato nel Catasto Fabbricati il mappale 2421 oggetto della presente procedura.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 11/11/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
  Iscritto a Cagliari il 16/04/2007
  Reg. gen. 15819 - Reg. part. 2745
  Quota: 1/1
  Importo: € 1.800.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Capitale: € 120.000,00
  Note: Come indicato nel certificato notarile depositato agli atti, la società **** Omissis **** interviene nel mutuo in qualità di debitore non datore.

Trascrizioni

- **Pignoramento**
  Trascritto a Cagliari il 14/10/2022
  Reg. gen. 33162 - Reg. part. 24671
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

In seguito alle verifiche effettuate dalla scrivente, è stato accertato che l'onere di cancellazione a carico della procedura ha un costo fisso pari a € 294,00.

I dati sopra riportati sono aggiornati al giorno 11.11.2022, data di redazione del certificato notarile depositato nel fascicolo telematico.

Come anticipato nel capitolo dedicato alla provenienza ventennale, tuttavia, per il periodo successivo fino alla data odierna, la scrivente ha effettuato un'ulteriore ispezione presso L'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Cagliari - Ufficio Provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, che conferma l'assenza di ulteriori trascrizioni e/o iscrizioni in capo all'immobile (allegato D4).

In merito all'ipoteca volontaria, così come indicato nel suddetto certificato notarile, si precisa che la società **** Omissis **** interviene nel mutuo in qualità di debitore non datore.

DESCRIZIONE

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A MURAVERA (SU) - VIA SANT'ANNA SNC - PIANO 1 (SUB 4), EDIFICIO A

L'unità immobiliare per civile abitazione, (subalterno 4) è ubicata in Via Sant'Anna nel Comune di Muravera, al piano primo della "palazzina A".

L'edificio "A" facente parte di maggior lotto, comprendente gli edifici A e B, costruiti tra loro in aderenza e uniti dall'autorimessa comune, ha esposizione su quattro lati.

Entrambi i corpi di fabbrica sono disposti su tre piani fuori terra con due appartamenti a piano ciascuno; la palazzina B dispone anche di due piani interrati, adibiti rispettivamente a sgombero/cantina e ad autorimessa,

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

quest'ultima condivisa con la palazzina A. Ciascun corpo di fabbrica è servito da vano scala interno e ascensore. La palazzina A accede direttamente dalla pubblica via, la palazzina B accede dall'autorimessa, attraverso due cancelli rispettivamente pedonale e carrabile. Il cancello carrabile metallico, motorizzato, ad anta unica scorrevole su binario orizzontale non è conforme alla vigente normativa rappresentata nella fattispecie dalle norme UNI 12453 e Uni 12445 e s.m.i. per il rischio di convogliamento e cesoiamento.

Per lo stesso motivo, non risulta conforme la porzione di muratura interna impegnata dal cancello in fase di apertura, in quanto il binario di scorrimento non è schermato.

Il lotto confina a nord con le particelle 556 e 2428, a est con le particelle 561, 2482, 2405, tutte edificate e di altra proprietà. A est confina anche con il lotto inedificato censito con la particella 1352 di altra proprietà, a sud con la Via Fermi e a ovest con la Via Sant'Anna da cui ha accesso.

Il complesso sorge in una zona prevalentemente residenziale nella parte collinare di Muravera, in posizione panoramica, non lontano dal centro da cui dista circa 400 m. Il traffico veicolare è limitato e, in prossimità del fabbricato, non si è ravvisata difficoltà di parcheggio.

Il Comune di Muravera, principale centro della regione del Sarrabus, rinomato per il complesso di spiagge e lagune di grande pregio paesaggistico, è facilmente raggiungibile da Cagliari, da cui dista circa 60 km, percorrendo la S.S. 125.

Sono stati effettuati due sopralluoghi rispettivamente in data 22.01.2024 e 15.02.2024, alla presenza della scrivente e di due collaboratori (ing. Francesca Murgia e arch. Salvatore Erbì).

In tale occasione sono stati effettuati rispettivamente il rilievo planimetrico (allegato H4) e fotografico (allegato A4).

CONFINI

L'unità immobiliare in oggetto (sub. 4), ubicata al piano primo, ha affaccio a Nord-Ovest sulla pubblica via (via Sant'Anna) e a Sud-Ovest nell'area cortilizia condominiale ubicata al piano terra e censita con il sub. 36.

A Nord-Est confina con l'unità immobiliare censita con il sub. 3 (stessa proprietà e oggetto della presente procedura) e con il vano scala condominiale censito con il sub. 34. Inoltre, in parte, ha affaccio sull'area cortilizia al piano terra, di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare censita con il sub. 1 (stessa proprietà e oggetto della presente procedura).

A Sud-Est confina con l'unità immobiliare censita con il sub. 5 (stessa proprietà e oggetto della presente procedura).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	86,93 mq	101,15 mq	1	101,15 mq	2,70 m	1
Balcone	11,70 mq	13,27 mq	0,30	3,98 mq	0,00 m	1
			Totale superficie convenzionale:	**105,13 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**105,13 mq**		

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

FRAZIONAMENTO DELL'IMMOBILE

La superficie dell'immobile esaminato (101,15 m2) consente la divisione dello stesso in due unità immobiliari con accesso indipendente. Tuttavia, si ritiene che il frazionamento non sia agevole e non sia vantaggioso in termini economici.

Come si evince dalla planimetria relativa al frazionamento (allegato M4), si ritiene di poter dividere l'immobile nelle seguenti unità:

• Unità immobiliare 1 - Bilocale avente superficie lorda pari a 54,60 m2, composto da soggiorno-pranzo con angolo cottura, disimpegno, bagno, camera da letto con ripostiglio (superficie totale > 14,00 m2) e balcone.

• Unità immobiliare 2 - Monolocale avente superficie lorda pari a 43,63 m2, composto da zona giorno-notte con angolo cottura, disimpegno, bagno e balcone.

*N.B.:

La dimensione della finestra della camera non consente la realizzazione di una camera da letto matrimoniale con superficie netta pari o maggiore di 14,00 m2, poiché non sarebbe soddisfatto il rapporto aeroilluminante di 1/8 previsto dalla normativa vigente (D.M. Sanità 05.07.1975).

Pertanto la scrivente ha previsto la realizzazione di una camera con superficie inferiore a 14,00 m2 e un ripostiglio adibito a cabina armadio di pertinenza della camera stessa.

In tal modo la superficie netta complessiva di camera con cabina (questa esclusa dal calcolo degli aeroilluminanti) è maggiore di 14,00 m2.

*N.B.:

Nell'attuale disimpegno 1 (antibagno) è presente una finestra fissa con vetro satinato e una portafinestra con vetro satinato che consente l'accesso al balcone.

In seguito al frazionamento tale disimpegno sarà parte dell'unità immobiliare 1 con affaccio sulla porzione di balcone di pertinenza dell'unità immobiliare 2.

Pertanto anche la portafinestra dovrà essere resa fissa e non apribile sul balcone di altra proprietà.

Le due nuove unità immobiliari avrebbero in comune un ingresso con superficie lorda pari a 2,95 m2.

I costi da sostenere per la realizzazione del frazionamento, calcolati mediante il Prezzario Regionale dei Lavori Pubblici della Regione Sardegna (aggiornato all'anno 2023) e indicati nel computo metrico redato dalla scrivente (allegato M4), ammontano complessivamente a 17.948,45 €.

A tale importo dovranno essere aggiunti i costi per gli adempimenti tecnici consistenti in progetto di frazionamento, direzione dei lavori, pratica edilizia (SCIA) di cui al punto 352.a dell'allegato B della D.G. n.49/19 del 2019 e agibilità, comprensiva di Attestato di Prestazione Energetica (APE), certificazioni degli impianti e accatastamento delle due unità.

Si stima che il costo complessivo degli adempimenti tecnici ammonti a circa 7.500,00 €.

Da cui:

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

Totale costi da sostenere per il frazionamento dell'unità immobiliare: 25.448,45 € (17.948,45 € per opere edili + 7.500,00 € per adempimenti tecnici)

Data l'entità dei costi, sebbene dal frazionamento si riesca a ricavare unità immobiliari funzionalmente indipendenti, si ritiene che l'immobile non sia comodamente divisibile in natura.

***

Si precisa inoltre che, con riferimento alla normativa vigente, occorre garantire i parcheggi per le nuove unità immobiliari risultanti dal frazionamento.

Nella fattispecie la Legge Regionale n.8 del 2015 (e s.m.i.), con riferimento alle "Integrazioni all'art.15 della L.R. 23 del 1985 – Parcheggi privati", conferma che "Nei frazionamenti di unità immobiliari (...omissis), devono essere riservate aree per parcheggi privati nella misura minima di 1 m2 per ogni 10 m3 di costruzione (L. Tognoli n.122/1989) e, comunque, in misura non inferiore a uno stallo di sosta per ogni unità immobiliare ulteriore rispetto all'originaria".

In caso di frazionamento quindi, oltre al parcheggio da associare alla prima unità immobiliare non alienabile diversamente, sarebbe necessario associare alla seconda unità derivante dal frazionamento, o un altro stallo oppure procedere con la monetizzazione.

Per la monetizzazione del parcheggio è stato interpellato il Comune di Muravera che, tuttavia, dopo aver richiesto un primo chiarimento, non ha dato alcun riscontro.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento è in buone condizioni.

Il portoncino blindato è danneggiato.

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare, parte di maggior fabbricato identificato come "scala A", usufruisce delle parti comuni condominiali costituite da vano scala e ascensore, accesso al piano terra sede dei posti auto, vani tecnici e spazi di manovra.

Le finiture delle parti comuni condominiali sono dettagliatamente descritte nel capitolo dedicato alle "caratteristiche costruttive prevalenti".

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	2421	4		A2	7	6,5 vani	106,00	453,19	1	SI

Corrispondenza catastale

Come verificato durante il sopralluogo l'immobile è ubicato in Comune di Muravera nella via Sant'Anna snc.

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

Lo stesso indirizzo viene correttamente indicato nella visura storica e nella planimetria catastale (allegati B4 e C4).

Nella visura storica (allegato B4) viene indicata la superficie catastale totale di 106,00 m2 e la superficie totale escluse le aree scoperte di 102,00 m2.

*

DIFFORMITA' CATASTALE

Dall'esame della planimetria redatta dalla scrivente (allegato I4) di confronto tra la planimetria catastale (allegato C4) e lo stato rilevato (allegato H4), emergono le seguenti difformità:

1. minime variazioni delle dimensioni planimetriche totali;

2. minime variazioni della posizione dei tramezzi e delle porte interne;

3. minime variazioni della posizione degli infissi e della porta d'ingresso;

4. variazione della dimensione del balcone.

Le minime difformità di cui ai punti 1, 2 e 3 si ritengono non significative.

La difformità di cui al punto 4, con riferimento al balcone, accertata anche rispetto all'ultimo progetto approvato (allegato F4), comporta l'aggiornamento della planimetria catastale.

Nel capitolo dedicato alla "regolarità edilizia", è stata illustrata la procedura per la regolarizzazione delle opere difformi dallo stato assentito, mediante comunicazione di mancata SCIA edilizia.

Pertanto, previa regolarizzazione urbanistica, si dovrà procedere con l'aggiornamento della planimetria catastale.

Si stima che i costi da sostenere per la presentazione della pratica presso il Catasto Fabbricati, compresi gli oneri tecnici e le spese, siano pari a circa 600,00 €.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **14/05/1985** al **15/07/1985**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 559 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 245,00
Dal **14/05/1985** al **15/07/1985**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 563 Qualità Mandorleto Cl.3 Superficie (ha are ca) 1015,00
Dal **15/07/1985** al **28/12/1990**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 559 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 245,00
Dal **15/07/1985** al **28/12/1990**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 563

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

		Qualità Mandorleto Cl.3 Superficie (ha are ca) 1015,00
Dal **28/12/1990** al **12/02/1993**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 559 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 245,00
Dal **28/12/1990** al **12/02/1993**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 563 Qualità Mandorleto Cl.3 Superficie (ha are ca) 1015,00
Dal **12/02/1993** al **21/03/1996**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 559 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 245,00 Reddito agrario € 0,25
Dal **12/02/1993** al **21/03/1996**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 563 Qualità Mandorleto Cl.3 Superficie (ha are ca) 1015,00 Reddito agrario € 2,10
Dal **21/03/1996** al **16/05/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 559 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 245,00 Reddito agrario € 0,25
Dal **21/03/1996** al **16/05/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 563 Qualità Mandorleto Cl.3 Superficie (ha are ca) 1015,00 Reddito agrario € 2,10
Dal **16/05/2007** al **24/09/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 559 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 245,00 Reddito agrario € 0,25
Dal **16/05/2007** al **24/09/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 563 Qualità Mandorleto Cl.3 Superficie (ha are ca) 1015,00 Reddito agrario € 2,10
Dal **24/09/2007** al **24/09/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 2420 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 1015
Dal **24/09/2007** al **24/09/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 2419 e 2420 Qualità Soppresso
Dal **24/09/2007** al **24/09/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 559 e 563 Qualità Soppresso

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

Dal **24/09/2007** al **24/09/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 2419 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 245
Dal **24/09/2007** al **09/01/2009**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 2421 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 1260,00
Dal **09/01/2009** al **24/09/2009**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 9, Part. 2421, Sub. 4 Categoria A2 Cl.7, Cons. 6,5 vani Rendita € 453,19 Piano 1 Graffato SI
Dal **24/09/2009** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 9, Part. 2421, Sub. 4 Categoria A2 Cl.7, Cons. 6,5 vani Rendita € 453,19 Piano 1 Graffato SI
Dal **09/11/2015** al **10/07/2023**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 9, Part. 2421, Sub. 4 Categoria A2 Cl.7, Cons. 6,5 vani Rendita € 453,19 Piano 1 Graffato SI

Nella visura storica acquisita dalla scrivente in data 10.07.2023 (allegato B4) è correttamente indicato il nominativo dell'intestato e l'ubicazione del bene esaminato.

La data del 10.07.2023 indicata nella tabella riepilogativa, come detto, corrisponde a quella di acquisizione della visura storica (allegato B4).

Attualmente l'immobile esaminato è censito al Catasto Fabbricati al fg. 9, mapp. 2421, sub. 4.

*

Si riportano di seguito alcune precisazioni relative ai passaggi catastali indicati nella tabella riepilogativa di cui sopra:

1) Con variazione del 09.11.2015 si procede con l'inserimento in visura della superficie catastale dell'immobile, pari a 106,00 m2 totali e 102,00 m2 escluse le aree scoperte.

In tale data la piena proprietà dell'immobile è in capo alla Ditta **** Omissis ****.

2) In data 24/09/2009 l'immobile subisce la variazione nel classamento n. 26933.1/2009 (Pratica n. CA0415993 in atti dal 24.09.2009).

3) Con Costituzione n. 38.1/2009 del 09/01/2009 (Pratica n. CA0006786 in atti dal 09.01.2009) viene originato l'immobile oggetto di stima, censito al Catasto Fabbricati al fg. 9, mapp. 2421, sub. 4.

In tale data la piena proprietà dell'immobile è in capo alla Ditta **** Omissis ****.

4) Con Tipo Mappale n. 550248.2/2007 del 24.09.2007 (Pratica n. CA0550248 in atti dal 24.09.2007) viene originato il bene censito al Catasto Terreni con il mappale 2421 e avente qualità Ente Urbano.

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

Tale variazione ha comportato la soppressione dei mappali 2419 di 245,00 m2 e 2420 di 1015,00 m2, aventi entrambi qualità Ente Urbano.

In tale data la piena proprietà degli immobili è in capo alla Ditta **** Omissis ****.

5) Con Tipo Mappale n. 550248.1/2007 del 24.09.2007 (Pratica n. CA0550248 in atti dal 24.09.2007) vengono originati i mappali 2419 di 245,00 m2 e 2420 di 1015,00 m2, entrambi aventi qualità Ente Urbano.

Tale variazione ha comportato la soppressione dei mappali 559 di 245,00 m2 e 563 di 1015,00 m2.

In tale data la piena proprietà gli immobili è in capo alla Ditta **** Omissis ****.

6) Con atto di compravendita del 16.05.2007, Rep. n. 48144 - Nota presentata con modello unico n. 15466.1/2007 in atti dal 21.06.2007, la piena proprietà degli immobili censiti al Catasto Terreni al fg. 9, mappale 563 di 1015,00 m2 e mappale 559 di 245,00 m2, passa dalla Ditta **** Omissis **** e **** Omissis **** (quota pari a 1/2 ciascuno) alla Ditta **** Omissis ****.

7) Con atto di compravendita del 21.03.1996, Rep. n. 148307, Registrazione n. 2167 in data 02.04.1996 - Voltura n. 3615.1/1996 - Pratica n. 408032 in atti dal 03.12.2002, la piena proprietà degli immobili censiti al Catasto Terreni al fg. 9, mappale 563 di 1015,00 m2 e mappale 559 di 245,00 m2, passa dalla Ditta **** Omissis **** alla Ditta **** Omissis **** e **** Omissis **** per la quota di 1/2 ciascuno in comunione dei beni.

8) Con atto del 12.02.1993, Rep. n. 143262 - Voltura n. 3690.1/1993 in atti dal 28.01.1994, la piena proprietà degli immobili censiti al Catasto Terreni al fg. 9, mappale 563 di 1015,00 m2 e mappale 559 di 245,00 m2, passa dalla Ditta **** Omissis **** alla Ditta **** Omissis ****.

9) Con atto di compravendita del 28.12.1990, Rep. n. 139306 - Registrazione n. 1139 del 16.01.1991 - Voltura n. 4454.1/1991 (Pratica n. 388020 in atti dal 22.09.2003), la piena proprietà degli immobili censiti al Catasto Terreni al fg. 9, mappale 563 di 1015,00 m2 e mappale 559 di 245,00 m2, passa dalla Ditta **** Omissis **** e **** Omissis **** (quota proprietà 1/2 ciascuno) alla Ditta **** Omissis ****.

10) Con successione del 15.07.1985, Rep. n. 304427, Registrazione Volume n. 968 n. 2 del 14.01.1986 - Voltura n. 685.1/1986 (Pratica n. 375351 in atti dal 10.09.2003), la piena proprietà degli immobili censiti al Catasto Terreni al fg. 9, mappale 563 di 1015,00 m2 e mappale 559 di 245,00 m2, passa dalla Ditta **** Omissis **** alla Ditta **** Omissis **** e **** Omissis **** per la quota di 1/2 ciascuno.

11) All'impianto meccanografico del 14.05.1985 gli immobili censiti al Catasto Terreni al fg. 9, mappale 563 di 1015,00 m2 e mappale 559 di 245,00 m2, risultano in capo alla Ditta **** Omissis ****.

Nella sezione "diritti e oneri reali" si precisa che le quote di proprietà in capo alla sig.ra **** Omissis **** sono "da verificare".

*N.B.:

I passaggi di proprietà indicati in visura a partire dal 21.03.1996 trovano riscontro con quanto riportato nel certificato notarile depositato agli atti.

Nella suddetta tabella sono stati riportati tutti i passaggi catastali dall'impianto meccanografico del 14.05.1985, così come indicato nelle visure storiche acquisite (allegato B4).

NORMATIVA URBANISTICA

Lo strumento urbanistico del Comune di Muravera è il Piano Regolatore Generale (P.R.G.), approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 44 del 21/04/1980 (Buras n. 25 del 17/06/1982) e s.m.i..

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

Secondo il P.R.G., il fabbricato ricade all'interno della "zona B di completamento", disciplinata dall'art. 5 delle Norme Tecniche di Attuazione (Allegato P4).

Tale zona, che comprende una vasta parte dell'abitato con edificazione lungo le strade e giardini interni, conserva il carattere di zona mista, con abitazioni, negozi, uffici e laboratori e con esclusione dei laboratori molesti o nocivi e dei grandi depositi da ubicare nella zona D.

Gli interventi di ristrutturazione generale degli isolati o di utilizzazione di aree libere che abbiano una superficie non inferiore a 5.000,00 m2 senza soluzione di continuità, devono essere regolati da piani di lottizzazione che prevedano gli spazi pubblici nella misura stabilita dalle norme contenute nel Decreto P.R.G. n. 9743-271 del 01.08.1977 e s.m.i., per avere così la possibilità di utilizzare l'indice di cubatura pari a 5 m3/m2.

Nell'edificazione del lotto devono essere rispettati i seguenti limiti:

- indice di fabbricabilità fondiaria max: 5 M3/m2 con lottizzazione o P.P. e max 3 m3/m2 con concessione diretta;

- rapporto di copertura 2/3;

- altezza max: 10,50 m (... omissis).

*

Con riferimento al Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.), l'immobile è compreso nell' "Ambito di paesaggio 25 – Bassa valle del Flumendosa", disciplinato dagli artt. 6, 12, 13, 14, 15, 107 e 112 del P.P.R..

Dalle verifiche effettuate dalla scrivente, eseguite sulla cartografia di "Sardegna Geoportale – Sardegna Mappe", con riferimento al P.P.R., l'immobile ricade all'interno di:

- Parco Geominerario Ambientale e Storico DM 673 del 2016 (artt. 9, 57 e 58 del P.P.R.);

- Fascia Costiera (Beni Paesaggistici Ambientali (ex. Art. 143 D. Lgs. 42/2004 - Bene Paesaggistico d'Insieme), disciplinata dagli artt. 8, 17, 18, 19 e 20 del P.P.R..

Con riferimento alla Fascia Costiera, si riporta di seguito quanto previsto dall'art. 19:

1. La fascia costiera, così come perimetrata nella cartografia del P.P.R. di cui all'art 5, rientra nella categoria dei beni paesaggistici d'insieme ed è considerata risorsa strategica fondamentale per lo sviluppo sostenibile del territorio sardo, che necessita di pianificazione e gestione integrata.

2. I territori della fascia costiera di cui al comma precedente, sono caratterizzati da un contesto territoriale i cui elementi costitutivi sono inscindibilmente interrelati e la preminenza dei valori ambientali è esposta a fattori di rischio che possono compromettere l'equilibrio dei rapporti tra habitat naturale e presenza antropica.

3. Non sono comprese tra i beni elencati nel comma 1 le seguenti zone, così come individuate dagli strumenti urbanistici comunali:

- le zone omogenee A e B;

- le zone omogenee C con piani attuativi efficaci, realizzati in tutto o in parte, immediatamente contigue al tessuto urbano consolidato;

- le zone omogenee D e G con piani attuativi efficaci, realizzati in tutto o in parte.

*

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

Dalle verifiche effettuate dalla scrivente risulta inoltre che l'immobile, con riferimento al P.P.R. e al P.A.I., ricade in:

- D4 / Danno potenziale (danno alle persone, e di quello al tessuto socio-economico ed ai beni non monetizzabili) molto elevato nella mappa del danno potenziale Regione Sardegna (PAI_PGRA) – Rev. 2022

- Rg0 / Rischio idraulico nullo nella mappa del rischio geomorfologico Regione Sardegna (PAI_PGRA) – Rev. 2022;

- Hg0 / Aree studiate per le quali non sono state individuati fenomeni franosi in atto o potenziali (Hg0) nella mappa del

pericolo geomorfologico Regione Sardegna (PAI_PGRA) – Rev. 2022;

- Siti non idonei all'installazione degli impianti alimentati da fonti energetiche rinnovabili;

- B / Zona Climatica B - Comuni con GG maggiori di 600 e minori o uguali a 900;

- P1 / Pericolosità da frana moderata della mappa nazionale del dissesto idrogeologico ISPRA;

- 4 / Livello di pericolosità nella classificazione sismica;

- B14 / Riodaciti e rioliti (ignimbriti) (ciclo permo-carbonifero) nella Carta Geologica d'Italia;

- Centri abitati nella Carta della Natura.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

In riscontro all'accesso agli atti effettuato dalla scrivente, l'Ufficio Tecnico del Comune di Muravera ha fornito i seguenti documenti:

1) Progetto per la costruzione di un fabbricato per abitare:

- Tav. 1: Planimetrie e calcolo della superficie del lotto;

- Tav. 2: Pianta 1° livello Zona A;

- Tav. 3: Pianta 2° livello Zona A;

- Tav. 4: Pianta 3° livello Zona A e 1° livello Zona B;

- Tav. 5: Pianta 2° livello Zona B;

- Tav. 6: Pianta 3° livello Zona B;

- Relazione tecnica;

- Concessione per l'esecuzione di opere n. 3324 del 12.03.1993, Prot. n. 2519 (allegato E4).

2) Progetto di variante per la costruzione di un fabbricato per abitazione sito nella via Sant'Anna in Comune di Muravera (allegato F4):

- Tav. 1: Catastale e corografia;

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

- Tav. 2: Planovolumetrico (allegato F4);

- Tav. 3: Piante quotate (allegato F4);

- Tav. 4: Prospetti e sezioni (allegato F4);

- Tav. 5: Calcolo dei volumi (allegato F4);

- Tav. 6: Calcolo dei volumi e Superfici in aumento (allegato F4);

- Tav. 8: Render;

- Tav. 9: Planimetria rischio idrogeologico;

- Certificazione L. 13/89;

- Concessione per l'esecuzione di opere n. 1308/2008 del 20.05.2008, Prot. n. 5554 (allegato F4);

- Dichiarazione di ultimazione dei lavori, Prot. n. 7657 del 28.07.2009 (allegato F4).

3) Certificato di abitabilità del 20.10.2012, Prot. n. 10385 del 21.10.2010 (allegato G4).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

DIFFORMITA' E REGOLARIZZAZIONE

Dal raffronto (allegato L4) tra l'ultimo progetto approvato (allegato F4) e la situazione accertata in occasione del rilievo effettuato (allegato H4), si riscontrano le seguenti difformità:

1. minime variazioni delle dimensioni planimetriche totali;

2. minime variazioni della posizione degli infissi;

3. minime variazioni della posizione dei tramezzi e delle porte interne;

4. variazione della dimensione del balcone.

Le minime differenze delle dimensioni planimetriche generali (punto 1), della posizione degli infissi (punto 2) e della posizione dei tramezzi e delle porte interne (punto 3), che nella fattispecie sono consentite dallo strumento urbanistico vigente, comprese nel 2%, non costituiscono violazione in quanto annoverate nelle tolleranze edilizie di cui art.34 bis nel DPR 380/2001 , come modificato dal Decreto semplificazioni (D.L. 76/2020).

La tolleranza del 2% è inoltre disciplinata dall'art. 7bis della L.R. 23/85.

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

Con riferimento al punto 4, la variazione planimetrica del balcone si sarebbe potuta realizzare con una SCIA per manutenzione straordinaria (punto 352.a, allegato B della Delibera G.R. n. 49/2019). Pertanto la difformità potrà essere sanata con una comunicazione di mancata SCIA che prevede l'applicazione di una sanzione pecuniaria amministrativa pari a 500,00 € (art. 14 della L.R. n.23/85, art. 17 della L.R. 1/2019 e s.m.i.).

*N.B.:

Si precisa che la superficie aeroilluminante del soggiorno-pranzo, pari a 2,55 m2, non è sufficiente a soddisfare il rapporto aeroilluminante minimo previsto dalla normativa vigente, pari a 1/8 della superficie calpestabile (1/8 di 21,80 m2 = 2,72 m2).

Poichè, tuttavia, l'immobile è dotato di certificato di abitabilità (allegato G4) non si ritiene necessario apportare modifiche alla distribuzione interna.

In caso di successivi interventi edilizi che possano comportare una variazione all'interno dell'immobile, sarà necessario provvedere al soddisfacimento del suddetto rapporto aeroilluminante al fine di conseguire la nuova agibilità in seguito alle lavorazioni eseguite.

***

IMPIANTI

Tra la documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico del Comune di Muravera non compaiono le Dichiarazioni di conformità degli impianti esistenti.

Tuttavia nel Certificato di Abitabilità del 20.10.2020 (allegato G4) si evince che, tra la documentazione depositata agli atti del Comune, compaiono le Dichiarazioni di Conformità dell'impianto elettrico e dell'impianto idrico-sanitario realizzati nel complesso immobiliare.

Non vengono citate le Dichiarazioni di Conformità dei restanti impianti, quali impianto gas e impianto di climatizzazione-riscaldamento.

Alla luce di quanto detto si stima che gli oneri professionali da sostenere siano pari a:

- 800,00 € per la redazione delle Dichiarazioni di Conformità degli impianti gas e climatizzazione-riscaldamento (corrispondenti a 400,00 € per ciascun impianto);

- 300,00 € per la redazione dell'APE (non citata nel certificato di abitabilità).

Pertanto i costi totali da sostenere ammontano a 1.100,00 €

***

RIEPILOGO COSTI DA SOSTENERE

- 500,00 € sanzione pecuniaria per mancata SCIA;

- 1.200,00 € oneri tecnici per la pratica di mancata SCIA (di cui all'art.14 L.R. 23/85 e s.m.i.);

- 1.100,00 € oneri tecnici per redazione Dichiarazioni di Conformità degli impianti e APE.

Totale costi da sostenere: 2.800,00 €

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

L'edificio "A" facente parte di maggior lotto, comprendente gli edifici A e B (foto da 3 a 8 - allegato A4), costruiti in aderenza e uniti dall'autorimessa comune, ha esposizione su quattro lati.

Entrambi i corpi di fabbrica sono disposti su tre piani fuori terra con due appartamenti a piano ciascuno; la palazzina B comprende anche due piani interrati, adibiti rispettivamente a sgombero/cantina e ad autorimessa, quest'ultima condivisa con la palazzina A (foto da 13 a 17 - allegato A4). Ciascun corpo di fabbrica è servito da vano scala interno e ascensore. La palazzina A accede direttamente dalla pubblica via (foto 9 - allegato A4), la palazzina B accede dalla pubblica via attraverso l'autorimessa (foto 10 e 11 - Allegato A4).

Il complesso è costruito con struttura portante in cemento armato e solai di tipo misto latero cemento; le tamponature esterne sono realizzate a cassetta in laterizio e, come risulta dalla relazione tecnica allegata al progetto di variante, sono dotati di coibentazione esterna. In occasione dei sopralluoghi (gennaio/febbraio) in effetti, con gli impianti di climatizzazione spenti, le condizioni termoigrometriche erano abbastanza confortevoli.

La copertura è a falde.

I muri contro terra del seminterrato sono in conglomerato cementizio armato. I tramezzi interni sono in laterizio.

Il fabbricato è intonacato e tinteggiato. La scala di accesso è interamente rivestita in marmo del tipo Perlato di Orosei, così come il battiscopa. Sono in marmo di Orosei anche le lastre dei davanzali (con doppio gocciolatoio), le soglie delle porte finestre e le lastrine di finitura dei parapetti dei balconi, realizzati in muratura.

Le finestre sono in alluminio anodizzato elettrocolorato con vetrocamera, protette da portelloni a persiana con doghe regolabili.

Il portoncino d'accesso al maggior fabbricato è blindato con finitura legno.

L'ingresso condominiale è pavimentato in marmo del tipo Perlato di Orosei con riquadro in contrasto, in marmo del tipo Verde Alpi. La scala condominiale (alzate e pedate) e il battiscopa sono rifiniti con lo stesso marmo (Perlato). Il parapetto della scala è in legno sostenuto da telaio metallico (foto, 18, 19 e 20 - allegato A4).

Come detto, la palazzina A ha accesso diretto dalla pubblica via.

La palazzina B accede dall'autorimessa. L'ingresso è protetto rispettivamente da cancello pedonale metallico a battente e da cancello carrabile motorizzato ad anta unica scorrevole su binario orizzontale, quest'ultimo non conforme alla vigente normativa, come argomentato nel capitolo dedicato ai dati generali. La recinzione è realizzata in muratura, sormontata da lastrine in marmo di Orosei. Il pavimento di accesso alla palazzina B è in battuto di cemento.

L'unità immobiliare censita col subalterno 4 è posta al piano primo della palazzina A (foto da 24 a 38 - allegato A4).

Consta di ingresso soggiorno, cucina, due camere da letto, studio (< 9,00 m2), due bagni, due disimpegni e balcone.

La cucina, il bagno 2 e il disimpegno 1 (antibagno) sono dotati di balcone con affaccio sull'area cortilizia condominiale ubicata al piano terra.

L'esposizione dell'appartamento e i relativi affacci sono a Nord-est, Nord-Ovest, Sud-Ovest e Sud-Est.

L'intero appartamento è pavimentato in gres ceramico posato in diagonale a fuga larga e rifinito con battiscopa dello stesso materiale.

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

Nella cucina, la sola parete attrezzata è rivestita, fino alla quota di 2,20 m, con piastrelle in gres ceramico formato 20x20 cm.

Il bagno 1, rivestito fino alla quota di 2,08 cm con piastrelle in gres smaltato formato 20x20 cm e decoro intermedio effetto mosaico, è completo di wc, bidet e doccia. Il bagno è dotato di areazione forzata.

Il disimpegno (antibagno), parzialmente rivestito con analoghe piastrelle, è dotato di lavabo a semicolonna e di attacchi per la lavatrice.

I sanitari sono dotati di rubinetteria funzionante.

Il bagno 2, rivestito fino alla quota di 2,20 m con piastrelle in gres ceramico formato 20x20 cm e decoro intermedio effetto mosaico, è attrezzato con lavabo a semicolonna, doccia, wc e bidet completi di rubinetteria funzionante.

Il balcone è pavimentato con piastrelle in gres R10 (antisdrucciolo), formato 15x15 cm, impiegate anche per il battiscopa

Le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate.

Le porte in legno, tamburate, hanno finitura ciliegio.

Le due camere, lo studio e il soggiorno sono serviti da pompa di calore da 7kW, quadri split (quattro unità interne una sola unità motocondensante).

L'impianto elettrico, realizzato sottotraccia, é sezionato (luci, prese, split). E' presente l'impianto videocitofonico.

Gli scarichi sono collegati con la rete pubblica di smaltimento.

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Muravera (SU) - Via Sant'Anna snc - Piano 1 (Sub 4), piano 1

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Non viene indicato alcun tipo di regime patrimoniale poiché la titolarità dell'immobile è in capo a una società.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di vincoli e oneri condominiali.

PATTI

Non sono noti patti gravanti sul bene pignorato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

In seguito alle verifiche effettuate dalla scrivente risulta che l'immobile oggetto della procedura non è soggetto a usi civici.

Non si è a conoscenza dell'esistenza di servitù.

LOTTO 5

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Come evidenziato nel capitolo dedicato alle precisazioni, nell'atto di pignoramento l'appartamento in oggetto, censito al fg. 9, mapp. 2421, sub. 5 (Lotto 5 - Bene 5), risulta al piano terra.

Esaminando la documentazione catastale acquisita (allegati B5 e C5) si evince che tale immobile è ubicato al piano 1, così come indicato nel certificato notarile agli atti e come verificato in occasione dei sopralluoghi.

PRECISAZIONI

Nell'atto di pignoramento l'appartamento in oggetto, censito al fg. 9, mapp. 2421, sub. 5 (Lotto 5 - Bene 5), risulta al piano terra.

Esaminando la documentazione catastale acquisita (allegati B5 e C5) si evince che tale immobile è ubicato al piano 1, così come indicato nel certificato notarile agli atti e come verificato durante il sopralluogo.

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="8">Dal 21/03/1996 al 16/05/2007</td><td rowspan="8">**** Omissis ****</td><td colspan="4">Compravendita</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Antonio Saba</td><td>21/03/1996</td><td>148307</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Cagliari</td><td>22/03/1996</td><td>6319</td><td>4571</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
</table>

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

Dal **16/05/2007** al **11/11/2022**	**** Omissis ****	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Giovanni Rosetti	16/05/2007	48144/25106	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Cagliari	13/06/2007	23781	15466
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Il giorno 11.11.2022 indicato nella suddetta tabella riepilogativa fa riferimento alla data di redazione del certificato notarile depositato nel fascicolo telematico.

Per il periodo successivo fino alla data odierna, la scrivente ha effettuato un'ulteriore ispezione presso L'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Cagliari - Ufficio Provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, che conferma l'assenza di ulteriori trascrizioni e/o iscrizioni in capo all'immobile (allegato D5).

¦ÿ鴛啥ÿ啥ÿ嬰ÿ啥ÿ蚆 ÿÿÿÿ¦ÿ鴛啥ÿ鴛 첔 鴛ㅗÿ啥ÿ蚆 ÿÿÿÿ¦ÿ鴛啥ÿÿ첔 ㅗÿÿ l'atto di compravendita del 21.03.1996, Rep. n. 148307 (allegato D5), da cui si evince che il sig. **** Omissis **** e la sig.ra **** Omissis ****, hanno acquistato la piena proprietà degli immobili censiti in Catasto fg. 9, mapp. 559 di 245 m2 e 563 di 1015 m2.

Nel "quadro D" della suddetta nota di trascrizione, viene riportata la descrizione dei beni compravenduti. Si riporta qui, in sintesi, che si tratta di un fabbricato allo stato grezzo, composto da due corpi di fabbrica identificati rispettivamente con le lettere A e B.

Il corpo A, disposto su tre piani fuori terra, consta di sei appartamenti; il corpo B comprendente due piani interrati e tre piani fuori terra, consta di sei appartamenti, piano garage e locali di sgombero o cantine.

Attualmente l'immobile oggetto di pignoramento (sub. 5) é parte di maggior fabbricato censito al Catasto Fabbricati al fg. 9, mapp. 2421.

Come precisato nel certificato notarile depositato agli atti e come esaminato nel capitolo dedicato alla "cronistoria catastale", i mappali 559 e 563 oggetto della suddetta compravendita, sono stati soppressi e hanno originato, unitamente ai mappali 2419 e 2420, l'Ente Urbano 2421.

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

Successivamente, con Costituzione Catastale n. 38.1/2009 del 09.01.2009, è stato originato nel Catasto Fabbricati il mappale 2421 oggetto della presente procedura.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 11/11/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
  Iscritto a Cagliari il 16/04/2007
  Reg. gen. 15819 - Reg. part. 2745
  Quota: 1/1
  Importo: € 1.800.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Capitale: € 120.000,00
  Note: Come indicato nel certificato notarile depositato agli atti, la società **** Omissis **** interviene nel mutuo in qualità di debitore non datore.

Trascrizioni

- **Pignoramento**
  Trascritto a Cagliari il 14/10/2022
  Reg. gen. 33162 - Reg. part. 24671
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

In seguito alle verifiche effettuate dalla scrivente, è stato accertato che l'onere di cancellazione a carico della procedura ha un costo fisso pari a € 294,00.

I dati sopra riportati sono aggiornati al giorno 11.11.2022, data di redazione del certificato notarile depositato nel fascicolo telematico.

Come anticipato nel capitolo dedicato alla provenienza ventennale, tuttavia, per il periodo successivo fino alla data odierna, la scrivente ha effettuato un'ulteriore ispezione presso L'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Cagliari - Ufficio Provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, che conferma l'assenza di ulteriori trascrizioni e/o iscrizioni in capo all'immobile (allegato D5).

In merito all'ipoteca volontaria, così come indicato nel suddetto certificato notarile, si precisa che la società **** Omissis **** interviene nel mutuo in qualità di debitore non datore.

DESCRIZIONE

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A MURAVERA (SU) - VIA SANT'ANNA SNC - PIANO 1 (SUB 5), EDIFICIO B

L'unità immobiliare per civile abitazione, (subalterno 5) è ubicata in Via Sant'Anna nel Comune di Muravera, al piano primo della "palazzina B".

L'edificio "B" facente parte di maggior lotto, comprendente gli edifici A e B, costruiti tra loro in aderenza e uniti dall'autorimessa comune, ha esposizione su quattro lati.

Entrambi i corpi di fabbrica sono disposti su tre piani fuori terra con due appartamenti a piano ciascuno; la palazzina B dispone anche di due piani interrati, adibiti rispettivamente a sgombero/cantina e ad autorimessa, quest'ultima condivisa con al palazzina A. Ciascun corpo di fabbrica è servito da vano scala interno e ascensore. La palazzina A accede direttamente dalla pubblica via, la palazzina B accede dall'autorimessa, attraverso due cancelli rispettivamente pedonale e carrabile. Il cancello carrabile metallico, motorizzato, ad anta unica scorrevole su binario orizzontale non è conforme alla vigente normativa rappresentata nella fattispecie dalle norme UNI 12453 e Uni 12445 e s.m.i. per il rischio di convogliamento e cesoiamento.

Per lo stesso motivo, non risulta conforme la porzione di muratura impegnata dal cancello in fase di apertura verso l'interno, in quanto il binario di scorrimento non è schermato.

Il lotto confina a nord con i lotti identificati dalle particelle 556 e 2428, a est con i lotti (particelle 561, 2482, 2405), tutti edificati e di altra proprietà. A est confina anche con il lotto inedificato censito con la particella 1352, a sud con la Via Fermi e a ovest con la Via Sant'Anna da cui ha accesso.

Il complesso sorge in una zona prevalentemente residenziale nella parte a monte di Muravera, in posizione panoramica, non lontano dal centro da cui dista circa 400 m. Il traffico veicolare è limitato e, in prossimità del fabbricato, non si è ravvisata difficoltà di parcheggio.

Il Comune di Muravera, principale centro della regione del Sarrabus, rinomato per il complesso di spiagge e lagune di grande pregio paesaggistico, è facilmente raggiungibile da Cagliari, da cui dista circa 60 km, percorrendo la S.S. 125.

Sono stati effettuati due sopralluoghi rispettivamente in data 22.01.2024 e 15.02.2024, alla presenza della scrivente e di due collaboratori (ing. Francesca Murgia e arch. Salvatore Erbì).

In tale occasione sono stati effettuati rispettivamente il rilievo planimetrico (allegato H5) e fotografico (allegato A5).

CONFINI

L'unità immobiliare in oggetto (sub. 5), ubicata al piano primo, confina a Nord-Ovest con l'immobile censito con il sub. 4 e, in parte, ha affaccio sull'area cortilizia di pertinenza esclusiva del bene ubicato al piano terra e censito con il sub. 1. Tali immobili (sub. 1 e sub. 4) hanno stessa proprietà e sono oggetto della presente procedura. A Nord-Ovest si affaccia anche sull'area cortilizia condominiale censita con il sub. 36.

A Est confina con l'immobile censito con il sub. 6 (diversa proprietà e non oggetto della presente procedura).

A Sud-Ovest confina con il vano scala condominiale censito con il sub. 35.

CONSISTENZA

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	84,96 mq	97,70 mq	1	97,70 mq	1,00 m	SI
Balcone 1	3,30 mq	3,78 mq	0,30	1,13 mq	0,00 m	1
Balcone 2	4,10 mq	4,70 mq	0,30	1,41 mq	0,00 m	1
Balcone 3	4,97 mq	5,54 mq	0,30	1,66 mq	0,00 m	1
Terrazza	48,75 mq	51,28 mq	0,25	12,82 mq	0,00 m	1
Giardino	19,60 mq	21,48 mq	0,10	2,15 mq	0,00 m	T
			Totale superficie convenzionale:	116,87 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	116,87 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

FRAZIONAMENTO DELL'IMMOBILE

La superficie dell'immobile esaminato (97,70 m2) consente la divisione dello stesso in due unità immobiliari con accesso indipendente. Tuttavia, si ritiene che il frazionamento non sia agevole e non sia vantaggioso in termini economici.

Come si evince dalla planimetria relativa al frazionamento (allegato M5), è possibile dividere l'immobile nelle seguenti unità:

• Unità immobiliare 1 - Bilocale avente superficie lorda pari a 55,40 m2, composto da soggiorno-pranzo con angolo cottura, camera da letto matrimoniale (> 14,00 m2), bagno e due balconi.
• Unità immobiliare 2 - Monolocale avente superficie lorda pari a 36,00 m2, composto da zona giorno-notte con angolo cottura, disimpegno (antibagno), bagno, balcone, terrazza a livello e giardino al livello inferiore.

Le due nuove unità immobiliari avrebbero in comune un ingresso con superficie lorda pari a 6,22 m2.

I costi da sostenere per la realizzazione del frazionamento, calcolati mediante il Prezzario Regionale dei Lavori Pubblici della Regione Sardegna (aggiornato all'anno 2023) e indicati nel computo metrico redato dalla scrivente (allegato M5), ammontano complessivamente a 20.240,25 €.

A tale importo dovranno essere aggiunti i costi per gli adempimenti tecnici consistenti in progetto di frazionamento, direzione dei lavori, pratica edilizia (SCIA) di cui al punto 352.a dell'allegato B della D.G. n.49/19 del 2019 e agibilità, comprensiva di Attestato di Prestazione Energetica (APE), certificazioni degli impianti e accatastamento delle due unità.

Si stima che il costo complessivo degli adempimenti tecnici ammonti a circa 7.500,00 €.
Da cui:

Totale costi da sostenere per il frazionamento dell'unità immobiliare: 27.740,25 € (20.240,25 € per opere edili + 7.500,00 € per adempimenti tecnici)

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

Data l'entità dei costi, sebbene dal frazionamento si riesca a ricavare unità immobiliari funzionalmente indipendenti, si ritiene che l'immobile non sia comodamente divisibile in natura.

***

Si precisa inoltre che, con riferimento alla normativa vigente, occorre garantire i parcheggi per le nuove unità immobiliari risultanti dal frazionamento.

Nella fattispecie la Legge Regionale n.8 del 2015 (e s.m.i.), con riferimento alle "Integrazioni all'art.15 della L.R. 23 del 1985 – Parcheggi privati", conferma che "Nei frazionamenti di unità immobiliari (...omissis), devono essere riservate aree per parcheggi privati nella misura minima di 1 m2 per ogni 10 m3 di costruzione (L. Tognoli n.122/1989) e, comunque, in misura non inferiore a uno stallo di sosta per ogni unità immobiliare ulteriore rispetto all'originaria".

In caso di frazionamento quindi, oltre al parcheggio da associare alla prima unità immobiliare non alienabile diversamente, sarebbe necessario associare alla seconda unità derivante dal frazionamento, o un altro stallo oppure procedere con la monetizzazione.

Per la monetizzazione del parcheggio è stato interpellato il Comune di Muravera che, tuttavia, dopo aver richiesto un primo chiarimento, non ha dato alcun riscontro.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento è in discrete condizioni.

Il videocitofono è stato smontato.

Il portoncino blindato è danneggiato e il pannello di rivestimento interno è stato smontato.

Parte dei coprifili delle porte interne sono stati smontati e posati all'interno dell'appartamento.

Una parete del soggiorno-pranzo presenta tracce di umidità con distacco della tinteggiatura.

Il parapetto della rampa di scala che consente l'accesso alla terrazza presenta punti di distacco della tinteggiatura (sul lato terrazza).

Il prospetto Nord (con affaccio sulla terrazza) e il parapetto della terrazza presentano tracce di condensa.

Nell'intradosso del solaio di copertura della terrazza sono presenti tracce di umidità con distacco della tinteggiatura.

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare, parte di maggior fabbricato identificato come "scala B", usufruisce delle parti comuni condominiali costituite da vano scala e ascensore, accesso al piano terra sede dei posti auto, vani tecnici e spazi di manovra.

Le finiture delle parti comuni condominiali sono dettagliatamente descritte nel capitolo dedicato alle "caratteristiche costruttive prevalenti".

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	2421	5		A2	7	5 vani	109,00	348,61	1	SI

Corrispondenza catastale

Come verificato durante il sopralluogo l'immobile è ubicato in Comune di Muravera nella via Sant'Anna snc.

Lo stesso indirizzo viene correttamente indicato nella visura storica e nella planimetria catastale (allegati B5 e C5).

Nella visura storica (allegato B5) viene indicata la superficie catastale totale di 109,00 m2 e la superficie totale escluse le aree scoperte di 95,00 m2.

*

DIFFORMITA' CATASTALE

Dalla planimetria di confronto redatta dalla scrivente (allegato I5), tra la planimetria catastale (allegato C5) e lo stato rilevato (allegato H5), emergono le seguenti difformità:

1. minime variazioni delle dimensioni planimetriche totali;

2. minime variazioni della posizione dei tramezzi e delle porte interne;

3. minime variazioni della posizione degli infissi e della porta d'ingresso;

4. diverso numero di gradini della rampa che collega l'unità immobiliare con la terrazza;

5. minime variazioni delle dimensioni della terrazza al piano 1 e del giardino al piano terra.

6. attuale assenza della rampa di scala che collega la terrazza al piano primo con il giardino al piano terra.

Per la loro entità le variazioni riscontrate non si ritengono significative.

Tuttavia, nella planimetria catastale, la terrazza scoperta riporta la descrizione "veranda". Si ritiene che tale dicitura debba essere modificata.

Il costo, comprensivo di oneri, per questa rettifica si stima in € 350,00.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **14/05/1985** al **15/07/1985**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 559 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 245,00
Dal **14/05/1985** al **15/07/1985**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 563 Qualità Mandorleto

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

		Cl.3 Superficie (ha are ca) 1015,00
Dal **15/07/1985** al **28/12/1990**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 559 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 245,00
Dal **15/07/1985** al **28/12/1990**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 563 Qualità Mandorleto Cl.3 Superficie (ha are ca) 1015,00
Dal **28/12/1990** al **12/02/1993**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 559 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 245,00
Dal **28/12/1990** al **12/02/1993**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 563 Qualità Mandorleto Cl.3 Superficie (ha are ca) 1015,00
Dal **12/02/1993** al **21/03/1996**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 559 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 245,00 Reddito agrario € 0,25
Dal **12/02/1993** al **21/03/1996**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 563 Qualità Mandorleto Cl.3 Superficie (ha are ca) 1015,00 Reddito agrario € 2,10
Dal **21/03/1996** al **16/05/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 559 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 245,00 Reddito agrario € 0,25
Dal **21/03/1996** al **16/05/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 563 Qualità Mandorleto Cl.3 Superficie (ha are ca) 1015,00 Reddito agrario € 2,10
Dal **16/05/2007** al **24/09/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 559 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 245,00 Reddito agrario € 0,25
Dal **16/05/2007** al **24/09/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 563 Qualità Mandorleto Cl.3 Superficie (ha are ca) 1015,00 Reddito agrario € 2,10
Dal **24/09/2007** al **24/09/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 2420

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

		Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 1015
Dal **24/09/2007** al **24/09/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 2419 e 2420 Qualità Soppresso
Dal **24/09/2007** al **24/09/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 559 e 563 Qualità Soppresso
Dal **24/09/2007** al **24/09/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 2419 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 245
Dal **24/09/2007** al **09/01/2009**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 2421 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 1260,00
Dal **09/01/2009** al **24/09/2009**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 9, Part. 2421, Sub. 5 Categoria A2 Cl.7, Cons. 5 vani Rendita € 348,61 Piano 1 Graffato SI
Dal **24/09/2009** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 9, Part. 2421, Sub. 5 Categoria A2 Cl.7, Cons. 5 vani Rendita € 348,61 Piano 1 Graffato SI
Dal **09/11/2015** al **10/07/2023**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 9, Part. 2421, Sub. 5 Categoria A2 Cl.7, Cons. 5 vani Superficie catastale 109,00 Rendita € 348,61 Piano 1 Graffato SI

Nella visura storica acquisita dalla scrivente in data 10.07.2023 (allegato B5) è correttamente indicato il nominativo dell'intestato e l'ubicazione del bene esaminato.

La data del 10.07.2023 indicata nella tabella riepilogativa, come detto, corrisponde a quella di acquisizione della visura storica (allegato B5).

Attualmente l'immobile esaminato è censito al Catasto Fabbricati al fg. 9, mapp. 2421, sub. 5.

*

Si riportano di seguito alcune precisazioni relative ai passaggi catastali indicati nella tabella riepilogativa di cui sopra:

1) Con variazione del 09.11.2015 si procede con l'inserimento in visura della superficie catastale dell'immobile, pari a 109,00 m2 totali e 95,00 m2 escluse le aree scoperte.

In tale data la piena proprietà dell'immobile è in capo alla Ditta **** Omissis ****.

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

2) In data 24/09/2009 l'immobile subisce la variazione nel classamento n. 26933.1/2009 (Pratica n. CA0415993 in atti dal 24.09.2009).

3) Con Costituzione n. 38.1/2009 del 09/01/2009 (Pratica n. CA0006786 in atti dal 09.01.2009) viene originato l'immobile oggetto di stima, censito al Catasto Fabbricati al fg. 9, mapp. 2421, sub. 5.

In tale data la piena proprietà dell'immobile è in capo alla Ditta **** Omissis ****.

4) Con Tipo Mappale n. 550248.2/2007 del 24.09.2007 (Pratica n. CA0550248 in atti dal 24.09.2007) viene originato il bene censito al Catasto Terreni con il mappale 2421 e avente qualità Ente Urbano.

Tale variazione ha comportato la soppressione dei mappali 2419 di 245,00 m2 e 2420 di 1015,00 m2, aventi entrambi qualità Ente Urbano.

In tale data la piena proprietà degli immobili è in capo alla Ditta **** Omissis ****.

5) Con Tipo Mappale n. 550248.1/2007 del 24.09.2007 (Pratica n. CA0550248 in atti dal 24.09.2007) vengono originati i mappali 2419 di 245,00 m2 e 2420 di 1015,00 m2, entrambi aventi qualità Ente Urbano.
Tale variazione ha comportato la soppressione dei mappali 559 di 245,00 m2 e 563 di 1015,00 m2.

In tale data la piena proprietà gli immobili è in capo alla Ditta **** Omissis ****.

6) Con atto di compravendita del 16.05.2007, Rep. n. 48144 - Nota presentata con modello unico n. 15466.1/2007 in atti dal 21.06.2007, la piena proprietà degli immobili censiti al Catasto Terreni al fg. 9, mappale 563 di 1015,00 m2 e mappale 559 di 245,00 m2, passa dalla Ditta **** Omissis **** e **** Omissis **** (quota pari a 1/2 ciascuno) alla Ditta **** Omissis ****.

7) Con atto di compravendita del 21.03.1996, Rep. n. 148307, Registrazione n. 2167 in data 02.04.1996 - Voltura n. 3615.1/1996 - Pratica n. 408032 in atti dal 03.12.2002, la piena proprietà degli immobili censiti al Catasto Terreni al fg. 9, mappale 563 di 1015,00 m2 e mappale 559 di 245,00 m2, passa dalla Ditta **** Omissis **** alla Ditta **** Omissis **** e **** Omissis **** per la quota di 1/2 ciascuno in comunione dei beni.

8) Con atto del 12.02.1993, Rep. n. 143262 - Voltura n. 3690.1/1993 in atti dal 28.01.1994, la piena proprietà degli immobili censiti al Catasto Terreni al fg. 9, mappale 563 di 1015,00 m2 e mappale 559 di 245,00 m2, passa dalla Ditta **** Omissis **** alla Ditta **** Omissis ****.

9) Con atto di compravendita del 28.12.1990, Rep. n. 139306 - Registrazione n. 1139 del 16.01.1991 - Voltura n. 4454.1/1991 (Pratica n. 388020 in atti dal 22.09.2003), la piena proprietà degli immobili censiti al Catasto Terreni al fg. 9, mappale 563 di 1015,00 m2 e mappale 559 di 245,00 m2, passa dalla Ditta **** Omissis **** e **** Omissis **** (quota proprietà 1/2 ciascuno) alla Ditta **** Omissis ****.

10) Con successione del 15.07.1985, Rep. n. 304427, Registrazione Volume n. 968 n. 2 del 14.01.1986 - Voltura n. 685.1/1986 (Pratica n. 375351 in atti dal 10.09.2003), la piena proprietà degli immobili censiti al Catasto Terreni al fg. 9, mappale 563 di 1015,00 m2 e mappale 559 di 245,00 m2, passa dalla Ditta **** Omissis **** alla Ditta **** Omissis **** e **** Omissis **** per la quota di 1/2 ciascuno.

11) All'impianto meccanografico del 14.05.1985 gli immobili censiti al Catasto Terreni al fg. 9, mappale 563 di 1015,00 m2 e mappale 559 di 245,00 m2, risultano in capo alla Ditta **** Omissis ****.

Nella sezione "diritti e oneri reali" si precisa che le quote di proprietà in capo alla sig.ra **** Omissis **** sono "da verificare".

*N.B.:

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

I passaggi di proprietà indicati in visura a partire dal 21.03.1996 trovano riscontro con quanto riportato nel certificato notarile depositato agli atti.

Nella suddetta tabella sono stati riportati tutti i passaggi catastali fino all'impianto meccanografico del 14.05.1985, così come indicato nelle visure storiche acquisite (allegato B5).

NORMATIVA URBANISTICA

Lo strumento urbanistico del Comune di Muravera è il Piano Regolatore Generale (P.R.G.), approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 44 del 21/04/1980 (Buras n. 25 del 17/06/1982) e s.m.i..

Secondo il P.R.G., il fabbricato ricade all'interno della "zona B di completamento", disciplinata dall'art. 5 delle Norme Tecniche di Attuazione (Allegato P5).

Tale zona, che comprende una vasta parte dell'abitato con edificazione lungo le strade e giardini interni, conserva il carattere di zona mista, con abitazioni, negozi, uffici e laboratori e con esclusione dei laboratori molesti o nocivi e dei grandi depositi da ubicare nella zona D.

Gli interventi di ristrutturazione generale degli isolati o di utilizzazione di aree libere che abbiano una superficie non inferiore a 5.000,00 m2 senza soluzione di continuità, devono essere regolati da piani di lottizzazione che prevedano gli spazi pubblici nella misura stabilita dalle norme contenute nel Decreto P.R.G. n. 9743-271 del 01.08.1977 e s.m.i., per avere così la possibilità di utilizzare l'indice di cubatura pari a 5 m3/m2.

Nell'edificazione del lotto devono essere rispettati i seguenti limiti:

- indice di fabbricabilità fondiaria max: 5 M3/m2 con lottizzazione o P.P. e max 3 m3/m2 con concessione diretta;

- rapporto di copertura 2/3;

- altezza max: 10,50 m (... omissis).

*

Con riferimento al Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.), l'immobile è compreso nell' "Ambito di paesaggio 25 – Bassa valle del Flumendosa", disciplinato dagli artt. 6, 12, 13, 14, 15, 107 e 112 del P.P.R..

Dalle verifiche effettuate dalla scrivente, eseguite sulla cartografia di "Sardegna Geoportale – Sardegna Mappe", con riferimento al P.P.R., l'immobile ricade all'interno di:

- Parco Geominerario Ambientale e Storico DM 673 del 2016 (artt. 9, 57 e 58 del P.P.R.);

- Fascia Costiera (Beni Paesaggistici Ambientali (ex. Art. 143 D. Lgs. 42/2004 - Bene Paesaggistico d'Insieme), disciplinata dagli artt. 8, 17, 18, 19 e 20 del P.P.R..

Con riferimento alla Fascia Costiera, si riporta di seguito quanto previsto dall'art. 19:

1. La fascia costiera, così come perimetrata nella cartografia del P.P.R. di cui all'art 5, rientra nella categoria dei beni paesaggistici d'insieme ed è considerata risorsa strategica fondamentale per lo sviluppo sostenibile del territorio sardo, che necessita di pianificazione e gestione integrata.

2. I territori della fascia costiera di cui al comma precedente, sono caratterizzati da un contesto territoriale i cui elementi costitutivi sono inscindibilmente interrelati e la preminenza dei valori ambientali è esposta a fattori di rischio che possono compromettere l'equilibrio dei rapporti tra habitat naturale e presenza antropica.

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

3. Non sono comprese tra i beni elencati nel comma 1 le seguenti zone, così come individuate dagli strumenti urbanistici comunali:

- le zone omogenee A e B;

- le zone omogenee C con piani attuativi efficaci, realizzati in tutto o in parte, immediatamente contigue al tessuto urbano consolidato;

- le zone omogenee D e G con piani attuativi efficaci, realizzati in tutto o in parte.

*

Dalle verifiche effettuate dalla scrivente risulta inoltre che l'immobile, con riferimento al P.P.R. e al P.A.I., ricade in:

- D4 / Danno potenziale (danno alle persone, e di quello al tessuto socio-economico ed ai beni non monetizzabili) molto elevato nella mappa del danno potenziale Regione Sardegna (PAI_PGRA) – Rev. 2022

- Rg0 / Rischio idraulico nullo nella mappa del rischio geomorfologico Regione Sardegna (PAI_PGRA) – Rev. 2022;

- Hg0 / Aree studiate per le quali non sono state individuati fenomeni franosi in atto o potenziali (Hg0) nella mappa del

pericolo geomorfologico Regione Sardegna (PAI_PGRA) – Rev. 2022;

- Siti non idonei all'installazione degli impianti alimentati da fonti energetiche rinnovabili;

- B / Zona Climatica B - Comuni con GG maggiori di 600 e minori o uguali a 900;

- P1 / Pericolosità da frana moderata della mappa nazionale del dissesto idrogeologico ISPRA;

- 4 / Livello di pericolosità nella classificazione sismica;

- B14 / Riodaciti e rioliti (ignimbriti) (ciclo permo-carbonifero) nella Carta Geologica d'Italia;
- Centri abitati nella Carta della Natura.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

In riscontro all'accesso agli atti effettuato dalla scrivente, l'Ufficio Tecnico del Comune di Muravera ha fornito i seguenti documenti:

1) Progetto per la costruzione di un fabbricato per abitare:

- Tav. 1: Planimetrie e calcolo della superficie del lotto;

- Tav. 2: Pianta 1° livello Zona A;

- Tav. 3: Pianta 2° livello Zona A;

- Tav. 4: Pianta 3° livello Zona A e 1° livello Zona B;

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

- Tav. 5: Pianta 2° livello Zona B;

- Tav. 6: Pianta 3° livello Zona B;

- Relazione tecnica;

- Concessione per l'esecuzione di opere n. 3324 del 12.03.1993, Prot. n. 2519 (allegato E5).

2) Progetto di variante per la costruzione di un fabbricato per abitazione sito nella via Sant'Anna in Comune di Muravera (allegato F5):

- Tav. 1: Catastale e corografia;

- Tav. 2: Planovolumetrico (allegato F5);

- Tav. 3: Piante quotate (allegato F5);

- Tav. 4: Prospetti e sezioni (allegato F5);

- Tav. 5: Calcolo dei volumi (allegato F5);

- Tav. 6: Calcolo dei volumi e Superfici in aumento (allegato F5);

- Tav. 8: Render;

- Tav. 9: Planimetria rischio idrogeologico;

- Certificazione L. 13/89;

- Concessione per l'esecuzione di opere n. 1308/2008 del 20.05.2008, Prot. n. 5554 (allegato F5);

- Dichiarazione di ultimazione dei lavori, Prot. n. 7657 del 28.07.2009 (allegato F5).

3) Certificato di abitabilità del 20.10.2012, Prot. n. 10385 del 21.10.2010 (allegato G5).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

DIFFORMITA' E REGOLARIZZAZIONE

Dalla planimetria di raffronto (allegato L5) tra l'ultimo progetto approvato (allegato F5) e la situazione accertata in occasione del rilievo effettuato (allegato H5), si riscontrano le seguenti difformità:

1. minime variazioni delle dimensioni planimetriche totali;

2. minime variazioni della posizione degli infissi;

3. minime variazioni della posizione dei tramezzi e delle porte interne;

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

4. variazione della forma e dimensione della terrazza;

5. diverso numero di gradini che collegano l'unità immobiliare con la terrazza;

6. mancata rappresentazione del giardino al piano terra e del collegamento con la terrazza al piano primo.

a)Le minime differenze delle dimensioni planimetriche generali (punto 1), della posizione degli infissi (punto 2) e della posizione dei tramezzi e delle porte interne (punto 3), che nella fattispecie sono consentite dallo strumento urbanistico vigente, comprese nel 2%, non costituiscono violazione in quanto annoverate nelle tolleranze edilizie di cui art.34 bis nel DPR 380/2001 , come modificato dal Decreto semplificazioni (D.L. 76/2020).

La tolleranza del 2% è inoltre disciplinata dall'art. 7bis della L.R. 23/85.

Con riferimento agli interventi di cui ai punti 4, 5 e 6, la variazione planimetrica in diminuzione della terrazza e lo sfalsamento di quota, si sarebbero potuti realizzare con una SCIA per manutenzione straordinaria (punto 352.a, allegato B della Delibera G.R. n. 49/2019). Pertanto le difformità potranno essere sanate con una comunicazione di mancata SCIA che prevede l'applicazione di una sanzione pecuniaria amministrativa pari a 500,00 € (art. 14 della L.R. n.23/85, art. 17 della L.R. 1/2019 e s.m.i.).

*N.B.:

b) La variazione della posizione degli infissi (minime modifiche al prospetto) è consentita dallo strumento urbanistico vigente e, ai sensi del Decreto Semplificazioni (n.76/2020), costituisce un intervento di manutenzione straordinaria ovvero attuabile in SCIA, se sussistono i seguenti presupposti:

(le variazioni/modifiche di aperture)

- sono necessarie per mantenere o acquisire l'agibilità dell'edificio o l'accesso allo stesso;

- non pregiudicano il decoro architettonico dell'edificio;

- sono conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia;

- non abbiano ad oggetto immobili tutelati ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al D. Leg.vo 22/01/2004, n. 42.

Si premette che le minime modifiche al prospetto consistenti nella variazione/spostamento di aperture nei prospetti, per quanto in zona vincolata, rientrano nell'allegato A del DPR 31/2017 e quindi non soggette ad autorizzazione paesaggistica.

Infatti, pur trattandosi di intervento privo di assenso in ambito paesaggistico, la sanzione (danno cagionato e profitto conseguito da corrispondere alla RAS - Tutela del Paesaggio) non è dovuta in quanto dette modifiche sono annoverate nel citato allegato A del DPR 31/2017.

Le difformità di cui al punto 2 rappresentano quindi opere realizzate in assenza di SCIA (prevista per gli interventi di manutenzione straordinaria - Delibera G.R. n.49/19 del 05.12.2019 - allegato B - punto 352.a).

La regolarizzazione delle stesse pertanto si attua con una pratica di mancata SCIA (punto 357.1 - allegato B) che prevede l'applicazione di una sanzione pecuniaria amministrativa pari a 500,00 € (art. 14 della L.R. n.23/85 e s.m.i.).

c) Per quanto riguarda la variazione del numero di gradini della rampa di scale con consente il collegamento tra l'unità immobiliare e la terrazza (di cui al punto 5), si rimanda a quanto già esaminato al precedente punto b).

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

d) La variazione della forma e dimensione della terrazza è ascrivibile a un diverso frazionamento della maggior terrazza con l'unità immobiliare adiacente e non oggetto della presente procedura (sub. 6).

Si tratta quindi di una distribuzione degli spazi pertinenziali difforme da quanto previsto nel progetto approvato.

Il frazionamento è ricompreso tra le opere di manutenzione straordinaria di cui all'art. 3, comma b, del D.P.R. 380/2001, da realizzarsi, come detto, mediante presentazione di SCIA per manutenzione straordinaria al Comune di Muravera.

e) Attualmente il parapetto della terrazza è caratterizzato, sul lato Nord, da un'apertura con affaccio sul giardino ubicato al piano terra (difformità punto 6).

Questo lascia presupporre l'eventuale realizzazione di un collegamento tra la terrazza esaminata e il giardino ubicato al piano terra, così come già visionato nella planimetria catastale (allegato ...).

Tuttavia nella planimetria di progetto sembrerebbe che la terrazza si intenda al di sopra del sottostante giardino e quindi abbia uno sviluppo al solo piano primo.

Inoltre si precisa che non risulta corrispondenza tra quanto rappresentato in planimetria di progetto e quanto raffigurato

Alla luce di quanto esaminato si stima che i costi da sostenere per il disbrigo della pratica edilizia di mancata SCIA (di cui all'art.14 L.R. 23/85 e s.m.i.) 1.200,00 €, a cui sommare la sanzione pecuniaria pari a 500,00 €.

***

*N.B.:

Si precisa che la superficie aeroilluminante del soggiorno-pranzo, pari a 4,36 m2, non è sufficiente a soddisfare il rapporto aeroilluminante minimo previsto dalla normativa vigente, pari a 1/8 della superficie calpestabile (1/8 di 36,10 m2 = 4,51 m2).

Poichè l'immobile è dotato di certificato di abitabilità (allegato G5) non si ritiene necessario apportare modifiche alla distribuzione interna dell'unità immobiliare esaminata al fine di soddisfare il rapporto aeroilluminante per il soggiorno-pranzo.

Tuttavia, in caso di successivi interventi edilizi che possano comportare una variazione dell'immobile, sarà necessario provvedere al soddisfacimento del suddetto rapporto aeroilluminante al fine di conseguire la nuova agibilità in seguito alle lavorazioni eseguite.

***

IMPIANTI

Tra la documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico del Comune di Muravera non compaiono le Dichiarazioni di conformità degli impianti esistenti.

Tuttavia nel Certificato di Abitabilità del 20.10.2020 (allegato G5) si evince che, tra la documentazione depositata agli atti del Comune, compaiono le Dichiarazioni di Conformità dell'impianto elettrico e dell'impianto idrico-sanitario realizzati nel complesso immobiliare.

Al contrario non vengono citate le Dichiarazioni di Conformità dei restanti impianti, quali impianto gas e impianto di climatizzazione-riscaldamento.

Alla luce di quanto detto si stima che gli oneri professionali da sostenere siano pari a:

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

- 800,00 € per la redazione delle Dichiarazioni di Conformità degli impianti gas e climatizzazione-riscaldamento (corrispondenti a 400,00 € per ciascun impianto);

- 300,00 € per la redazione dell'APE (non citata nel certificato di abitabilità).

Pertanto i costi totali da sostenere ammontano a 1.100,00 €

***

TOTALE COSTI DA SOSTENERE

RIEPILOGO COSTI DA SOSTENERE (immobile disposto su un solo piano)

- 500,00 € sanzione pecuniaria per mancata SCIA;

- 1.200,00 € oneri tecnici per la pratica di mancata SCIA (di cui all'art.14 L.R. 23/85 e s.m.i.);

- 1.100,00 € oneri tecnici per redazione agibilità, dichiarazioni di conformità degli impianti e APE.

Totale: € 2.800,00

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio "B" facente parte di maggior lotto, comprendente gli edifici A e B, costruiti in aderenza e uniti dall'autorimessa comune, ha esposizione su quattro lati.

Entrambi i corpi di fabbrica sono disposti su tre piani fuori terra con due appartamenti a piano ciascuno; la palazzina B comprende anche due piani interrati, adibiti rispettivamente a sgombero/cantina e ad autorimessa, quest'ultima condivisa con la palazzina A (foto da 13 a 17 - allegato A5). Ciascun corpo di fabbrica è servito da vano scala interno e ascensore. La palazzina A accede direttamente dalla pubblica via (foto 9 - allegato A4), la palazzina B accede dalla pubblica via attraverso l'autorimessa (foto 10 e 11 - Allegato A5).

Il complesso è costruito con struttura portante in cemento armato e solai di tipo misto latero cemento; le tamponature esterne sono realizzate a cassetta in laterizio e, come risulta dalla relazione tecnica allegata al progetto di variante, sono dotati di coibentazione esterna. In occasione dei sopralluoghi (gennaio/febbraio) in effetti, con gli impianti di climatizzazione spenti, le condizioni termoigrometriche erano abbastanza confortevoli.

La copertura è a falde.

I muri contro terra del seminterrato sono in conglomerato cementizio armato. I tramezzi interni sono in laterizio.

Il fabbricato è intonacato e tinteggiato. La scala di accesso è interamente rivestita in marmo del tipo Perlato di Orosei, così come il battiscopa. Sono in marmo di Orosei anche le lastre dei davanzali (con doppio gocciolatoio), le soglie delle porte finestre e le lastrine di finitura dei parapetti dei balconi, realizzati in muratura.

Le finestre sono in alluminio anodizzato elettrocolorato con vetrocamera, protette da portelloni a persiana con doghe regolabili.

Il portoncino d'accesso al maggior fabbricato è blindato con finitura legno.

L'ingresso condominiale è pavimentato in marmo del tipo Perlato di Orosei con riquadro in contrasto, in marmo del tipo Verde Alpi. La scala condominiale (alzate e pedate) e il battiscopa sono rifiniti con lo stesso marmo (Perlato). Il parapetto della scala è in legno sostenuto da telaio metallico (foto, 18, 19 e 20 - allegato A5).

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

Come detto, la palazzina A ha accesso diretto dalla pubblica via.

La palazzina B accede dall'autorimessa. L'ingresso è protetto rispettivamente da cancello pedonale metallico a battente e da cancello carrabile motorizzato ad anta unica scorrevole su binario orizzontale, quest'ultimo non conforme alla vigente normativa, come argomentato nel capitolo dedicato ai dati generali. La recinzione è realizzata in muratura, sormontata da lastrine in marmo di Orosei. Il pavimento di accesso alla palazzina B è in battuto di cemento.

L'unità immobiliare censita col subalterno 5 è posta al piano primo della palazzina B (foto da 24 a 41 - allegato A5).

Consta di ingresso soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, due bagni, due disimpegni, tre balconi, terrazza e giardino.

La camera da letto 1 e il soggiorno pranzo si affacciano rispettivamente sul balcone 1 e sul balcone 2; il primo su area cortilizia di pertinenza del sub. 1 e il secondo sull'area cortilizia condominiale.

Il balcone 3 ha affaccio sulla terrazza di esclusiva pertinenza.

L'esposizione dell'appartamento è Nord-Ovest, Nord-Est e Sud-Est.

L'intero appartamento è pavimentato in gres ceramico posato in diagonale a fuga larga e rifinito con battiscopa dello stesso materiale.

La parete attrezzata dell'angolo cottura è rivestita, fino alla quota di 2,20 m, con piastrelle in gres ceramico formato 20x20 cm.

Il bagno 2, rivestito fino alla quota di 2,08 cm con piastrelle in gres smaltato formato 20x20 cm con decoro intermedio effetto mosaico, è completo di wc e bidet. Il disimpegno 2 (antibagno), rivestito in modo analogo, è completo di lavabo a semicolonna e doccia. I sanitari sono dotati di rubinetteria funzionante.

Il bagno 1, rivestito fino alla quota di 2,20 m con piastrelle in gres ceramico formato 20x20 cm, con decoro intermedio effetto mosaico, è attrezzato con lavabo a semicolonna, doccia, wc e bidet completi di rubinetteria funzionante.

Gli attacchi per la lavatrice sono ubicati nel balcone 1.

I balconi sono pavimentati con piastrelle in gres R10 (antisdrucciolo), formato 15x15 cm, impiegate anche per il battiscopa.

Le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate.

Le porte in legno, tamburate, hanno finitura ciliegio.

Le due camere e il soggiorno-pranzo sono serviti da pompa di calore da 7kW, tri split (tre unità interne una sola unità motocondensante esterna).

L'impianto elettrico, realizzato sottotraccia, é sezionato (luci, prese, split). E' presente l'impianto videocitofonico.

Gli scarichi sono collegati con la rete pubblica di smaltimento.

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Muravera (SU) - Via Sant'Anna snc - Piano 1 (Sub 5), piano 1

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Non viene indicato alcun tipo di regime patrimoniale poiché la titolarità dell'immobile è in capo a una società.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di vincoli e oneri condominiali.

PATTI

Non sono noti patti gravanti sul bene pignorato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

In seguito alle verifiche effettuate dalla scrivente risulta che l'immobile oggetto della procedura non è soggetto a usi civici.

Non si è a conoscenza dell'esistenza di servitù.

LOTTO 6

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

È agli atti il certificato notarile redatto dal dott. **** Omissis **** in data 11.11.2022.

PRECISAZIONI

I dati riportati nella relazione notarile agli atti sono coerenti con i dati catastali (allegati B6 e C6) e con quanto rilevato in loco.

PROVENIENZE VENTENNALI

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **21/03/1996** al **16/05/2007**	**** Omissis ****	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Antonio Saba	21/03/1996	148307	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Cagliari	22/03/1996	6319	4571
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **16/05/2007** al **11/11/2022**	**** Omissis ****	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Giovanni Rosetti	16/05/2007	48144/25106	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Cagliari	13/06/2007	23781	15466
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Il giorno 11.11.2022 indicato nella suddetta tabella riepilogativa fa riferimento alla data di redazione del certificato notarile depositato nel fascicolo telematico.

Per il periodo successivo fino alla data odierna, la scrivente ha effettuato un'ulteriore ispezione presso L'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Cagliari - Ufficio Provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, che conferma l'assenza di ulteriori trascrizioni e/o iscrizioni in capo all'immobile (allegato D6).

In data 14.06.2023 la scrivente ha acquisito copia della nota di trascrizione dell'atto di compravendita del 21.03.1996, Rep. n. 148307 (allegato D6), da cui si evince che il sig. **** Omissis **** e la sig.ra **** Omissis ****, hanno acquistato la piena proprietà degli immobili censiti in Catasto fg. 9, mapp. 559 di 245 m2 e 563 di 1015 m2.

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

Nel "quadro D" della suddetta nota di trascrizione, viene riportata la descrizione dei beni compravenduti. Si riporta qui, in sintesi, che si tratta di un fabbricato allo stato grezzo, composto da due corpi di fabbrica identificati rispettivamente con le lettere A e B.

Il corpo A, disposto su tre piani fuori terra, consta di sei appartamenti; il corpo B comprendente due piani interrati e tre piani fuori terra, consta di sei appartamenti, piano garage e locali di sgombero o cantine.

Attualmente l'immobile oggetto di pignoramento (sub. 7) é parte di maggior fabbricato censito al Catasto Fabbricati al fg. 9, mapp. 2421.

Come precisato nel certificato notarile depositato agli atti e come esaminato nel capitolo dedicato alla "cronistoria catastale", i mappali 559 e 563 oggetto della suddetta compravendita, sono stati soppressi e hanno originato, unitamente ai mappali 2419 e 2420, l'Ente Urbano 2421.

Successivamente, con Costituzione Catastale n. 38.1/2009 del 09.01.2009, è stato originato nel Catasto Fabbricati il mappale 2421 oggetto della presente procedura.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 11/11/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
  Iscritto a Cagliari il 16/04/2007
  Reg. gen. 15819 - Reg. part. 2745
  Quota: 1/1
  Importo: € 1.800.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Capitale: € 120.000,00
  Note: Come indicato nel certificato notarile depositato agli atti, la società **** Omissis **** interviene nel mutuo in qualità di debitore non datore.

Trascrizioni

- **Pignoramento**
  Trascritto a Cagliari il 14/10/2022
  Reg. gen. 33162 - Reg. part. 24671
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

In seguito alle verifiche effettuate dalla scrivente, è stato accertato che l'onere di cancellazione a carico della procedura ha un costo fisso pari a € 294,00.

I dati sopra riportati sono aggiornati al giorno 11.11.2022, data di redazione del certificato notarile depositato nel fascicolo telematico.

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

Come anticipato nel capitolo dedicato alla provenienza ventennale, tuttavia, per il periodo successivo fino alla data odierna, la scrivente ha effettuato un'ulteriore ispezione presso L'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Cagliari - Ufficio Provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, che conferma l'assenza di ulteriori trascrizioni e/o iscrizioni in capo all'immobile (allegato D6).

In merito all'ipoteca volontaria, così come indicato nel suddetto certificato notarile, si precisa che la società **** Omissis **** interviene nel mutuo in qualità di debitore non datore.

DESCRIZIONE

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A MURAVERA (SU) - VIA SANT'ANNA SNC - PIANO 2 (SUB 7), EDIFICIO A

L'unità immobiliare per civile abitazione, (subalterno 7) è ubicata in Via Sant'Anna nel Comune di Muravera, al piano secondo della "palazzina A".
L'edificio "A" facente parte di maggior lotto, comprendente gli edifici A e B, costruiti tra loro in aderenza e uniti dall'autorimessa comune, ha esposizione su quattro lati.

Entrambi i corpi di fabbrica sono disposti su tre piani fuori terra con due appartamenti a piano ciascuno; la palazzina B dispone anche di due piani interrati, adibiti rispettivamente a sgombero/cantina e ad autorimessa, quest'ultima condivisa con la palazzina A. Ciascun corpo di fabbrica è servito da vano scala interno e ascensore. La palazzina A accede direttamente dalla pubblica via, la palazzina B accede dall'autorimessa, attraverso due cancelli rispettivamente pedonale e carrabile. Il cancello carrabile metallico, motorizzato, ad anta unica scorrevole su binario orizzontale non è conforme alla vigente normativa rappresentata nella fattispecie dalle norme UNI 12453 e Uni 12445 e s.m.i. per il rischio di convogliamento e cesoiamento.

Per lo stesso motivo, non risulta conforme la porzione di muratura interna impegnata dal cancello in fase di apertura, in quanto il binario di scorrimento non è schermato.

Il lotto confina a nord con le particelle 556 e 2428, a est con le particelle 561, 2482, 2405, tutte edificate e di altra proprietà. A est confina anche con il lotto inedificato censito con la particella 1352 di altra proprietà, a sud con la Via Fermi e a ovest con la Via Sant'Anna da cui ha accesso.

Il complesso sorge in una zona prevalentemente residenziale nella parte collinare di Muravera, in posizione panoramica, non lontano dal centro da cui dista circa 400 m. Il traffico veicolare è limitato e, in prossimità del fabbricato, non si è ravvisata difficoltà di parcheggio.

Il Comune di Muravera, principale centro della regione del Sarrabus, rinomato per il complesso di spiagge e lagune di grande pregio paesaggistico, è facilmente raggiungibile da Cagliari, da cui dista circa 60 km, percorrendo la S.S. 125.

Sono stati effettuati due sopralluoghi rispettivamente in data 22.01.2024 e 15.02.2024, alla presenza della scrivente e di due collaboratori (ing. Francesca Murgia e arch. Salvatore Erbì).

In tale occasione sono stati effettuati rispettivamente il rilievo planimetrico (allegato H6) e fotografico (allegato A6).

CONFINI

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

L'unità immobiliare in oggetto (sub. 7), ubicata al piano secondo, confina a Nord-Est con il fabbricato identificato dal mappale 556, di diversa proprietà ed escluso dalla presente procedura, e a Sud-Ovest con il vano scala condominiale (sub. 35) e con l'unità immobiliare censita con il sub. 8, avente stessa proprietà e anch'essa compresa nella presente procedura.

Inoltre a Nord-Ovest ha affaccio sulla pubblica via (via Sant'Anna) mentre a Sud-Est ha affaccio sull'area cortilizia di pertinenza dell'immobile ubicato al piano terra e censito con il sub. 1 (stessa proprietà e oggetto della presente procedura).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	85,83 mq	102,24 mq	1	102,24 mq	3,65 m	2
Balcone 1	3,25 mq	3,74 mq	0,35	1,31 mq	0,00 m	2
Balcone 2	5,47 mq	6,27 mq	0,35	2,19 mq	0,00 m	2
Balcone 3	3,00 mq	3,54 mq	0,35	1,24 mq	0,00 m	2
			Totale superficie convenzionale:	106,98 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	106,98 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

*N.B.1:

L'altezza indicata per l'unità immobiliare corrisponde a quella massima rilevata.

*N.B.2:

Il coefficiente assegnato ai balconi è pari a 0,35 considerata la posizione, panoramica, al piano secondo dell'immobile.

***

FRAZIONAMENTO DELL'IMMOBILE

La superficie dell'immobile esaminato (102,24 m2) consente la divisione dello stesso in due unità immobiliari con accesso indipendente. Tuttavia, si ritiene che il frazionamento non sia agevole e non sia vantaggioso in termini economici.

Come si evince dalla planimetria relativa al frazionamento (allegato M6), si ritiene di poter dividere l'immobile nelle seguenti unità:

• Unità immobiliare 1 - Bilocale avente superficie lorda pari a 48,54 m2, composto da soggiorno-pranzo con angolo cottura, camera da letto matrimoniale (> 14,00 m2), disimpegno, bagno e balcone.

• Unità immobiliare 2 - Bilocale avente superficie lorda pari a 49,30 m2, composto da soggiorno-pranzo con angolo cottura, camera da letto matrimoniale (> 14,00 m2), disimpegno, bagno e due balconi.

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

Le due nuove unità immobiliari avrebbero in comune un ingresso con superficie lorda pari a 4,40 m2.

I costi da sostenere per la realizzazione del frazionamento, calcolati mediante il Prezzario Regionale dei Lavori Pubblici della Regione Sardegna (aggiornato all'anno 2023) e indicati nel computo metrico redato dalla scrivente (allegato M6), ammontano complessivamente a 29.362,06 €.

A tale importo dovranno essere aggiunti i costi per gli adempimenti tecnici consistenti in progetto di frazionamento, direzione dei lavori, pratica edilizia (SCIA) di cui al punto 352.a dell'allegato B della D.G. n.49/19 del 2019 e agibilità, comprensiva di Attestato di Prestazione Energetica (APE) e accatastamento delle due unità.

Si stima che il costo complessivo degli adempimenti tecnici ammonti a circa 8.500,00 €.

Da cui:

Totale costi da sostenere per il frazionamento dell'unità immobiliare: 37.862,06 € (29.362,06 € per opere edili + 8.500,00 € per adempimenti tecnici)

Data l'entità dei costi, per quanto dal frazionamento si riesca a ricavare unità immobiliari funzionalmente indipendenti, si ritiene che l'immobile non sia comodamente divisibile in natura.

***

Si precisa inoltre che, con riferimento alla normativa vigente, occorre garantire i parcheggi per le nuove unità immobiliari risultanti dal frazionamento.

Nella fattispecie la Legge Regionale n.8 del 2015 (e s.m.i.), con riferimento alle "Integrazioni all'art.15 della L.R. 23 del 1985 – Parcheggi privati", conferma che "Nei frazionamenti di unità immobiliari (...omissis), devono essere riservate aree per parcheggi privati nella misura minima di 1 m2 per ogni 10 m3 di costruzione (L. Tognoli n.122/1989) e, comunque, in misura non inferiore a uno stallo di sosta per ogni unità immobiliare ulteriore rispetto all'originaria".

In caso di frazionamento quindi, oltre al parcheggio da associare alla prima unità immobiliare non alienabile diversamente, sarebbe necessario associare alla seconda unità derivante dal frazionamento, o un altro stallo oppure procedere con la monetizzazione.

Per la monetizzazione del parcheggio è stato interpellato il Comune di Muravera che, tuttavia, dopo aver richiesto un primo chiarimento, non ha dato alcun riscontro.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento è in discrete condizioni.

Il portoncino blindato è danneggiato a causa di un tentativo di intrusione.

E' presente una lesione sul solaio di copertura della camera da letto e un accenno di distacco di pittura all'intradosso della falda di copertura nel balcone con affaccio sul cortile interno.

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare, parte di maggior fabbricato identificato come "scala A", usufruisce delle parti comuni condominiali costituite da vano scala e ascensore, accesso al piano terra sede dei posti auto, vani tecnici e spazi di manovra.

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

Le finiture delle parti comuni condominiali sono dettagliatamente descritte nel capitolo dedicato alle "caratteristiche costruttive prevalenti".

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	2421	7		A2	7	6 vani	104,00	418,33	2	SI

Corrispondenza catastale

Come verificato durante il sopralluogo l'immobile è ubicato in Comune di Muravera nella via Sant'Anna snc.

Lo stesso indirizzo viene correttamente indicato nella visura storica e nella planimetria catastale (allegati B6 e C6).

Nella visura storica (allegato B6) viene indicata la superficie catastale totale di 104,00 m2 e la superficie totale escluse le aree scoperte di 100,00 m2.

*

DIFFORMITA' CATASTALE

Dall'esame della planimetria di confronto redatta dalla scrivente (allegato I6), tra la planimetria catastale (allegato C6) e lo stato rilevato (allegato H6), emergono le seguenti difformità:

1. minime variazioni delle dimensioni planimetriche totali;

2. minime variazioni della posizione dei tramezzi e delle porte interne;

3. minime variazioni della posizione degli infissi e della porta d'ingresso;

4. minime variazioni delle dimensioni del balcone nel prospetto Nord-Ovest;

5. variazione delle dimensioni del balcone nel prospetto Nord-Ovest e del balcone nel prospetto Nord-Est.

Le minime difformità di cui ai punti 1, 2, 3 e 4 si ritengono non significative.

La difformità di cui al punto 5, con riferimento al balcone, accertata anche rispetto all'ultimo progetto approvato (allegato F6), comporta l'aggiornamento della planimetria catastale.

Nel capitolo dedicato alla "regolarità edilizia", è stata illustrata la procedura per la regolarizzazione delle opere difformi dallo stato assentito, mediante comunicazione di mancata SCIA edilizia.

Pertanto, previa regolarizzazione urbanistica, si dovrà procedere con l'aggiornamento della planimetria catastale.

Si stima che i costi da sostenere per la presentazione della pratica presso il Catasto Fabbricati, compresi gli oneri tecnici e le spese, siano pari a circa 600,00 €.

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **14/05/1985** al **15/07/1985**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 559 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 245,00
Dal **14/05/1985** al **15/07/1985**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 563 Qualità Mandorleto Cl.3 Superficie (ha are ca) 1015,00
Dal **15/07/1985** al **28/12/1990**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 559 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 245,00
Dal **15/07/1985** al **28/12/1990**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 563 Qualità Mandorleto Cl.3 Superficie (ha are ca) 1015,00
Dal **28/12/1990** al **12/02/1993**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 559 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 245,00
Dal **28/12/1990** al **12/02/1993**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 563 Qualità Mandorleto Cl.3 Superficie (ha are ca) 1015,00
Dal **12/02/1993** al **21/03/1996**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 559 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 245,00 Reddito agrario € 0,25
Dal **12/02/1993** al **21/03/1996**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 563 Qualità Mandorleto Cl.3 Superficie (ha are ca) 1015,00 Reddito agrario € 2,10
Dal **21/03/1996** al **16/05/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 559 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 245,00 Reddito agrario € 0,25
Dal **21/03/1996** al **16/05/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 563 Qualità Mandorleto Cl.3 Superficie (ha are ca) 1015,00 Reddito agrario € 2,10
Dal **16/05/2007** al **24/09/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 559

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

		Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 245,00 Reddito agrario € 0,25
Dal **16/05/2007** al **24/09/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 563 Qualità Mandorleto Cl.3 Superficie (ha are ca) 1015,00 Reddito agrario € 2,10
Dal **24/09/2007** al **24/09/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 2420 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 1015
Dal **24/09/2007** al **24/09/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 2419 e 2420 Qualità Soppresso
Dal **24/09/2007** al **24/09/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 559 e 563 Qualità Soppresso
Dal **24/09/2007** al **24/09/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 2419 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 245
Dal **24/09/2007** al **09/01/2009**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 2421 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 1260,00
Dal **09/01/2009** al **24/09/2009**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 9, Part. 2421, Sub. 7 Categoria A2 Cl.7, Cons. 6 vani Rendita € 418,33 Piano 2 Graffato SI
Dal **24/09/2009** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 9, Part. 2421, Sub. 7 Categoria A2 Cl.7, Cons. 6 vani Rendita € 418,33 Piano 2 Graffato SI
Dal **09/11/2015** al **10/07/2023**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 9, Part. 2421, Sub. 7 Categoria A2 Cl.7, Cons. 6 vani Superficie catastale 104,00 Rendita € 418,33 Piano 2 Graffato SI

Nella visura storica acquisita dalla scrivente in data 10.07.2023 (allegato B6) è correttamente indicato il nominativo dell'intestato e l'ubicazione del bene esaminato.

La data del 10.07.2023 indicata nella tabella riepilogativa, come detto, corrisponde a quella di acquisizione della visura storica (allegato B6).

Attualmente l'immobile esaminato è censito al Catasto Fabbricati al fg. 9, mapp. 2421, sub. 7.

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

*

Si riportano di seguito alcune precisazioni relative ai passaggi catastali indicati nella tabella riepilogativa di cui sopra:

1) Con variazione del 09.11.2015 si procede con l'inserimento in visura della superficie catastale dell'immobile, pari a 104,00 m2 totali e 100,00 m2 escluse le aree scoperte.

In tale data la piena proprietà dell'immobile è in capo alla Ditta **** Omissis ****.

2) In data 24/09/2009 l'immobile subisce la variazione nel classamento n. 26933.1/2009 (Pratica n. CA0415993 in atti dal 24.09.2009).

3) Con Costituzione n. 38.1/2009 del 09/01/2009 (Pratica n. CA0006786 in atti dal 09.01.2009) viene originato l'immobile oggetto di stima, censito al Catasto Fabbricati al fg. 9, mapp. 2421, sub. 7.

In tale data la piena proprietà dell'immobile è in capo alla Ditta **** Omissis ****.

4) Con Tipo Mappale n. 550248.2/2007 del 24.09.2007 (Pratica n. CA0550248 in atti dal 24.09.2007) viene originato il bene censito al Catasto Terreni con il mappale 2421 e avente qualità Ente Urbano.

Tale variazione ha comportato la soppressione dei mappali 2419 di 245,00 m2 e 2420 di 1015,00 m2, aventi entrambi qualità Ente Urbano.

In tale data la piena proprietà degli immobili è in capo alla Ditta **** Omissis ****.

5) Con Tipo Mappale n. 550248.1/2007 del 24.09.2007 (Pratica n. CA0550248 in atti dal 24.09.2007) vengono originati i mappali 2419 di 245,00 m2 e 2420 di 1015,00 m2, entrambi aventi qualità Ente Urbano.

Tale variazione ha comportato la soppressione dei mappali 559 di 245,00 m2 e 563 di 1015,00 m2.

In tale data la piena proprietà gli immobili è in capo alla Ditta **** Omissis ****.

6) Con atto di compravendita del 16.05.2007, Rep. n. 48144 - Nota presentata con modello unico n. 15466.1/2007 in atti dal 21.06.2007, la piena proprietà degli immobili censiti al Catasto Terreni al fg. 9, mappale 563 di 1015,00 m2 e mappale 559 di 245,00 m2, passa dalla Ditta **** Omissis **** e **** Omissis **** (quota pari a 1/2 ciascuno) alla Ditta **** Omissis ****.

7) Con atto di compravendita del 21.03.1996, Rep. n. 148307, Registrazione n. 2167 in data 02.04.1996 - Voltura n. 3615.1/1996 - Pratica n. 408032 in atti dal 03.12.2002, la piena proprietà degli immobili censiti al Catasto Terreni al fg. 9, mappale 563 di 1015,00 m2 e mappale 559 di 245,00 m2, passa dalla Ditta **** Omissis **** alla Ditta **** Omissis **** e **** Omissis **** per la quota di 1/2 ciascuno in comunione dei beni.

8) Con atto del 12.02.1993, Rep. n. 143262 - Voltura n. 3690.1/1993 in atti dal 28.01.1994, la piena proprietà degli immobili censiti al Catasto Terreni al fg. 9, mappale 563 di 1015,00 m2 e mappale 559 di 245,00 m2, passa dalla Ditta **** Omissis **** alla Ditta **** Omissis ****.

9) Con atto di compravendita del 28.12.1990, Rep. n. 139306 - Registrazione n. 1139 del 16.01.1991 - Voltura n. 4454.1/1991 (Pratica n. 388020 in atti dal 22.09.2003), la piena proprietà degli immobili censiti al Catasto Terreni al fg. 9, mappale 563 di 1015,00 m2 e mappale 559 di 245,00 m2, passa dalla Ditta **** Omissis **** e **** Omissis **** (quota proprietà 1/2 ciascuno) alla Ditta **** Omissis ****.

10) Con successione del 15.07.1985, Rep. n. 304427, Registrazione Volume n. 968 n. 2 del 14.01.1986 - Voltura n. 685.1/1986 (Pratica n. 375351 in atti dal 10.09.2003), la piena proprietà degli immobili censiti al Catasto Terreni al fg. 9, mappale 563 di 1015,00 m2 e mappale 559 di 245,00 m2, passa dalla Ditta **** Omissis **** alla Ditta **** Omissis **** e **** Omissis **** per la quota di 1/2 ciascuno.

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

11) All'impianto meccanografico del 14.05.1985 gli immobili censiti al Catasto Terreni al fg. 9, mappale 563 di 1015,00 m2 e mappale 559 di 245,00 m2, risultano in capo alla Ditta **** Omissis ****.

Nella sezione "diritti e oneri reali" si precisa che le quote di proprietà in capo alla sig.ra **** Omissis **** sono "da verificare".

*N.B.:

I passaggi di proprietà indicati in visura a partire dal 21.03.1996 trovano riscontro con quanto riportato nel certificato notarile depositato agli atti.

Nella suddetta tabella sono stati riportati tutti i passaggi catastali dall'impianto meccanografico del 14.05.1985, così come indicato nelle visure storiche acquisite (allegato B6).

NORMATIVA URBANISTICA

Lo strumento urbanistico del Comune di Muravera è il Piano Regolatore Generale (P.R.G.), approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 44 del 21/04/1980 (Buras n. 25 del 17/06/1982) e s.m.i..

Secondo il P.R.G., il fabbricato ricade all'interno della "zona B di completamento", disciplinata dall'art. 5 delle Norme Tecniche di Attuazione (Allegato P6).

Tale zona, che comprende una vasta parte dell'abitato con edificazione lungo le strade e giardini interni, conserva il carattere di zona mista, con abitazioni, negozi, uffici e laboratori e con esclusione dei laboratori molesti o nocivi e dei grandi depositi da ubicare nella zona D.

Gli interventi di ristrutturazione generale degli isolati o di utilizzazione di aree libere che abbiano una superficie non inferiore a 5.000,00 m2 senza soluzione di continuità, devono essere regolati da piani di lottizzazione che prevedano gli spazi pubblici nella misura stabilita dalle norme contenute nel Decreto P.R.G. n. 9743-271 del 01.08.1977 e s.m.i., per avere così la possibilità di utilizzare l'indice di cubatura pari a 5 m3/m2.

Nell'edificazione del lotto devono essere rispettati i seguenti limiti:

- indice di fabbricabilità fondiaria max: 5 M3/m2 con lottizzazione o P.P. e max 3 m3/m2 con concessione diretta;

- rapporto di copertura 2/3;

- altezza max: 10,50 m (... omissis).

*

Con riferimento al Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.), l'immobile è compreso nell' "Ambito di paesaggio 25 – Bassa valle del Flumendosa", disciplinato dagli artt. 6, 12, 13, 14, 15, 107 e 112 del P.P.R..

Dalle verifiche effettuate dalla scrivente, eseguite sulla cartografia di "Sardegna Geoportale – Sardegna Mappe", con riferimento al P.P.R., l'immobile ricade all'interno di:

- Parco Geominerario Ambientale e Storico DM 673 del 2016 (artt. 9, 57 e 58 del P.P.R.);

- Fascia Costiera (Beni Paesaggistici Ambientali (ex. Art. 143 D. Lgs. 42/2004 - Bene Paesaggistico d'Insieme), disciplinata dagli artt. 8, 17, 18, 19 e 20 del P.P.R..

Con riferimento alla Fascia Costiera, si riporta di seguito quanto previsto dall'art. 19:

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

1. La fascia costiera, così come perimetrata nella cartografia del P.P.R. di cui all'art 5, rientra nella categoria dei beni paesaggistici d'insieme ed è considerata risorsa strategica fondamentale per lo sviluppo sostenibile del territorio sardo, che necessita di pianificazione e gestione integrata.

2. I territori della fascia costiera di cui al comma precedente, sono caratterizzati da un contesto territoriale i cui elementi costitutivi sono inscindibilmente interrelati e la preminenza dei valori ambientali è esposta a fattori di rischio che possono compromettere l'equilibrio dei rapporti tra habitat naturale e presenza antropica.

3. Non sono comprese tra i beni elencati nel comma 1 le seguenti zone, così come individuate dagli strumenti urbanistici comunali:

- le zone omogenee A e B;

- le zone omogenee C con piani attuativi efficaci, realizzati in tutto o in parte, immediatamente contigue al tessuto urbano consolidato;

- le zone omogenee D e G con piani attuativi efficaci, realizzati in tutto o in parte.

*

Dalle verifiche effettuate dalla scrivente risulta inoltre che l'immobile, con riferimento al P.P.R. e al P.A.I., ricade in:

- D4 / Danno potenziale (danno alle persone, e di quello al tessuto socio-economico ed ai beni non monetizzabili) molto elevato nella mappa del danno potenziale Regione Sardegna (PAI_PGRA) – Rev. 2022

- Rg0 / Rischio idraulico nullo nella mappa del rischio geomorfologico Regione Sardegna (PAI_PGRA) – Rev. 2022;

- Hg0 / Aree studiate per le quali non sono state individuati fenomeni franosi in atto o potenziali (Hg0) nella mappa del

pericolo geomorfologico Regione Sardegna (PAI_PGRA) – Rev. 2022;

- Siti non idonei all'installazione degli impianti alimentati da fonti energetiche rinnovabili;

- B / Zona Climatica B - Comuni con GG maggiori di 600 e minori o uguali a 900;

- P1 / Pericolosità da frana moderata della mappa nazionale del dissesto idrogeologico ISPRA;

- 4 / Livello di pericolosità nella classificazione sismica;

- B14 / Riodaciti e rioliti (ignimbriti) (ciclo permo-carbonifero) nella Carta Geologica d'Italia;

- Centri abitati nella Carta della Natura.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

In riscontro all'accesso agli atti effettuato dalla scrivente, l'Ufficio Tecnico del Comune di Muravera ha fornito i seguenti documenti:

1) Progetto per la costruzione di un fabbricato per abitare:

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

- Tav. 1: Planimetrie e calcolo della superficie del lotto;

- Tav. 2: Pianta 1° livello Zona A;

- Tav. 3: Pianta 2° livello Zona A;

- Tav. 4: Pianta 3° livello Zona A e 1° livello Zona B;

- Tav. 5: Pianta 2° livello Zona B;

- Tav. 6: Pianta 3° livello Zona B;

- Relazione tecnica;

- Concessione per l'esecuzione di opere n. 3324 del 12.03.1993, Prot. n. 2519 (allegato E6).

2) Progetto di variante per la costruzione di un fabbricato per abitazione sito nella via Sant'Anna in Comune di Muravera (allegato F6):

- Tav. 1: Catastale e corografia;

- Tav. 2: Planovolumetrico (allegato F6);

- Tav. 3: Piante quotate (allegato F6);

- Tav. 4: Prospetti e sezioni (allegato F6);

- Tav. 5: Calcolo dei volumi (allegato F6);

- Tav. 6: Calcolo dei volumi e Superfici in aumento (allegato F6);

- Tav. 8: Render;

- Tav. 9: Planimetria rischio idrogeologico;

- Certificazione L. 13/89;

- Concessione per l'esecuzione di opere n. 1308/2008 del 20.05.2008, Prot. n. 5554 (allegato F6);

- Dichiarazione di ultimazione dei lavori, Prot. n. 7657 del 28.07.2009 (allegato F6).

3) Certificato di abitabilità del 20.10.2012, Prot. n. 10385 del 21.10.2010 (allegato G6).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

DIFFORMITA' E REGOLARIZZAZIONE

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

Dalla planimetria di raffronto (allegato I6) tra l'ultimo progetto approvato (allegato F6) e la situazione accertata in occasione del rilievo effettuato (allegato H6), si riscontrano le seguenti difformità:

1. minime variazioni delle dimensioni planimetriche totali;

2. minime variazioni della posizione degli infissi;

3. minime variazioni della posizione dei tramezzi e delle porte interne;

4. variazione della forma e dimensione dei balconi ubicati rispettivamente nei prospetti Nord-Ovest e Sud-Est.

a) Le minime differenze delle dimensioni planimetriche generali (punto 1), della posizione degli infissi (punto 2) e della posizione dei tramezzi e delle porte interne (punto 3), che nella fattispecie sono consentite dallo strumento urbanistico vigente, comprese nel 2%, non costituiscono violazione in quanto annoverate nelle tolleranze edilizie di cui art.34 bis nel DPR 380/2001 , come modificato dal Decreto semplificazioni (D.L. 76/2020).

La tolleranza del 2% è inoltre disciplinata dall'art. 7bis della L.R. 23/85.

Con riferimento al punto 4, la variazione planimetrica dei balconi si sarebbe potuta realizzare con una SCIA per manutenzione straordinaria (punto 352.a, allegato B della Delibera G.R. n. 49/2019). Pertanto la difformità potrà essere sanata con una comunicazione di mancata SCIA che prevede l'applicazione di una sanzione pecuniaria amministrativa pari a 500,00 € (art. 14 della L.R. n.23/85, art. 17 della L.R. 1/2019 e s.m.i.).

Oneri tecnici per la pratica di mancata SCIA (di cui all'art.14 L.R. 23/85 e s.m.i.): 1.200,00 €

*N.B.:

Si precisa che la superficie aeroilluminante della camera 1, pari a 1,71 m2, non è sufficiente a soddisfare il rapporto aeroilluminante minimo previsto dalla normativa vigente, pari a 1/8 della superficie calpestabile (1/8 di 14,50 m2 = 1,81 m2).

Poiché l'immobile è dotato di certificato di abitabilità (allegato G6) non si ritiene necessario apportare modifiche alla distribuzione interna dell'unità immobiliare esaminata al fine di soddisfare il rapporto aeroilluminante per il soggiorno-pranzo.

Tuttavia, in caso di successivi interventi edilizi che possano comportare una variazione dell'immobile, sarà necessario provvedere al soddisfacimento del suddetto rapporto aeroilluminante al fine di conseguire la nuova agibilità in seguito alle lavorazioni eseguite.

***

IMPIANTI

Tra la documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico del Comune di Muravera non compaiono le Dichiarazioni di conformità degli impianti esistenti.

Tuttavia nel Certificato di Abitabilità del 20.10.2020 (allegato G6) si evince che, tra la documentazione depositata agli atti del Comune, compaiono le Dichiarazioni di Conformità dell'impianto elettrico e dell'impianto idrico-sanitario realizzati nel complesso immobiliare.

Al contrario non vengono citate le Dichiarazioni di Conformità dei restanti impianti, quali impianto gas e impianto di climatizzazione-riscaldamento.

Alla luce di quanto detto si stima che gli oneri professionali da sostenere siano pari a:

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

- 800,00 € per la redazione delle Dichiarazioni di Conformità degli impianti gas e climatizzazione-riscaldamento (corrispondenti a 400,00 € per ciascun impianto);

- 300,00 € per la redazione dell'APE (non citata nel certificato di abitabilità).

Pertanto i costi totali da sostenere ammontano a 1.100,00 €

***

RIEPILOGO COSTI DA SOSTENERE

- 500,00 € sanzione pecuniaria per mancata SCIA;

- 1.200,00 € oneri tecnici per la pratica di mancata SCIA (di cui all'art.14 L.R. 23/85 e s.m.i.);

- 1.100,00 € oneri tecnici per redazione Dichiarazioni di Conformità degli impianti e APE.

Totale costi da sostenere: 2.800,00 €

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio "A" facente parte di maggior lotto, comprendente gli edifici A e B (foto da 3 a 8 - allegato A6), costruiti in aderenza e uniti dall'autorimessa comune, ha esposizione su quattro lati.

Entrambi i corpi di fabbrica sono disposti su tre piani fuori terra con due appartamenti a piano ciascuno; la palazzina B comprende anche due piani interrati, adibiti rispettivamente a sgombero/cantina e ad autorimessa, quest'ultima condivisa con la palazzina A (foto da 13 a 17 - allegato A6). Ciascun corpo di fabbrica è servito da vano scala interno e ascensore. La palazzina A accede direttamente dalla pubblica via (foto 9 - allegato A6), la palazzina B accede dalla pubblica via attraverso l'autorimessa (foto 10 e 11 - Allegato A6).

Il complesso è costruito con struttura portante in cemento armato e solai di tipo misto latero cemento; le tamponature esterne sono realizzate a cassetta in laterizio e, come risulta dalla relazione tecnica allegata al progetto di variante, sono dotati di coibentazione esterna. In occasione dei sopralluoghi (gennaio/febbraio) in effetti, con gli impianti di climatizzazione spenti, le condizioni termoigrometriche erano abbastanza confortevoli.

La copertura è a falde.

I muri contro terra del seminterrato sono in conglomerato cementizio armato. I tramezzi interni sono in laterizio.

Il fabbricato è intonacato e tinteggiato. La scala di accesso è interamente rivestita in marmo del tipo Perlato di Orosei, così come il battiscopa. Sono in marmo di Orosei anche le lastre dei davanzali (con doppio gocciolatoio), le soglie delle porte finestre e le lastrine di finitura dei parapetti dei balconi, realizzati in muratura.

Le finestre sono in alluminio anodizzato elettrocolorato con vetrocamera, protette da portelloni a persiana con doghe regolabili.

Il portoncino d'accesso al maggior fabbricato è blindato con finitura legno.

L'ingresso condominiale è pavimentato in marmo del tipo Perlato di Orosei con riquadro in contrasto, in marmo del tipo Verde Alpi. La scala condominiale (alzate e pedate) e il battiscopa sono rifiniti con lo stesso marmo (Perlato). Il parapetto della scala è in legno sostenuto da telaio metallico (foto, 18, 19 e 20 - allegato A6).

Come detto, la palazzina A ha accesso diretto dalla pubblica via.

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

La palazzina B accede dall'autorimessa. L'ingresso è protetto rispettivamente da cancello pedonale metallico a battente e da cancello carrabile motorizzato ad anta unica scorrevole su binario orizzontale, quest'ultimo non conforme alla vigente normativa, come argomentato nel capitolo dedicato ai dati generali. La recinzione è realizzata in muratura, sormontata da lastrine in marmo di Orosei. Il pavimento di accesso alla palazzina B è in battuto di cemento.

L'unità immobiliare censita col subalterno 6 (foto da 25 a 37 - allegato A6) è posta al piano secondo della palazzina A.

Consta di ingresso soggiorno, cucina, tre camere da letto, due bagni, disimpegno, e tre balconi.

La camera da letto 3 e il bagno 2 sono dotati di balcone con affaccio sulla pubblica via; la camera da letto 2 e il soggiorno sono dotati rispettivamente del balcone 2 e del balcone 1, quest'ultimo con affaccio sulla pubblica via.

L'esposizione dell'appartamento è Nord-Ovest e Sud-Est.

L'intero appartamento è pavimentato in gres ceramico posato in diagonale a fuga larga e rifinito con battiscopa dello stesso materiale.

Nella cucina, la sola parete attrezzata è rivestita, fino alla quota di 2,20 m, con piastrelle in gres ceramico formato 20x20 cm.

Il bagno 2, rivestito fino alla quota di 2,08 cm con piastrelle in gres smaltato formato 20x20 cm, con decoro intermedio effetto mosaico, è completo di wc, bidet, lavabo a semicolonna e doccia. I sanitari sono dotati di rubinetteria funzionante. Gli attacchi per la lavatrice sono ubicati nella veranda.

Il bagno 1, rivestito fino alla quota di 2,20 m con piastrelle in gres ceramico formato 20x20 cm, con decoro intermedio effetto mosaico, è attrezzato con lavabo a semicolonna, doccia, wc e bidet completi di rubinetteria funzionante.

I balconi sono pavimentati con piastrelle in gres R10 (antisdrucciolo), formato 15x15 cm, impiegate anche per il battiscopa

Le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate.

Le porte in legno, tamburate, hanno finitura ciliegio.

Le tre camere e il soggiorno sono serviti da pompa di calore da 7kW, quadri split (quattro unità interne una sola unità motocondensante esterna).

L'impianto elettrico, realizzato sottotraccia, é sezionato (luci, prese, split). E' presente l'impianto videocitofonico.

Gli scarichi sono collegati con la rete pubblica di smaltimento.

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Muravera (SU) - Via Sant'Anna snc - Piano 2 (Sub 7), piano 2

TITOLARITÀ

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

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Non viene indicato alcun tipo di regime patrimoniale poiché la titolarità dell'immobile è in capo a una società.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di vincoli e oneri condominiali.

PATTI

Non sono noti patti gravanti sul bene pignorato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

In seguito alle verifiche effettuate dalla scrivente risulta che l'immobile oggetto della procedura non è soggetto a usi civici.

Non si è a conoscenza dell'esistenza di servitù.

LOTTO 7

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

È agli atti il certificato notarile redatto dal dott. **** Omissis **** in data 11.11.2022.

PRECISAZIONI

I dati riportati nella relazione notarile agli atti sono coerenti con i dati catastali (allegati B7 e C7) e con quanto rilevato in loco.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal **21/03/1996** al **16/05/2007**	**** Omissis ****	Antonio Saba	21/03/1996	148307	

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Cagliari	22/03/1996	6319	4571
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **16/05/2007** al **11/11/2022**	**** Omissis ****	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Giovanni Rosetti	16/05/2007	48144/25106	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Cagliari	13/06/2007	23781	15466
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Il giorno 11.11.2022 indicato nella tabella riepilogativa fa riferimento alla data di redazione del certificato notarile depositato nel fascicolo telematico.

Per il periodo successivo fino alla data odierna, la scrivente ha effettuato un'ulteriore ispezione presso L'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Cagliari - Ufficio Provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, che conferma l'assenza di ulteriori trascrizioni e/o iscrizioni in capo all'immobile (allegato D7).

In data 14.06.2023 la scrivente ha acquisito copia della nota di trascrizione dell'atto di compravendita del 21.03.1996, Rep. n. 148307 (allegato D7), da cui si evince che il sig. **** Omissis **** e la sig.ra **** Omissis ****, hanno acquistato la piena proprietà degli immobili censiti in Catasto fg. 9, mapp. 559 di 245 m2 e 563 di 1015 m2.

Nel "quadro D" della suddetta nota di trascrizione, viene riportata la descrizione dei beni compravenduti. Si riporta qui, in sintesi, che si tratta di un fabbricato allo stato grezzo, composto da due corpi di fabbrica identificati rispettivamente con le lettere A e B.

Il corpo A, disposto su tre piani fuori terra, consta di sei appartamenti; il corpo B comprendente due piani interrati e tre piani fuori terra, consta di sei appartamenti, piano garage e locali di sgombero o cantine.

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

Attualmente l'immobile oggetto di pignoramento (sub. 8) é parte di maggior fabbricato censito al Catasto Fabbricati al fg. 9, mapp. 2421.

Come precisato nel certificato notarile depositato agli atti e come esaminato nel capitolo dedicato alla "cronistoria catastale", i mappali 559 e 563 oggetto della suddetta compravendita, sono stati soppressi e hanno originato, unitamente ai mappali 2419 e 2420, l'Ente Urbano 2421.

Successivamente, con Costituzione Catastale n. 38.1/2009 del 09.01.2009, è stato originato nel Catasto Fabbricati il mappale 2421 oggetto della presente procedura.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 11/11/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
  Iscritto a Cagliari il 16/04/2007
  Reg. gen. 15819 - Reg. part. 2745
  Quota: 1/1
  Importo: € 1.800.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Capitale: € 120.000,00
  Note: Come indicato nel certificato notarile depositato agli atti, la società **** Omissis **** interviene nel mutuo in qualità di debitore non datore.

Trascrizioni

- **Pignoramento**
  Trascritto a Cagliari il 14/10/2022
  Reg. gen. 33162 - Reg. part. 24671
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

In seguito alle verifiche effettuate dalla scrivente, è stato accertato che l'onere di cancellazione a carico della procedura ha un costo fisso pari a € 294,00.

I dati sopra riportati sono aggiornati al giorno 11.11.2022, data di redazione del certificato notarile depositato nel fascicolo telematico.

Come anticipato nel capitolo dedicato alla provenienza ventennale, tuttavia, per il periodo successivo fino alla data odierna, la scrivente ha effettuato un'ulteriore ispezione presso L'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Cagliari - Ufficio Provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, che conferma l'assenza di ulteriori trascrizioni e/o iscrizioni in capo all'immobile (allegato D7).

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

In merito all'ipoteca volontaria, così come indicato nel suddetto certificato notarile, si precisa che la società **** Omissis **** interviene nel mutuo in qualità di debitore non datore.

DESCRIZIONE

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A MURAVERA (SU) - VIA SANT'ANNA SNC - PIANO 2 (SUB 8), EDIFICIO A

L'unità immobiliare per civile abitazione, (subalterno 8) è ubicata in Via Sant'Anna nel Comune di Muravera, al piano secondo della "palazzina A".

L'edificio "A" facente parte di maggior lotto, comprendente gli edifici A e B, costruiti tra loro in aderenza e uniti dall'autorimessa comune, ha esposizione su quattro lati.

Entrambi i corpi di fabbrica sono disposti su tre piani fuori terra con due appartamenti a piano ciascuno; la palazzina B dispone anche di due piani interrati, adibiti rispettivamente a sgombero/cantina e ad autorimessa, quest'ultima condivisa con la palazzina A. Ciascun corpo di fabbrica è servito da vano scala interno e ascensore. La palazzina A accede direttamente dalla pubblica via, la palazzina B accede dall'autorimessa, attraverso due cancelli rispettivamente pedonale e carrabile. Il cancello carrabile metallico, motorizzato, ad anta unica scorrevole su binario orizzontale non è conforme alla vigente normativa rappresentata nella fattispecie dalle norme UNI 12453 e Uni 12445 e s.m.i. per il rischio di convogliamento e cesoiamento.

Per lo stesso motivo, non risulta conforme la porzione di muratura interna impegnata dal cancello in fase di apertura, in quanto il binario di scorrimento non è schermato.

Il lotto confina a nord con le particelle 556 e 2428, a est con le particelle 561, 2482, 2405, tutte edificate e di altra proprietà. A est confina anche con il lotto inedificato censito con la particella 1352 di altra proprietà, a sud con la Via Fermi e a ovest con la Via Sant'Anna da cui ha accesso.

Il complesso sorge in una zona prevalentemente residenziale nella parte collinare di Muravera, in posizione panoramica, non lontano dal centro da cui dista circa 400 m. Il traffico veicolare è limitato e, in prossimità del fabbricato, non si è ravvisata difficoltà di parcheggio.

Il Comune di Muravera, principale centro della regione del Sarrabus, rinomato per il complesso di spiagge e lagune di grande pregio paesaggistico, è facilmente raggiungibile da Cagliari, da cui dista circa 60 km, percorrendo la S.S. 125.

Sono stati effettuati due sopralluoghi rispettivamente in data 22.01.2024 e 15.02.2024, alla presenza della scrivente e di due collaboratori (ing. Francesca Murgia e arch. Salvatore Erbì).

In tale occasione sono stati effettuati rispettivamente il rilievo planimetrico (allegato H7) e fotografico (allegato A7).

CONFINI

L'unità immobiliare in oggetto (sub. 8), ubicata al piano secondo, confina a Sud-Est con l'immobile censito con il sub. 9 e a Nord-Est, in parte con il vano scala condominiale (sub. 34), in parte con l'immobile censito con il sub. 7 e, in parte ha affaccio sull'area cortilizia di esclusiva pertinenza dell'immobile ubicato al piano terra e censito con il sub. 1.

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

I subalterni 1, 7 e 9 hanno stessa proprietà e sono oggetto della presente procedura.

L'immobile esaminato inoltre a Nord-Ovest ha affaccio sulla pubblica via (via Sant'Anna) e a Sud-Ovest ha affaccio sull'area cortilizia condominiale censita con il sub. 36.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	86,96 mq	101,24 mq	1	101,24 mq	2,73 m	2
Balcone 1	3,24 mq	3,92 mq	0,35	1,37 mq	0,00 m	2
Balcone 2	11,43 mq	13,00 mq	0,35	4,55 mq	0,00 m	2
			Totale superficie convenzionale:	**107,16 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**107,16 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

*N.B.1:

L'altezza indicata per l'unità immobiliare corrisponde all'altezza massima rilevata.

*N.B.2:

Il coefficiente assegnato ai balconi è pari a 0,35 data la posizione, panoramica, dell'unità immobiliare al piano secondo.

***

FRAZIONAMENTO DELL'IMMOBILE

La superficie dell'immobile esaminato (101,24 m2) consente la divisione dello stesso in due unità immobiliari con accesso indipendente. Tuttavia, si ritiene che il frazionamento non sia agevole e non sia vantaggioso in termini economici.

Come si evince dalla planimetria relativa al frazionamento (allegato M7), si ritiene di poter dividere l'immobile nelle seguenti unità:

• Unità immobiliare 1 - Bilocale avente superficie lorda pari a 54,70 m2, composto da soggiorno-pranzo con angolo cottura, disimpegno, bagno, camera da letto con ripostiglio (superficie totale > 14,00 m2) e balcone.

• Unità immobiliare 2 - Monolocale avente superficie lorda pari a 43,70 m2, composto da zona giorno-notte con angolo cottura, disimpegno (antibagno), bagno e balcone.

Le due nuove unità immobiliari avrebbero in comune un ingresso con superficie lorda pari a 2,72 m2.

I costi da sostenere per la realizzazione del frazionamento, calcolati mediante il Prezzario Regionale dei Lavori Pubblici della Regione Sardegna (aggiornato all'anno 2023) e indicati nel computo metrico redato dalla scrivente (allegato M7), ammontano complessivamente a 18.124,97 €.

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

A tale importo dovranno essere aggiunti i costi per gli adempimenti tecnici consistenti in progetto di frazionamento, direzione dei lavori, pratica edilizia (SCIA) di cui al punto 352.a dell'allegato B della D.G. n.49/19 del 2019 e agibilità, comprensiva di Attestato di Prestazione Energetica (APE), certificazioni degli impianti e accatastamento delle due unità.

Si stima che il costo complessivo degli adempimenti tecnici ammonti a circa 7.500,00 €.

Da cui:

Totale costi da sostenere per il frazionamento dell'unità immobiliare: 25.624,97 € (18.124,97 € per opere edili + 7.500,00 € per adempimenti tecnici)

Data l'entità dei costi, sebbene dal frazionamento si riesca a ricavare unità immobiliari funzionalmente indipendenti, si ritiene che l'immobile non sia comodamente divisibile in natura.

***

Si precisa inoltre che, con riferimento alla normativa vigente, occorre garantire i parcheggi per le nuove unità immobiliari risultanti dal frazionamento.

Nella fattispecie la Legge Regionale n.8 del 2015 (e s.m.i.), con riferimento alle "Integrazioni all'art.15 della L.R. 23 del 1985 – Parcheggi privati", conferma che "Nei frazionamenti di unità immobiliari (...omissis), devono essere riservate aree per parcheggi privati nella misura minima di 1 m2 per ogni 10 m3 di costruzione (L. Tognoli n.122/1989) e, comunque, in misura non inferiore a uno stallo di sosta per ogni unità immobiliare ulteriore rispetto all'originaria".

In caso di frazionamento quindi, oltre al parcheggio da associare alla prima unità immobiliare non alienabile diversamente, sarebbe necessario associare alla seconda unità derivante dal frazionamento, o un altro stallo oppure procedere con la monetizzazione.

Per la monetizzazione del parcheggio è stato interpellato il Comune di Muravera che, tuttavia, dopo aver richiesto un primo chiarimento, non ha dato alcun riscontro.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento è in discrete condizioni.

Il portoncino blindato è danneggiato.

E' presente una filatura tra la falda inclinata e la parete perimetrale.

E' stata osservata una filatura nel parapetto in muratura del balcone con accesso dal soggiorno.

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare, parte di maggior fabbricato identificato come "scala A", usufruisce delle parti comuni condominiali costituite da vano scala e ascensore, accesso al piano terra sede dei posti auto, vani tecnici e spazi di manovra.

Le finiture delle parti comuni condominiali sono dettagliatamente descritte nel capitolo dedicato alle "caratteristiche costruttive prevalenti".

DATI CATASTALI

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	2421	8		A2	7	6,5 vani	107,00	453,19	2	SI

Corrispondenza catastale

Come verificato durante il sopralluogo l'immobile è ubicato in Comune di Muravera nella via Sant'Anna snc.

Lo stesso indirizzo viene correttamente indicato nella visura storica e nella planimetria catastale (allegati B7 e C7).

Nella visura storica (allegato B7) viene indicata la superficie catastale totale di 104,00 m2 e la superficie totale escluse le aree scoperte di 102,00 m2.

*

DIFFORMITA' CATASTALE

Dalla planimetria di confronto redatta dalla scrivente (allegato I7), tra la planimetria catastale (allegato C7) e lo stato rilevato (allegato H7), emergono le seguenti difformità:

1. minime variazioni delle dimensioni planimetriche totali;

2. minime variazioni della posizione dei tramezzi e delle porte interne;

3. minime variazioni della posizione degli infissi e della porta d'ingresso;

4. minima variazione delle dimensioni del balcone 2.

Data l'entità, le minime differenze riscontrate si ritengono non significative.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **14/05/1985** al **15/07/1985**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 559 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 245,00
Dal **14/05/1985** al **15/07/1985**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 563 Qualità Mandorleto Cl.3 Superficie (ha are ca) 1015,00
Dal **15/07/1985** al **28/12/1990**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 559 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 245,00

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

Dal **15/07/1985** al **28/12/1990**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 563 Qualità Mandorleto Cl.3 Superficie (ha are ca) 1015,00
Dal **28/12/1990** al **12/02/1993**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 559 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 245,00
Dal **28/12/1990** al **12/02/1993**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 563 Qualità Mandorleto Cl.3 Superficie (ha are ca) 1015,00
Dal **12/02/1993** al **21/03/1996**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 559 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 245,00 Reddito agrario € 0,25
Dal **12/02/1993** al **21/03/1996**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 563 Qualità Mandorleto Cl.3 Superficie (ha are ca) 1015,00 Reddito agrario € 2,10
Dal **21/03/1996** al **16/05/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 559 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 245,00 Reddito agrario € 0,25
Dal **21/03/1996** al **16/05/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 563 Qualità Mandorleto Cl.3 Superficie (ha are ca) 1015,00 Reddito agrario € 2,10
Dal **16/05/2007** al **24/09/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 559 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 245,00 Reddito agrario € 0,25
Dal **16/05/2007** al **24/09/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 563 Qualità Mandorleto Cl.3 Superficie (ha are ca) 1015,00 Reddito agrario € 2,10
Dal **24/09/2007** al **24/09/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 2420 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 1015
Dal **24/09/2007** al **24/09/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 2419 e 2420 Qualità Soppresso
Dal **24/09/2007** al **24/09/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 559 e 563

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

		Qualità Soppresso
Dal **24/09/2007** al **24/09/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 2419 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 245
Dal **24/09/2007** al **09/01/2009**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 2421 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 1260,00
Dal **09/01/2009** al **24/09/2009**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 9, Part. 2421, Sub. 8 Categoria A2 Cl.7, Cons. 6,5 vani Rendita € 453,19 Piano 2 Graffato SI
Dal **24/09/2009** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 9, Part. 2421, Sub. 8 Categoria A2 Cl.7, Cons. 6,5 vani Rendita € 453,19 Piano 2 Graffato SI
Dal **09/11/2015** al **10/07/2023**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 9, Part. 2421, Sub. 8 Categoria A2 Cl.7, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 107,00 Rendita € 453,19 Piano 2 Graffato SI

Nella visura storica acquisita dalla scrivente in data 10.07.2023 (allegato B7) è correttamente indicato il nominativo dell'intestato e l'ubicazione del bene esaminato.

La data del 10.07.2023 indicata nella tabella riepilogativa, come detto, corrisponde a quella di acquisizione della visura storica (allegato B7).

Attualmente l'immobile esaminato è censito al Catasto Fabbricati al fg. 9, mapp. 2421, sub. 8.

*

Si riportano di seguito alcune precisazioni relative ai passaggi catastali indicati nella tabella riepilogativa di cui sopra:

1) Con variazione del 09.11.2015 si procede con l'inserimento in visura della superficie catastale dell'immobile, pari a 107,00 m2 totali e 102,00 m2 escluse le aree scoperte.

In tale data la piena proprietà dell'immobile è in capo alla Ditta **** Omissis ****.

2) In data 24/09/2009 l'immobile subisce la variazione nel classamento n. 26933.1/2009 (Pratica n. CA0415993 in atti dal 24.09.2009).

3) Con Costituzione n. 38.1/2009 del 09/01/2009 (Pratica n. CA0006786 in atti dal 09.01.2009) viene originato l'immobile oggetto di stima, censito al Catasto Fabbricati al fg. 9, mapp. 2421, sub. 8.

In tale data la piena proprietà dell'immobile è in capo alla Ditta **** Omissis ****.

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

4) Con Tipo Mappale n. 550248.2/2007 del 24.09.2007 (Pratica n. CA0550248 in atti dal 24.09.2007) viene originato il bene censito al Catasto Terreni con il mappale 2421 e avente qualità Ente Urbano.

Tale variazione ha comportato la soppressione dei mappali 2419 di 245,00 m2 e 2420 di 1015,00 m2, aventi entrambi qualità Ente Urbano.

In tale data la piena proprietà degli immobili è in capo alla Ditta **** Omissis ****.

5) Con Tipo Mappale n. 550248.1/2007 del 24.09.2007 (Pratica n. CA0550248 in atti dal 24.09.2007) vengono originati i mappali 2419 di 245,00 m2 e 2420 di 1015,00 m2, entrambi aventi qualità Ente Urbano.

Tale variazione ha comportato la soppressione dei mappali 559 di 245,00 m2 e 563 di 1015,00 m2.

In tale data la piena proprietà gli immobili è in capo alla Ditta **** Omissis ****.

6) Con atto di compravendita del 16.05.2007, Rep. n. 48144 - Nota presentata con modello unico n. 15466.1/2007 in atti dal 21.06.2007, la piena proprietà degli immobili censiti al Catasto Terreni al fg. 9, mappale 563 di 1015,00 m2 e mappale 559 di 245,00 m2, passa dalla Ditta **** Omissis **** e **** Omissis **** (quota pari a 1/2 ciascuno) alla Ditta **** Omissis ****.

7) Con atto di compravendita del 21.03.1996, Rep. n. 148307, Registrazione n. 2167 in data 02.04.1996 - Voltura n. 3615.1/1996 - Pratica n. 408032 in atti dal 03.12.2002, la piena proprietà degli immobili censiti al Catasto Terreni al fg. 9, mappale 563 di 1015,00 m2 e mappale 559 di 245,00 m2, passa dalla Ditta **** Omissis **** alla Ditta **** Omissis **** e **** Omissis **** per la quota di 1/2 ciascuno in comunione dei beni.

8) Con atto del 12.02.1993, Rep. n. 143262 - Voltura n. 3690.1/1993 in atti dal 28.01.1994, la piena proprietà degli immobili censiti al Catasto Terreni al fg. 9, mappale 563 di 1015,00 m2 e mappale 559 di 245,00 m2, passa dalla Ditta **** Omissis **** alla Ditta **** Omissis ****.

9) Con atto di compravendita del 28.12.1990, Rep. n. 139306 - Registrazione n. 1139 del 16.01.1991 - Voltura n. 4454.1/1991 (Pratica n. 388020 in atti dal 22.09.2003), la piena proprietà degli immobili censiti al Catasto Terreni al fg. 9, mappale 563 di 1015,00 m2 e mappale 559 di 245,00 m2, passa dalla Ditta **** Omissis **** e **** Omissis **** (quota proprietà 1/2 ciascuno) alla Ditta **** Omissis ****.

10) Con successione del 15.07.1985, Rep. n. 304427, Registrazione Volume n. 968 n. 2 del 14.01.1986 - Voltura n. 685.1/1986 (Pratica n. 375351 in atti dal 10.09.2003), la piena proprietà degli immobili censiti al Catasto Terreni al fg. 9, mappale 563 di 1015,00 m2 e mappale 559 di 245,00 m2, passa dalla Ditta **** Omissis **** alla Ditta **** Omissis **** e **** Omissis **** per la quota di 1/2 ciascuno.

11) All'impianto meccanografico del 14.05.1985 gli immobili censiti al Catasto Terreni al fg. 9, mappale 563 di 1015,00 m2 e mappale 559 di 245,00 m2, risultano in capo alla Ditta **** Omissis ****.

Nella sezione "diritti e oneri reali" si precisa che le quote di proprietà in capo alla sig.ra **** Omissis **** sono "da verificare".

*N.B.:

I passaggi di proprietà indicati in visura a partire dal 21.03.1996 trovano riscontro con quanto riportato nel certificato notarile depositato agli atti.

Nella suddetta tabella sono stati riportati tutti i passaggi catastali dall'impianto meccanografico del 14.05.1985, così come indicato nelle visure storiche acquisite (allegato B7).

NORMATIVA URBANISTICA

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

Lo strumento urbanistico del Comune di Muravera è il Piano Regolatore Generale (P.R.G.), approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 44 del 21/04/1980 (Buras n. 25 del 17/06/1982) e s.m.i..

Secondo il P.R.G., il fabbricato ricade all'interno della "zona B di completamento", disciplinata dall'art. 5 delle Norme Tecniche di Attuazione (Allegato P7).

Tale zona, che comprende una vasta parte dell'abitato con edificazione lungo le strade e giardini interni, conserva il carattere di zona mista, con abitazioni, negozi, uffici e laboratori e con esclusione dei laboratori molesti o nocivi e dei grandi depositi da ubicare nella zona D.

Gli interventi di ristrutturazione generale degli isolati o di utilizzazione di aree libere che abbiano una superficie non inferiore a 5.000,00 m2 senza soluzione di continuità, devono essere regolati da piani di lottizzazione che prevedano gli spazi pubblici nella misura stabilita dalle norme contenute nel Decreto P.R.G. n. 9743-271 del 01.08.1977 e s.m.i., per avere così la possibilità di utilizzare l'indice di cubatura pari a 5 m3/m2.

Nell'edificazione del lotto devono essere rispettati i seguenti limiti:

- indice di fabbricabilità fondiaria max: 5 M3/m2 con lottizzazione o P.P. e max 3 m3/m2 con concessione diretta;

- rapporto di copertura 2/3;

- altezza max: 10,50 m (... omissis).

*

Con riferimento al Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.), l'immobile è compreso nell' "Ambito di paesaggio 25 – Bassa valle del Flumendosa", disciplinato dagli artt. 6, 12, 13, 14, 15, 107 e 112 del P.P.R..

Dalle verifiche effettuate dalla scrivente, eseguite sulla cartografia di "Sardegna Geoportale – Sardegna Mappe", con riferimento al P.P.R., l'immobile ricade all'interno di:

- Parco Geominerario Ambientale e Storico DM 673 del 2016 (artt. 9, 57 e 58 del P.P.R.);

- Fascia Costiera (Beni Paesaggistici Ambientali (ex. Art. 143 D. Lgs. 42/2004 - Bene Paesaggistico d'Insieme), disciplinata dagli artt. 8, 17, 18, 19 e 20 del P.P.R..

Con riferimento alla Fascia Costiera, si riporta di seguito quanto previsto dall'art. 19:

1. La fascia costiera, così come perimetrata nella cartografia del P.P.R. di cui all'art 5, rientra nella categoria dei beni paesaggistici d'insieme ed è considerata risorsa strategica fondamentale per lo sviluppo sostenibile del territorio sardo, che necessita di pianificazione e gestione integrata.

2. I territori della fascia costiera di cui al comma precedente, sono caratterizzati da un contesto territoriale i cui elementi costitutivi sono inscindibilmente interrelati e la preminenza dei valori ambientali è esposta a fattori di rischio che possono compromettere l'equilibrio dei rapporti tra habitat naturale e presenza antropica.

3. Non sono comprese tra i beni elencati nel comma 1 le seguenti zone, così come individuate dagli strumenti urbanistici comunali:

- le zone omogenee A e B;

- le zone omogenee C con piani attuativi efficaci, realizzati in tutto o in parte, immediatamente contigue al tessuto urbano consolidato;

- le zone omogenee D e G con piani attuativi efficaci, realizzati in tutto o in parte.

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

*

Dalle verifiche effettuate dalla scrivente risulta inoltre che l'immobile, con riferimento al P.P.R. e al P.A.I., ricade in:

- D4 / Danno potenziale (danno alle persone, e di quello al tessuto socio-economico ed ai beni non monetizzabili) molto elevato nella mappa del danno potenziale Regione Sardegna (PAI_PGRA) – Rev. 2022

- Rg0 / Rischio idraulico nullo nella mappa del rischio geomorfologico Regione Sardegna (PAI_PGRA) – Rev. 2022;

- Hg0 / Aree studiate per le quali non sono state individuati fenomeni franosi in atto o potenziali (Hg0) nella mappa del

pericolo geomorfologico Regione Sardegna (PAI_PGRA) – Rev. 2022;

- Siti non idonei all'installazione degli impianti alimentati da fonti energetiche rinnovabili;

- B / Zona Climatica B - Comuni con GG maggiori di 600 e minori o uguali a 900;

- P1 / Pericolosità da frana moderata della mappa nazionale del dissesto idrogeologico ISPRA;

- 4 / Livello di pericolosità nella classificazione sismica;

- B14 / Riodaciti e rioliti (ignimbriti) (ciclo permo-carbonifero) nella Carta Geologica d'Italia;

- Centri abitati nella Carta della Natura.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

In riscontro all'accesso agli atti effettuato dalla scrivente, l'Ufficio Tecnico del Comune di Muravera ha fornito i seguenti documenti:

1) Progetto per la costruzione di un fabbricato per abitare:

- Tav. 1: Planimetrie e calcolo della superficie del lotto;

- Tav. 2: Pianta 1° livello Zona A;

- Tav. 3: Pianta 2° livello Zona A;

- Tav. 4: Pianta 3° livello Zona A e 1° livello Zona B;

- Tav. 5: Pianta 2° livello Zona B;

- Tav. 6: Pianta 3° livello Zona B;

- Relazione tecnica;

- Concessione per l'esecuzione di opere n. 3324 del 12.03.1993, Prot. n. 2519 (allegato E7).

2) Progetto di variante per la costruzione di un fabbricato per abitazione sito nella via Sant'Anna in Comune di Muravera (allegato F7):

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

- Tav. 1: Catastale e corografia;
- Tav. 2: Planovolumetrico (allegato F7);
- Tav. 3: Piante quotate (allegato F7);
- Tav. 4: Prospetti e sezioni (allegato F7);
- Tav. 5: Calcolo dei volumi (allegato F7);
- Tav. 6: Calcolo dei volumi e Superfici in aumento (allegato F7);
- Tav. 8: Render;
- Tav. 9: Planimetria rischio idrogeologico;
- Certificazione L. 13/89;
- Concessione per l'esecuzione di opere n. 1308/2008 del 20.05.2008, Prot. n. 5554 (allegato F7);
- Dichiarazione di ultimazione dei lavori, Prot. n. 7657 del 28.07.2009 (allegato F7).

3) Certificato di abitabilità del 20.10.2012, Prot. n. 10385 del 21.10.2010 (allegato G7).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

DIFFORMITA' E REGOLARIZZAZIONE

Dalla planimetria di raffronto (allegato L7) tra l'ultimo progetto approvato (allegato F7) e la situazione accertata in occasione del rilievo effettuato (allegato H7), si riscontrano le seguenti difformità:

1. minime variazioni delle dimensioni planimetriche totali;

2. minime variazioni della posizione degli infissi;

3. minime variazioni della posizione dei tramezzi e delle porte interne;

4. minime variazioni della dimensione del balcone 2.

a) Le minime differenze delle dimensioni planimetriche generali (punto 1), della posizione degli infissi (punto 2) e della posizione dei tramezzi e delle porte interne (punto 3), che nella fattispecie sono consentite dallo strumento urbanistico vigente, comprese nel 2%, non costituiscono violazione in quanto annoverate nelle tolleranze edilizie di cui art.34 bis nel DPR 380/2001 , come modificato dal Decreto semplificazioni (D.L. 76/2020).

La tolleranza del 2% è inoltre disciplinata dall'art. 7bis della L.R. 23/85.

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

Con riferimento al punto 4, la minima variazione planimetrica del balcone si sarebbe potuta realizzare con una SCIA per manutenzione straordinaria (punto 352.a, allegato B della Delibera G.R. n. 49/2019). Pertanto la difformità potrà essere sanata con una comunicazione di mancata SCIA che prevede l'applicazione di una sanzione pecuniaria amministrativa pari a 500,00 € (art. 14 della L.R. n.23/85, art. 17 della L.R. 1/2019 e s.m.i.).

oneri tecnici per la pratica di mancata SCIA (di cui all'art.14 L.R. 23/85 e s.m.i.): 1.200,00 €

*N.B.:

Si precisa che la superficie aeroilluminante del soggiorno-pranzo, pari a 2,55 m2, non è sufficiente a soddisfare il rapporto aeroilluminante minimo previsto dalla normativa vigente, pari a 1/8 della superficie calpestabile (1/8 di 21,80 m2 = 2,72 m2).

Poichè l'immobile è dotato di certificato di abitabilità (allegato G7) non si ritiene necessario apportare modifiche alla distribuzione interna dell'unità immobiliare esaminata al fine di soddisfare il rapporto aeroilluminante per il soggiorno-pranzo.

Tuttavia, in caso di successivi interventi edilizi che possano comportare una variazione all'interno dell'immobile, sarà necessario provvedere al soddisfacimento del suddetto rapporto aeroilluminante al fine di conseguire la nuova agibilità in seguito alle lavorazioni eseguite.

***

IMPIANTI

Tra la documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico del Comune di Muravera non compaiono le Dichiarazioni di conformità degli impianti esistenti.

Tuttavia nel Certificato di Abitabilità del 20.10.2020 (allegato G7) si evince che, tra la documentazione depositata agli atti del Comune, compaiono le Dichiarazioni di Conformità dell'impianto elettrico e dell'impianto idrico-sanitario realizzati nel complesso immobiliare.

Al contrario non vengono citate le Dichiarazioni di Conformità dei restanti impianti, quali impianto gas e impianto di climatizzazione-riscaldamento.

Alla luce di quanto detto si stima che gli oneri professionali da sostenere siano pari a:

- 800,00 € per la redazione delle Dichiarazioni di Conformità degli impianti gas e climatizzazione-riscaldamento (corrispondenti a 400,00 € per ciascun impianto);

- 300,00 € per la redazione dell'APE (non citata nel certificato di abitabilità).

Pertanto i costi totali da sostenere ammontano a 1.100,00 €

***

RIEPILOGO COSTI DA SOSTENERE

- 500,00 € sanzione pecuniaria per mancata SCIA;

- 1.200,00 € oneri tecnici per la pratica di mancata SCIA (di cui all'art.14 L.R. 23/85 e s.m.i.);

- 1.100,00 € oneri tecnici per redazione Dichiarazioni di Conformità degli impianti e APE.

Totale costi da sostenere: 2.800,00 €

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio "A" facente parte di maggior lotto, comprendente gli edifici A e B, costruiti in aderenza e uniti dall'autorimessa comune, ha esposizione su quattro lati.

Entrambi i corpi di fabbrica sono disposti su tre piani fuori terra con due appartamenti a piano ciascuno; la palazzina B comprende anche due piani interrati, adibiti rispettivamente a sgombero/cantina e ad autorimessa, quest'ultima condivisa con la palazzina A (foto da 13 a 17 - allegato A7). Ciascun corpo di fabbrica è servito da vano scala interno e ascensore. La palazzina A accede direttamente dalla pubblica via (foto 9 - allegato A7), la palazzina B accede dalla pubblica via attraverso l'autorimessa (foto 10 e 11 - Allegato A7).

Il complesso è costruito con struttura portante in cemento armato e solai di tipo misto latero cemento; le tamponature esterne sono realizzate a cassetta in laterizio e, come risulta dalla relazione tecnica allegata al progetto di variante, sono dotati di coibentazione esterna. In occasione dei sopralluoghi (gennaio/febbraio) in effetti, con gli impianti di climatizzazione spenti, le condizioni termoigrometriche erano abbastanza confortevoli.

La copertura è a falde.

I muri contro terra del seminterrato sono in conglomerato cementizio armato. I tramezzi interni sono in laterizio.

Il fabbricato è intonacato e tinteggiato. La scala di accesso è interamente rivestita in marmo del tipo Perlato di Orosei, così come il battiscopa. Sono in marmo di Orosei anche le lastre dei davanzali (con doppio gocciolatoio), le soglie delle porte finestre e le lastrine di finitura dei parapetti dei balconi, realizzati in muratura.

Le finestre sono in alluminio anodizzato elettrocolorato con vetrocamera, protette da portelloni a persiana con doghe regolabili.

Il portoncino d'accesso al maggior fabbricato è blindato con finitura legno.

L'ingresso condominiale è pavimentato in marmo del tipo Perlato di Orosei con riquadro in contrasto, in marmo del tipo Verde Alpi. La scala condominiale (alzate e pedate) e il battiscopa sono rifiniti con lo stesso marmo (Perlato). Il parapetto della scala è in legno sostenuto da telaio metallico (foto, 18, 19 e 20 - allegato A7).

Come detto, la palazzina A ha accesso diretto dalla pubblica via.

La palazzina B accede dall'autorimessa. L'ingresso è protetto rispettivamente da cancello pedonale metallico a battente e da cancello carrabile motorizzato ad anta unica scorrevole su binario orizzontale, quest'ultimo non conforme alla vigente normativa, come argomentato nel capitolo dedicato ai dati generali. La recinzione è realizzata in muratura, sormontata da lastrine in marmo di Orosei. Il pavimento di accesso alla palazzina B è in battuto di cemento.

L'unità immobiliare censita col subalterno 8 (foto da 24 a 38 - allegato 1) è posta al piano secondo della palazzina A.

Consta di ingresso soggiorno, cucina, due camere da letto, studio (< 9,00 m2), due bagni, due disimpegni e due balconi.

La cucina, il bagno 2 e il disimpegno 1 (antibagno) sono dotati di balcone con affaccio sull'area cortilizia condominiale ubicata al piano terra.

Il soggiorno è dotato di balcone con affaccio sulla pubblica via.

L'esposizione dell'appartamento e i relativi affacci sono a Nord-Est, Nord-Ovest, Sud-Ovest e Sud-Est.

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

L'intero appartamento è pavimentato in gres ceramico posato in diagonale a fuga larga e rifinito con battiscopa dello stesso materiale.

Nella cucina, la sola parete attrezzata è rivestita, fino alla quota di 2,20 m, con piastrelle in gres ceramico formato 20x20 cm.

Il bagno 1, rivestito fino alla quota di 2,08 cm con piastrelle in gres smaltato formato 20x20 cm con decoro intermedio effetto mosaico, è completo di wc, bidet e doccia. Il bagno è dotato di areazione forzata.

Il disimpegno 1 (antibagno), parzialmente rivestito come il bagno, è attrezzato di lavabo a semicolonna e di attacchi per la lavatrice. I sanitari sono dotati di rubinetteria funzionante.

Il bagno 2, rivestito fino alla quota di 2,20 m con piastrelle in gres ceramico formato 20x20 cm, con decoro intermedio effetto mosaico, è attrezzato con lavabo a semicolonna, doccia, wc e bidet completi di rubinetteria funzionante.

Il balcone è pavimentato con piastrelle in gres R10 (antisdrucciolo), formato 15x15 cm, impiegate anche per il battiscopa.

Le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate.

Le porte in legno, tamburate, hanno finitura ciliegio.

Le due camere, lo studio e il soggiorno sono serviti da pompa di calore da 7kW, quadri split (quattro unità interne una sola unità motocondensante esterna).

L'impianto elettrico, realizzato sottotraccia, é sezionato (luci, prese, split). E' presente l'impianto videocitofonico.

Gli scarichi sono collegati con la rete pubblica di smaltimento.

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Muravera (SU) - Via Sant'Anna snc - Piano 2 (Sub 8), piano 2

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Non viene indicato alcun tipo di regime patrimoniale poiché la titolarità dell'immobile è in capo a una società.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di vincoli e oneri condominiali.

PATTI

Non sono noti patti gravanti sul bene pignorato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

In seguito alle verifiche effettuate dalla scrivente risulta che l'immobile oggetto della procedura non è soggetto a usi civici.

Non si è a conoscenza dell'esistenza di servitù.

LOTTO 8

PRECISAZIONI

I dati riportati nella relazione notarile agli atti sono coerenti con i dati catastali (allegati B8 e C8) e con quanto rilevato in loco.

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th>Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="9">Dal 21/03/1996 al 16/05/2007</td><td rowspan="9">**** Omissis ****</td><td>Compravendita</td></tr>
<tr><td>
<table>
<tr><th>Rogante</th><th>Data</th><th>Repertorio N°</th><th>Raccolta N°</th></tr>
<tr><td>Antonio Saba</td><td>21/03/1996</td><td>148307</td><td></td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>Trascrizione</td></tr>
<tr><td>
<table>
<tr><th>Presso</th><th>Data</th><th>Reg. gen.</th><th>Reg. part.</th></tr>
<tr><td>Cagliari</td><td>22/03/1996</td><td>6319</td><td>4571</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>Registrazione</td></tr>
<tr><td>
<table>
<tr><th>Presso</th><th>Data</th><th>Reg. N°</th><th>Vol. N°</th></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td rowspan="9">Dal 16/05/2007 al 11/11/2022</td><td rowspan="9">**** Omissis ****</td><td>Compravendita</td></tr>
<tr><td>
<table>
<tr><th>Rogante</th><th>Data</th><th>Repertorio N°</th><th>Raccolta N°</th></tr>
<tr><td>Giovanni Rosetti</td><td>16/05/2007</td><td>48144/25106</td><td></td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>Trascrizione</td></tr>
<tr><td>
<table>
<tr><th>Presso</th><th>Data</th><th>Reg. gen.</th><th>Reg. part.</th></tr>
<tr><td>Cagliari</td><td>13/06/2007</td><td>23781</td><td>15466</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>Registrazione</td></tr>
</table>

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Il giorno 11.11.2022 indicato nella tabella riepilogativa fa riferimento alla data di redazione del certificato notarile depositato nel fascicolo telematico.

Per il periodo successivo fino alla data odierna, la scrivente ha effettuato un'ulteriore ispezione presso L'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Cagliari - Ufficio Provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, che conferma l'assenza di ulteriori trascrizioni e/o iscrizioni in capo all'immobile (allegato D8).

In data 14.06.2023 la scrivente ha acquisito copia della nota di trascrizione dell'atto di compravendita del 21.03.1996, Rep. n. 148307 (allegato D8), da cui si evince che il sig. **** Omissis **** e la sig.ra **** Omissis ****, hanno acquistato la piena proprietà degli immobili censiti in Catasto fg. 9, mapp. 559 di 245 m2 e 563 di 1015 m2.

Nel "quadro D" della suddetta nota di trascrizione, viene riportata la descrizione dei beni compravenduti. Si riporta qui, in sintesi, che si tratta di un fabbricato allo stato grezzo, composto da due corpi di fabbrica identificati rispettivamente con le lettere A e B.

Il corpo A, disposto su tre piani fuori terra, consta di sei appartamenti; il corpo B comprendente due piani interrati e tre piani fuori terra, consta di sei appartamenti, piano garage e locali di sgombero o cantine.

Attualmente l'immobile oggetto di pignoramento (sub. 9) é parte di maggior fabbricato censito al Catasto Fabbricati al fg. 9, mapp. 2421.

Come precisato nel certificato notarile depositato agli atti e come esaminato nel capitolo dedicato alla "cronistoria catastale", i mappali 559 e 563 oggetto della suddetta compravendita, sono stati soppressi e hanno originato, unitamente ai mappali 2419 e 2420, l'Ente Urbano 2421.

Successivamente, con Costituzione Catastale n. 38.1/2009 del 09.01.2009, è stato originato nel Catasto Fabbricati il mappale 2421 oggetto della presente procedura.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 11/11/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
  Iscritto a Cagliari il 16/04/2007
  Reg. gen. 15819 - Reg. part. 2745
  Quota: 1/1

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

Importo: € 1.800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 120.000,00
Note: Come indicato nel certificato notarile depositato agli atti, la società **** Omissis **** interviene nel mutuo in qualità di debitore non datore.

Trascrizioni

- **Pignoramento**
  Trascritto a Cagliari il 14/10/2022
  Reg. gen. 33162 - Reg. part. 24671
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

In seguito alle verifiche effettuate dalla scrivente, è stato accertato che l'onere di cancellazione a carico della procedura ha un costo fisso pari a € 294,00.

I dati sopra riportati sono aggiornati al giorno 11.11.2022, data di redazione del certificato notarile depositato nel fascicolo telematico.

Come anticipato nel capitolo dedicato alla provenienza ventennale, tuttavia, per il periodo successivo fino alla data odierna, la scrivente ha effettuato un'ulteriore ispezione presso L'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Cagliari - Ufficio Provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, che conferma l'assenza di ulteriori trascrizioni e/o iscrizioni in capo all'immobile (allegato D8).

In merito all'ipoteca volontaria, così come indicato nel suddetto certificato notarile, si precisa che la società **** Omissis **** interviene nel mutuo in qualità di debitore non datore.

DESCRIZIONE

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A MURAVERA (SU) - VIA SANT'ANNA SNC - PIANO 2 (SUB 9), EDIFICIO B

L'unità immobiliare per civile abitazione, (subalterno 9) è ubicata in Via Sant'Anna nel Comune di Muravera, al piano terra della "palazzina B".

L'edificio "B" facente parte di maggior lotto, comprendente gli edifici A e B, costruiti tra loro in aderenza e uniti dall'autorimessa comune, ha esposizione su quattro lati.

Entrambi i corpi di fabbrica sono disposti su tre piani fuori terra con due appartamenti a piano ciascuno; la palazzina B dispone anche di due piani interrati, adibiti rispettivamente a sgombero/cantina e ad autorimessa, quest'ultima condivisa con al palazzina A. Ciascun corpo di fabbrica è servito da vano scala interno e ascensore. La palazzina A accede direttamente dalla pubblica via, la palazzina B accede dall'autorimessa, attraverso due cancelli rispettivamente pedonale e carrabile. Il cancello carrabile metallico, motorizzato, ad anta unica

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

scorrevole su binario orizzontale non è conforme alla vigente normativa rappresentata nella fattispecie dalle norme UNI 12453 e Uni 12445 e s.m.i. per il rischio di convogliamento e cesoiamento.

Per lo stesso motivo, non risulta conforme la porzione di muratura impegnata dal cancello in fase di apertura verso l'interno, in quanto il binario di scorrimento non è schermato.

Il lotto confina a nord con i lotti identificati dalle particelle 556 e 2428, a est con i lotti (particelle 561, 2482, 2405), tutti edificati e di altra proprietà. A est confina anche con il lotto inedificato censito con la particella 1352, a sud con la Via Fermi e a ovest con la Via Sant'Anna da cui ha accesso.

Il complesso sorge in una zona prevalentemente residenziale nella parte a monte di Muravera, in posizione panoramica, non lontano dal centro da cui dista circa 400 m. Il traffico veicolare è limitato e, in prossimità del fabbricato, non si è ravvisata difficoltà di parcheggio.

Il Comune di Muravera, principale centro della regione del Sarrabus, rinomato per il complesso di spiagge e lagune di grande pregio paesaggistico, è facilmente raggiungibile da Cagliari, da cui dista circa 60 km, percorrendo la S.S. 125.

Sono stati effettuati due sopralluoghi rispettivamente in data 22.01.2024 e 15.02.2024, alla presenza della scrivente e di due collaboratori (ing. Francesca Murgia e arch. Salvatore Erbì).

In tale occasione sono stati effettuati rispettivamente il rilievo planimetrico (allegato H8) e fotografico (allegato A8).

CONFINI

L'unità immobiliare in oggetto (sub. 9), ubicata al piano secondo, a Nord-Ovest confina in parte con l'immobile censito con il sub. 8 (stessa proprietà e oggetto della presente procedura) e, in parte, ha affaccio sia sull'area cortilizia di pertinenza dell'immobile ubicato al piano terra e censito con il sub. 1 (stessa proprietà e oggetto della presente procedura), sia sull'area cortilizia condominiale censita con il sub. 36.

A Sud-Ovest confina con l'immobile censito con il sub. 10 (diversa proprietà e non oggetto della presente procedura) e con il vano scala condominiale censito con il sub. 35.

A sud-Est e a Nord-Est il cortile di pertinenza esclusiva confina con l'area libera facente parte dello stesso lotto (particella 2421).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	83,94 mq	97,25 mq	1	97,25 mq	2,70 m	2
Balcone 1	4,34 mq	5,04 mq	0,35	1,76 mq	0,00 m	2
Balcone 2	3,20 mq	3,65 mq	0,35	1,28 mq	0,00 m	2
Terrazza	36,27 mq	38,76 mq	0,25	9,69 mq	0,00 m	2
Giardino	77,04 mq	81,09 mq	0,10	8,11 mq	0,00 m	T
			Totale superficie convenzionale:	118,09 mq		

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	118,09 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

*N.B.:

Il coefficiente associato ai balconi è pari a 0,35 data la posizione panoramica dell'unità immobiliare al piano secondo.

***

FRAZIONAMENTO DELL'IMMOBILE

La superficie dell'immobile esaminato (97,25 m2) consente la divisione dello stesso in due unità immobiliari con accesso indipendente. Tuttavia, si ritiene che il frazionamento non sia agevole e non sia vantaggioso in termini economici.

Come si evince dalla planimetria relativa al frazionamento (allegato M8), si ritiene di poter dividere l'immobile nelle seguenti unità:

• Unità immobiliare 1 - Monolocale avente superficie lorda pari a 45,28 m2, composto da zona giorno-notte con angolo cottura, disimpegno (antibagno), bagno e due balconi.

• Unità immobiliare 2 - Bilocale avente superficie lorda pari a 43,97 m2, composto da soggiorno-pranzo con con angolo cottura, camera da letto matrimoniale (> 14,00 m2), disimpegno, bagno, terrazza e giardino al livello inferiore.

Le due nuove unità immobiliari avrebbero in comune un ingresso con superficie lorda pari a 8,00 m2.

I costi da sostenere per la realizzazione del frazionamento, calcolati mediante il Prezzario Regionale dei Lavori Pubblici della Regione Sardegna (aggiornato all'anno 2023) e indicati nel computo metrico redato dalla scrivente (allegato M8), ammontano complessivamente a 32.326,35 €.

A tale importo dovranno essere aggiunti i costi per gli adempimenti tecnici consistenti in progetto di frazionamento, direzione dei lavori, pratica edilizia (SCIA) di cui al punto 352.a dell'allegato B della D.G. n.49/19 del 2019 e agibilità, comprensiva di Attestato di Prestazione Energetica (APE) e accatastamento delle due unità.

Si stima che il costo complessivo degli adempimenti tecnici ammonti a circa 8.500,00 €.

Da cui:

Totale costi da sostenere per il frazionamento dell'unità immobiliare: 40.826,35 € (32.326,35 € per opere edili + 8.500,00 € per adempimenti tecnici)

Data l'entità dei costi, per quanto dal frazionamento si riesca a ricavare unità immobiliari funzionalmente indipendenti, si ritiene che l'immobile non sia comodamente divisibile in natura.

***

Si precisa inoltre che, con riferimento alla normativa vigente, occorre garantire i parcheggi per le nuove unità immobiliari risultanti dal frazionamento.

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

Nella fattispecie la Legge Regionale n.8 del 2015 (e s.m.i.), con riferimento alle "Integrazioni all'art.15 della L.R. 23 del 1985 – Parcheggi privati", conferma che "Nei frazionamenti di unità immobiliari (...omissis), devono essere riservate aree per parcheggi privati nella misura minima di 1 m2 per ogni 10 m3 di costruzione (L. Tognoli n.122/1989) e, comunque, in misura non inferiore a uno stallo di sosta per ogni unità immobiliare ulteriore rispetto all'originaria".

In caso di frazionamento quindi, oltre al parcheggio da associare alla prima unità immobiliare non alienabile diversamente, sarebbe necessario associare alla seconda unità derivante dal frazionamento, o un altro stallo oppure procedere con la monetizzazione.

Per la monetizzazione del parcheggio è stato interpellato il Comune di Muravera che, tuttavia, dopo aver richiesto un primo chiarimento, non ha dato alcun riscontro.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento è in discrete condizioni.

Il videocitofono è stato smontato.

Il portoncino blindato è danneggiato e il pannello di rivestimento interno è stato smontato.

Parte dei coprifili delle porte interne sono stati rimossi e disposti all'interno dell'appartamento.

Nel parapetto in muratura del balcone sono presenti filature e punti di distacco della tinteggiatura.

Sono presenti filature nella tinteggiatura dei pilastri presenti nella terrazza e nel parapetto della stessa.

Nell'intradosso del solaio di copertura di parte della terrazza sono presenti tracce di umidità e punti di distacco della tinteggiatura.

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare, parte di maggior fabbricato identificato come "scala B", usufruisce delle parti comuni condominiali costituite da vano scala e ascensore, accesso al piano terra sede dei posti auto, vani tecnici e spazi di manovra.

Le finiture delle parti comuni condominiali sono dettagliatamente descritte nel capitolo dedicato alle "caratteristiche costruttive prevalenti".

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	2421	9		A2	7	6,5 vani	114,00	453,19	2	SI

Corrispondenza catastale

Come verificato durante il sopralluogo l'immobile è ubicato in Comune di Muravera nella via Sant'Anna snc.

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

Lo stesso indirizzo viene correttamente indicato nella visura storica e nella planimetria catastale (allegati B8 e C8).

Nella visura storica (allegato B8) viene indicata la superficie catastale totale di 114,00 m2 e la superficie totale escluse le aree scoperte di 96,00 m2.

*

DIFFORMITA' CATASTALE

Esaminando la planimetria di confronto redatta dalla scrivente (allegato I8), tra la planimetria catastale (allegato C8) e lo stato rilevato (allegato H8), emergono le seguenti difformità:

1. minime variazioni delle dimensioni planimetriche totali;

2. minime variazioni della posizione dei tramezzi e delle porte interne;

3. minime variazioni della posizione degli infissi e della porta d'ingresso;

4. minime variazioni delle dimensioni della terrazza e del giardino;

5. mancata rappresentazione della rampa di scala che collega la terrazza con il giardino.

Data l'entità, le minime differenze riscontrate si ritengono non significative.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **14/05/1985** al **15/07/1985**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 559 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 245,00
Dal **14/05/1985** al **15/07/1985**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 563 Qualità Mandorleto Cl.3 Superficie (ha are ca) 1015,00
Dal **15/07/1985** al **28/12/1990**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 559 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 245,00
Dal **15/07/1985** al **28/12/1990**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 563 Qualità Mandorleto Cl.3 Superficie (ha are ca) 1015,00
Dal **28/12/1990** al **12/02/1993**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 559 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 245,00
Dal **28/12/1990** al **12/02/1993**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 563 Qualità Mandorleto

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

		Cl.3 Superficie (ha are ca) 1015,00
Dal **12/02/1993** al **21/03/1996**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 559 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 245,00 Reddito agrario € 0,25
Dal **12/02/1993** al **21/03/1996**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 563 Qualità Mandorleto Cl.3 Superficie (ha are ca) 1015,00 Reddito agrario € 2,10
Dal **21/03/1996** al **16/05/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 559 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 245,00 Reddito agrario € 0,25
Dal **21/03/1996** al **16/05/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 563 Qualità Mandorleto Cl.3 Superficie (ha are ca) 1015,00 Reddito agrario € 2,10
Dal **16/05/2007** al **24/09/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 559 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 245,00 Reddito agrario € 0,25
Dal **16/05/2007** al **24/09/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 563 Qualità Mandorleto Cl.3 Superficie (ha are ca) 1015,00 Reddito agrario € 2,10
Dal **24/09/2007** al **24/09/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 2420 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 1015
Dal **24/09/2007** al **24/09/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 2419 e 2420 Qualità Soppresso
Dal **24/09/2007** al **24/09/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 559 e 563 Qualità Soppresso
Dal **24/09/2007** al **24/09/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 2419 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 245
Dal **24/09/2007** al **09/01/2009**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 2421 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 1260,00
Dal **09/01/2009** al **24/09/2009**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 9, Part. 2421, Sub. 9 Categoria A2

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

		Cl.7, Cons. 6,5 vani Rendita € 453,19 Piano 2 Graffato SI
Dal **24/09/2009** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 9, Part. 2421, Sub. 9 Categoria A2 Cl.7, Cons. 6,5 vani Rendita € 453,19 Piano 2 Graffato SI
Dal **09/11/2015** al **10/07/2023**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 9, Part. 2421, Sub. 9 Categoria A2 Cl.7, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 114,00 Rendita € 453,19 Piano 2 Graffato SI

Nella visura storica acquisita dalla scrivente in data 10.07.2023 (allegato B8) è correttamente indicato il nominativo dell'intestato e l'ubicazione del bene esaminato.

La data del 10.07.2023 indicata nella tabella riepilogativa, come detto, corrisponde a quella di acquisizione della visura storica (allegato B8).

Attualmente l'immobile esaminato è censito al Catasto Fabbricati al fg. 9, mapp. 2421, sub. 9.

*

Si riportano di seguito alcune precisazioni relative ai passaggi catastali indicati nella tabella riepilogativa di cui sopra:

1) Con variazione del 09.11.2015 si procede con l'inserimento in visura della superficie catastale dell'immobile, pari a 114,00 m2 totali e 96,00 m2 escluse le aree scoperte.
In tale data la piena proprietà dell'immobile è in capo alla Ditta **** Omissis ****.

2) In data 24/09/2009 l'immobile subisce la variazione nel classamento n. 26933.1/2009 (Pratica n. CA0415993 in atti dal 24.09.2009).

3) Con Costituzione n. 38.1/2009 del 09/01/2009 (Pratica n. CA0006786 in atti dal 09.01.2009) viene originato l'immobile oggetto di stima, censito al Catasto Fabbricati al fg. 9, mapp. 2421, sub. 9.

In tale data la piena proprietà dell'immobile è in capo alla Ditta **** Omissis ****.

4) Con Tipo Mappale n. 550248.2/2007 del 24.09.2007 (Pratica n. CA0550248 in atti dal 24.09.2007) viene originato il bene censito al Catasto Terreni con il mappale 2421 e avente qualità Ente Urbano.

Tale variazione ha comportato la soppressione dei mappali 2419 di 245,00 m2 e 2420 di 1015,00 m2, aventi entrambi qualità Ente Urbano.

In tale data la piena proprietà degli immobili è in capo alla Ditta **** Omissis ****.

5) Con Tipo Mappale n. 550248.1/2007 del 24.09.2007 (Pratica n. CA0550248 in atti dal 24.09.2007) vengono originati i mappali 2419 di 245,00 m2 e 2420 di 1015,00 m2, entrambi aventi qualità Ente Urbano.

Tale variazione ha comportato la soppressione dei mappali 559 di 245,00 m2 e 563 di 1015,00 m2.

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

In tale data la piena proprietà gli immobili è in capo alla Ditta **** Omissis ****.

6) Con atto di compravendita del 16.05.2007, Rep. n. 48144 - Nota presentata con modello unico n. 15466.1/2007 in atti dal 21.06.2007, la piena proprietà degli immobili censiti al Catasto Terreni al fg. 9, mappale 563 di 1015,00 m2 e mappale 559 di 245,00 m2, passa dalla Ditta **** Omissis **** e **** Omissis **** (quota pari a 1/2 ciascuno) alla Ditta **** Omissis ****.

7) Con atto di compravendita del 21.03.1996, Rep. n. 148307, Registrazione n. 2167 in data 02.04.1996 - Voltura n. 3615.1/1996 - Pratica n. 408032 in atti dal 03.12.2002, la piena proprietà degli immobili censiti al Catasto Terreni al fg. 9, mappale 563 di 1015,00 m2 e mappale 559 di 245,00 m2, passa dalla Ditta **** Omissis **** alla Ditta **** Omissis **** e **** Omissis **** per la quota di 1/2 ciascuno in comunione dei beni.

8) Con atto del 12.02.1993, Rep. n. 143262 - Voltura n. 3690.1/1993 in atti dal 28.01.1994, la piena proprietà degli immobili censiti al Catasto Terreni al fg. 9, mappale 563 di 1015,00 m2 e mappale 559 di 245,00 m2, passa dalla Ditta **** Omissis **** alla Ditta **** Omissis ****.

9) Con atto di compravendita del 28.12.1990, Rep. n. 139306 - Registrazione n. 1139 del 16.01.1991 - Voltura n. 4454.1/1991 (Pratica n. 388020 in atti dal 22.09.2003), la piena proprietà degli immobili censiti al Catasto Terreni al fg. 9, mappale 563 di 1015,00 m2 e mappale 559 di 245,00 m2, passa dalla Ditta **** Omissis **** e **** Omissis **** (quota proprietà 1/2 ciascuno) alla Ditta **** Omissis ****.

10) Con successione del 15.07.1985, Rep. n. 304427, Registrazione Volume n. 968 n. 2 del 14.01.1986 - Voltura n. 685.1/1986 (Pratica n. 375351 in atti dal 10.09.2003), la piena proprietà degli immobili censiti al Catasto Terreni al fg. 9, mappale 563 di 1015,00 m2 e mappale 559 di 245,00 m2, passa dalla Ditta **** Omissis **** alla Ditta **** Omissis **** e **** Omissis **** per la quota di 1/2 ciascuno.

11) All'impianto meccanografico del 14.05.1985 gli immobili censiti al Catasto Terreni al fg. 9, mappale 563 di 1015,00 m2 e mappale 559 di 245,00 m2, risultano in capo alla Ditta **** Omissis ****.

Nella sezione "diritti e oneri reali" si precisa che le quote di proprietà in capo alla sig.ra **** Omissis **** sono "da verificare".

*N.B.:

I passaggi di proprietà indicati in visura a partire dal 21.03.1996 trovano riscontro con quanto riportato nel certificato notarile depositato agli atti.

Nella suddetta tabella sono stati riportati tutti i passaggi catastali dall'impianto meccanografico del 14.05.1985, così come indicato nelle visure storiche acquisite (allegato B8).

NORMATIVA URBANISTICA

Lo strumento urbanistico del Comune di Muravera è il Piano Regolatore Generale (P.R.G.), approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 44 del 21/04/1980 (Buras n. 25 del 17/06/1982) e s.m.i..

Secondo il P.R.G., il fabbricato ricade all'interno della "zona B di completamento", disciplinata dall'art. 5 delle Norme Tecniche di Attuazione (Allegato P8).

Tale zona, che comprende una vasta parte dell'abitato con edificazione lungo le strade e giardini interni, conserva il carattere di zona mista, con abitazioni, negozi, uffici e laboratori e con esclusione dei laboratori molesti o nocivi e dei grandi depositi da ubicare nella zona D.

Gli interventi di ristrutturazione generale degli isolati o di utilizzazione di aree libere che abbiano una superficie non inferiore a 5.000,00 m2 senza soluzione di continuità, devono essere regolati da piani di

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

lottizzazione che prevedano gli spazi pubblici nella misura stabilita dalle norme contenute nel Decreto P.R.G. n. 9743-271 del 01.08.1977 e s.m.i., per avere così la possibilità di utilizzare l'indice di cubatura pari a 5 m3/m2.

Nell'edificazione del lotto devono essere rispettati i seguenti limiti:

- indice di fabbricabilità fondiaria max: 5 M3/m2 con lottizzazione o P.P. e max 3 m3/m2 con concessione diretta;

- rapporto di copertura 2/3;

- altezza max: 10,50 m (... omissis).

*

Con riferimento al Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.), l'immobile è compreso nell' "Ambito di paesaggio 25 – Bassa valle del Flumendosa", disciplinato dagli artt. 6, 12, 13, 14, 15, 107 e 112 del P.P.R..

Dalle verifiche effettuate dalla scrivente, eseguite sulla cartografia di "Sardegna Geoportale – Sardegna Mappe", con riferimento al P.P.R., l'immobile ricade all'interno di:

- Parco Geominerario Ambientale e Storico DM 673 del 2016 (artt. 9, 57 e 58 del P.P.R.);

- Fascia Costiera (Beni Paesaggistici Ambientali (ex. Art. 143 D. Lgs. 42/2004 - Bene Paesaggistico d'Insieme), disciplinata dagli artt. 8, 17, 18, 19 e 20 del P.P.R..

Con riferimento alla Fascia Costiera, si riporta di seguito quanto previsto dall'art. 19:

1. La fascia costiera, così come perimetrata nella cartografia del P.P.R. di cui all'art 5, rientra nella categoria dei beni paesaggistici d'insieme ed è considerata risorsa strategica fondamentale per lo sviluppo sostenibile del territorio sardo, che necessita di pianificazione e gestione integrata.

2. I territori della fascia costiera di cui al comma precedente, sono caratterizzati da un contesto territoriale i cui elementi costitutivi sono inscindibilmente interrelati e la preminenza dei valori ambientali è esposta a fattori di rischio che possono compromettere l'equilibrio dei rapporti tra habitat naturale e presenza antropica.

3. Non sono comprese tra i beni elencati nel comma 1 le seguenti zone, così come individuate dagli strumenti urbanistici comunali:

- le zone omogenee A e B;

- le zone omogenee C con piani attuativi efficaci, realizzati in tutto o in parte, immediatamente contigue al tessuto urbano consolidato;

- le zone omogenee D e G con piani attuativi efficaci, realizzati in tutto o in parte.

*

Dalle verifiche effettuate dalla scrivente risulta inoltre che l'immobile, con riferimento al P.P.R. e al P.A.I., ricade in:

- D4 / Danno potenziale (danno alle persone, e di quello al tessuto socio-economico ed ai beni non monetizzabili) molto elevato nella mappa del danno potenziale Regione Sardegna (PAI_PGRA) – Rev. 2022

- Rg0 / Rischio idraulico nullo nella mappa del rischio geomorfologico Regione Sardegna (PAI_PGRA) – Rev. 2022;

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

- Hg0 / Aree studiate per le quali non sono state individuati fenomeni franosi in atto o potenziali (Hg0) nella mappa del

pericolo geomorfologico Regione Sardegna (PAI_PGRA) – Rev. 2022;

- Siti non idonei all'installazione degli impianti alimentati da fonti energetiche rinnovabili;

- B / Zona Climatica B - Comuni con GG maggiori di 600 e minori o uguali a 900;

- P1 / Pericolosità da frana moderata della mappa nazionale del dissesto idrogeologico ISPRA;

- 4 / Livello di pericolosità nella classificazione sismica;

- B14 / Riodaciti e rioliti (ignimbriti) (ciclo permo-carbonifero) nella Carta Geologica d'Italia;

- Centri abitati nella Carta della Natura.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

In riscontro all'accesso agli atti effettuato dalla scrivente, l'Ufficio Tecnico del Comune di Muravera ha fornito i seguenti documenti:

1) Progetto per la costruzione di un fabbricato per abitare:

- Tav. 1: Planimetrie e calcolo della superficie del lotto;

- Tav. 2: Pianta 1° livello Zona A;

- Tav. 3: Pianta 2° livello Zona A;

- Tav. 4: Pianta 3° livello Zona A e 1° livello Zona B;

- Tav. 5: Pianta 2° livello Zona B;

- Tav. 6: Pianta 3° livello Zona B;

- Relazione tecnica;

- Concessione per l'esecuzione di opere n. 3324 del 12.03.1993, Prot. n. 2519 (allegato E8).

2) Progetto di variante per la costruzione di un fabbricato per abitazione sito nella via Sant'Anna in Comune di Muravera (allegato F8):

- Tav. 1: Catastale e corografia;

- Tav. 2: Planovolumetrico (allegato F8);

- Tav. 3: Piante quotate (allegato F8);

- Tav. 4: Prospetti e sezioni (allegato F8);

- Tav. 5: Calcolo dei volumi (allegato F8);

- Tav. 6: Calcolo dei volumi e Superfici in aumento (allegato F8);

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

- Tav. 8: Render;

- Tav. 9: Planimetria rischio idrogeologico;

- Certificazione L. 13/89;

- Concessione per l'esecuzione di opere n. 1308/2008 del 20.05.2008, Prot. n. 5554 (allegato F8);

- Dichiarazione di ultimazione dei lavori, Prot. n. 7657 del 28.07.2009 (allegato F8).

3) Certificato di abitabilità del 20.10.2012, Prot. n. 10385 del 21.10.2010 (allegato G8).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

DIFFORMITA' E REGOLARIZZAZIONE

Dalla planimetria di raffronto (allegato L8) tra l'ultimo progetto approvato (allegato F8) e la situazione accertata in occasione del rilievo effettuato (allegato H8), si riscontrano le seguenti difformità:

1. minime variazioni delle dimensioni planimetriche totali dell'unità immobiliare;

2. minime variazioni della posizione degli infissi;

3. minime variazioni della posizione dei tramezzi e delle porte interne;

4. variazione della forma e dimensione della terrazza;

5. mancata realizzazione dei gradini che collegano la terrazza con il giardino e diversa ubicazione dell'accesso;

6. assenza della terrazza ubicata a Nord dell'unità immobiliare (vedi progetto approvato).

Le minime differenze delle dimensioni planimetriche generali (punto 1), della posizione degli infissi (punto 2) e della posizione dei tramezzi e delle porte interne (punto 3), mancata rappresentazione dei gradini (punto 5) che nella fattispecie sono consentite dallo strumento urbanistico vigente, comprese nel 2%, non costituiscono violazione in quanto annoverate nelle tolleranze edilizie di cui art.34 bis nel DPR 380/2001 , come modificato dal Decreto semplificazioni (D.L. 76/2020).

La tolleranza del 2% è inoltre disciplinata dall'art. 7bis della L.R. 23/85.

b) La variazione della forma e dimensione della terrazza (punto 4), l'assenza della terrazza ubicata a Nord dell'unità immobiliare (punto 6) rappresentano difformità rispetto a quanto rappresentato nel progetto approvato e realizzate in assenza di titolo edilizio valido.

Nello specifico si tratta di una diversa divisione degli spazi pertinenziali dell'unità esaminata e di quelle adiacenti.

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

Il frazionamento è ricompreso tra le opere di manutenzione straordinaria di cui all'art. 3, comma b, del D.P.R. 380/2001, da attuarsi mediante presentazione di SCIA al Comune di Muravera per manutenzione straordinaria (punto 352.a, allegato B della Delibera G.R. n. 49/2019). Pertanto la difformità potrà essere sanata con una comunicazione di mancata SCIA che prevede l'applicazione di una sanzione pecuniaria amministrativa pari a 500,00 € (art. 14 della L.R. n.23/85, art. 17 della L.R. 1/2019 e s.m.i.)..

La sanzione pecuniaria va corrisposta una sola volta e non cumulata.

*N.B.:

Si precisa che non risulta corrispondenza tra quanto rappresentato nella planimetria di progetto e quanto raffigurato nella sezione 2-2 (allegato F8).

Oneri tecnici per la pratica di mancata SCIA (di cui all'art.14 L.R. 23/85 e s.m.i.): 1.200,00 €

***

IMPIANTI

Tra la documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico del Comune di Muravera non compaiono le Dichiarazioni di conformità degli impianti esistenti.

Tuttavia nel Certificato di Abitabilità del 20.10.2020 (allegato G8) si evince che, tra la documentazione depositata agli atti del Comune, compaiono le Dichiarazioni di Conformità dell'impianto elettrico e dell'impianto idrico-sanitario realizzati nel complesso immobiliare.

Al contrario non vengono citate le Dichiarazioni di Conformità dei restanti impianti, quali impianto gas e impianto di climatizzazione-riscaldamento.

Alla luce di quanto detto si stima che gli oneri professionali da sostenere siano pari a:

- 800,00 € per la redazione delle Dichiarazioni di Conformità degli impianti gas e climatizzazione-riscaldamento (corrispondenti a 400,00 € per ciascun impianto);

- 300,00 € per la redazione dell'APE (non citata nel certificato di abitabilità).

Pertanto i costi totali da sostenere ammontano a 1.100,00 €

***

TOTALE COSTI DA SOSTENERE

RIEPILOGO COSTI DA SOSTENERE (immobile disposto su un solo piano)

- 500,00 € sanzione pecuniaria per mancata SCIA;

- 1.200,00 € oneri tecnici per la pratica di mancata SCIA (di cui all'art.14 L.R. 23/85 e s.m.i.);

- 1.100,00 € oneri tecnici per redazione agibilità, dichiarazioni di conformità degli impianti e APE.

Totale: € 2.800,00

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio "B" facente parte di maggior lotto, comprendente gli edifici A e B, costruiti in aderenza e uniti dall'autorimessa comune, ha esposizione su quattro lati.

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

Entrambi i corpi di fabbrica sono disposti su tre piani fuori terra con due appartamenti a piano ciascuno; la palazzina B comprende anche due piani interrati, adibiti rispettivamente a sgombero/cantina e ad autorimessa, quest'ultima condivisa con la palazzina A (foto da 13 a 17 - allegato A8). Ciascun corpo di fabbrica è servito da vano scala interno e ascensore. La palazzina A accede direttamente dalla pubblica via (foto 9 - allegato A8), la palazzina B accede dalla pubblica via attraverso l'autorimessa (foto 10 e 11 - Allegato A8).

Il complesso è costruito con struttura portante in cemento armato e solai di tipo misto latero cemento; le tamponature esterne sono realizzate a cassetta in laterizio e, come risulta dalla relazione tecnica allegata al progetto di variante, sono dotati di coibentazione esterna. In occasione dei sopralluoghi (gennaio/febbraio) in effetti, con gli impianti di climatizzazione spenti, le condizioni termoigrometriche erano abbastanza confortevoli.

La copertura è a falde.

I muri contro terra del seminterrato sono in conglomerato cementizio armato. I tramezzi interni sono in laterizio.

Il fabbricato è intonacato e tinteggiato. La scala di accesso è interamente rivestita in marmo del tipo Perlato di Orosei, così come il battiscopa. Sono in marmo di Orosei anche le lastre dei davanzali (con doppio gocciolatoio), le soglie delle porte finestre e le lastrine di finitura dei parapetti dei balconi, realizzati in muratura.

Le finestre sono in alluminio anodizzato elettrocolorato con vetrocamera, protette da portelloni a persiana con doghe regolabili.

Il portoncino d'accesso al maggior fabbricato è blindato con finitura legno.

L'ingresso condominiale è pavimentato in marmo del tipo Perlato di Orosei con riquadro in contrasto, in marmo del tipo Verde Alpi. La scala condominiale (alzate e pedate) e il battiscopa sono rifiniti con lo stesso marmo (Perlato). Il parapetto della scala è in legno sostenuto da telaio metallico (foto, 18, 19 e 20 - allegato A8).

Come detto, la palazzina A ha accesso diretto dalla pubblica via.

La palazzina B accede dall'autorimessa. L'ingresso è protetto rispettivamente da cancello pedonale metallico a battente e da cancello carrabile motorizzato ad anta unica scorrevole su binario orizzontale, quest'ultimo non conforme alla vigente normativa, come argomentato nel capitolo dedicato ai dati generali. La recinzione è realizzata in muratura, sormontata da lastrine in marmo di Orosei. Il pavimento di accesso alla palazzina B è in battuto di cemento.

L'unità immobiliare censita col subalterno 9 (foto da 24 a 41 - allegato A8) è posta al piano secondo della palazzina B.

Consta di ingresso soggiorno, cucina, due camere da letto, studio (< 9,00 m2), disimpegno, due bagni, due balconi, terrazza e giardino.

La camera da letto 2 e il soggiorno sono dotati di balcone; il primo con affaccio su area cortilizia di pertinenza del sub. 1 e il secondo con affaccio sull'are cortilizia condominiale.

Lo studio, la cucina e i bagni hanno affaccio sulla terrazza. Questa è accessibile dalla cucina e dallo studio.

L'esposizione dell'appartamento è Nord-Est, Nord-Ovest, Sud-Est.

L'intero appartamento è pavimentato in gres ceramico posato in diagonale a fuga larga e rifinito con battiscopa dello stesso materiale.

La cucina ha una sola parete attrezzata e rivestita, fino alla quota di 2,20 m, con piastrelle in gres ceramico formato 20x20 cm.

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

Il bagno 2, rivestito fino alla quota di 2,08 cm con piastrelle in gres smaltato formato 20x20 cm con decoro intermedio effetto mosaico, è completo di wc, bidet, lavabo a semicolonna e doccia. I sanitari sono dotati di rubinetteria funzionante.

Il bagno 1, rivestito fino alla quota di 2,20 m con piastrelle in gres ceramico formato 20x20 cm, con decoro intermedio effetto mosaico, è attrezzato con lavabo a semicolonna, doccia, wc e bidet completi di rubinetteria funzionante.

Gli attacchi per la lavatrice sono ubicati nella terrazza.

I balconi e la terrazza sono pavimentati con piastrelle in gres R10 (antisdrucciolo), formato 15x15 cm, impiegate anche per il battiscopa.

Le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate.

Le porte in legno, tamburate, hanno finitura ciliegio.

Le due camere, lo studio e il soggiorno sono serviti da pompa di calore da 7kW, quadri split (quattro unità interne una sola unità motocondensante esterna).

L'impianto elettrico, realizzato sottotraccia, é sezionato (luci, prese, split). E' presente l'impianto videocitofonico.

Gli scarichi sono collegati con la rete pubblica di smaltimento.

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Muravera (SU) - Via Sant'Anna snc - Piano 2 (Sub 9), piano 2

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Non viene indicato alcun tipo di regime patrimoniale poiché la titolarità dell'immobile è in capo a una società.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza dell'esistenza di vincoli e oneri condominiali.

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

PATTI

Non sono noti patti gravanti sul bene pignorato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

In seguito alle verifiche effettuate dalla scrivente risulta che l'immobile oggetto della procedura non è soggetto a usi civici.

Non si è a conoscenza dell'esistenza di servitù.

LOTTO 9

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

È agli atti il certificato notarile redatto dal dott. **** Omissis **** in data 11.11.2022.

PRECISAZIONI

I dati riportati nella relazione notarile agli atti sono coerenti con i dati catastali (allegati B9 e C9) e con quanto rilevato in loco.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **21/03/1996** al **16/05/2007**	**** Omissis ****	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Antonio Saba	21/03/1996	148307	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Cagliari	22/03/1996	6319	4571
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **16/05/2007** al **11/11/2022**	**** Omissis ****	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Giovanni Rosetti	16/05/2007	48144/25106	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Cagliari	13/06/2007	23781	15466
		Registrazione			

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Il giorno 11.11.2022 indicato nella tabella riepilogativa fa riferimento alla data di redazione del certificato notarile depositato nel fascicolo telematico.

Per il periodo successivo fino alla data odierna, la scrivente ha effettuato un'ulteriore ispezione presso L'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Cagliari - Ufficio Provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, che conferma l'assenza di ulteriori trascrizioni e/o iscrizioni in capo all'immobile (allegato D9).

In data 14.06.2023 la scrivente ha acquisito copia della nota di trascrizione dell'atto di compravendita del 21.03.1996, Rep. n. 148307 (allegato D9), da cui si evince che il sig. **** Omissis **** e la sig.ra **** Omissis ****, hanno acquistato la piena proprietà degli immobili censiti in Catasto fg. 9, mapp. 559 di 245 m2 e 563 di 1015 m2.

Nel "quadro D" della suddetta nota di trascrizione, viene riportata la descrizione dei beni compravenduti. Si riporta qui, in sintesi, che si tratta di un fabbricato allo stato grezzo, composto da due corpi di fabbrica identificati rispettivamente con le lettere A e B.

Il corpo A, disposto su tre piani fuori terra, consta di sei appartamenti; il corpo B comprendente due piani interrati e tre piani fuori terra, consta di sei appartamenti, piano garage e locali di sgombero o cantine.

Attualmente l'immobile oggetto di pignoramento (sub. 12) é parte di maggior fabbricato censito al Catasto Fabbricati al fg. 9, mapp. 2421.

Come precisato nel certificato notarile depositato agli atti e come esaminato nel capitolo dedicato alla "cronistoria catastale", i mappali 559 e 563 oggetto della suddetta compravendita, sono stati soppressi e hanno originato, unitamente ai mappali 2419 e 2420, l'Ente Urbano 2421.

Successivamente, con Costituzione Catastale n. 38.1/2009 del 09.01.2009, è stato originato nel Catasto Fabbricati il mappale 2421 oggetto della presente procedura.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 11/11/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
  Iscritto a Cagliari il 16/04/2007
  Reg. gen. 15819 - Reg. part. 2745
  Quota: 1/1

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

Importo: € 1.800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 120.000,00
Note: Come indicato nel certificato notarile depositato agli atti, la società **** Omissis **** interviene nel mutuo in qualità di debitore non datore.

Trascrizioni

- **Pignoramento**
  Trascritto a Cagliari il 14/10/2022
  Reg. gen. 33162 - Reg. part. 24671
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

In seguito alle verifiche effettuate dalla scrivente, è stato accertato che l'onere di cancellazione a carico della procedura ha un costo fisso pari a € 294,00.

I dati sopra riportati sono aggiornati al giorno 11.11.2022, data di redazione del certificato notarile depositato nel fascicolo telematico.

Come anticipato nel capitolo dedicato alla provenienza ventennale, tuttavia, per il periodo successivo fino alla data odierna, la scrivente ha effettuato un'ulteriore ispezione presso L'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Cagliari - Ufficio Provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, che conferma l'assenza di ulteriori trascrizioni e/o iscrizioni in capo all'immobile (allegato D9).

In merito all'ipoteca volontaria, così come indicato nel suddetto certificato notarile, si precisa che la società **** Omissis **** interviene nel mutuo in qualità di debitore non datore.

DESCRIZIONE

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A MURAVERA (SU) - VIA SANT'ANNA SNC - PIANO 3 (SUB 12), EDIFICIO B

L'unità immobiliare per civile abitazione, (subalterno 12) è ubicata in Via Sant'Anna nel Comune di Muravera, al piano terzo della "palazzina B".

L'edificio "B" facente parte di maggior lotto, comprendente gli edifici A e B, costruiti tra loro in aderenza e uniti dall'autorimessa comune, ha esposizione su quattro lati.

Entrambi i corpi di fabbrica sono disposti su tre piani fuori terra con due appartamenti a piano ciascuno; la palazzina B dispone anche di due piani interrati, adibiti rispettivamente a sgombero/cantina e ad autorimessa, quest'ultima condivisa con al palazzina A. Ciascun corpo di fabbrica è servito da vano scala interno e ascensore. La palazzina A accede direttamente dalla pubblica via, la palazzina B accede dall'autorimessa, attraverso due cancelli rispettivamente pedonale e carrabile. Il cancello carrabile metallico, motorizzato, ad anta unica

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

scorrevole su binario orizzontale non è conforme alla vigente normativa rappresentata nella fattispecie dalle norme UNI 12453 e Uni 12445 e s.m.i. per il rischio di convogliamento e cesoiamento.

Per lo stesso motivo, non risulta conforme la porzione di muratura impegnata dal cancello in fase di apertura verso l'interno, in quanto il binario di scorrimento non è schermato.

Il lotto confina a nord con i lotti identificati dalle particelle 556 e 2428, a est con i lotti (particelle 561, 2482, 2405), tutti edificati e di altra proprietà. A est confina anche con il lotto inedificato censito con la particella 1352, a sud con la Via Fermi e a ovest con la Via Sant'Anna da cui ha accesso.

Il complesso sorge in una zona prevalentemente residenziale nella parte a monte di Muravera, in posizione panoramica, non lontano dal centro da cui dista circa 400 m. Il traffico veicolare è limitato e, in prossimità del fabbricato, non si è ravvisata difficoltà di parcheggio.

Il Comune di Muravera, principale centro della regione del Sarrabus, rinomato per il complesso di spiagge e lagune di grande pregio paesaggistico, è facilmente raggiungibile da Cagliari, da cui dista circa 60 km, percorrendo la S.S. 125.

Sono stati effettuati due sopralluoghi rispettivamente in data 22.01.2024 e 15.02.2024, alla presenza della scrivente e di due collaboratori (ing. Francesca Murgia e arch. Salvatore Erbì).

In tale occasione sono stati effettuati rispettivamente il rilievo planimetrico (allegato H9) e fotografico (allegato A9).

CONFINI

L'unità immobiliare in oggetto (sub. 12), ubicata al piano terzo, confina a Nord-Est con il vano scala condominiale censito con il sub. 35 e con l'immobile censito con il sub. 11 (diversa proprietà e non oggetto della presente procedura).

A Sud-Est ha affaccio sul lotto non edificato censito con il mappale 1352 (non oggetto della presente procedura), a Nord-Ovest e a Sud-Ovest ha affaccio sulle pubbliche vie, rispettivamente via Sant'Anna e via Fermi.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	86,26 mq	105,87 mq	1	105,87 mq	2,70 m	3
Balcone 1	8,17 mq	9,10 mq	0,35	3,18 mq	0,00 m	3
Balcone 2	6,45 mq	7,32 mq	0,35	2,56 mq	0,00 m	3
Balcone 3	6,90 mq	8,00 mq	0,35	2,80 mq	0,00 m	3
			Totale superficie convenzionale:	**114,41 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**114,41 mq**		

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

*N.B.:

Il coefficiente associato ai balconi è pari a 0,35 data la posizione panoramica dell'unità immobiliare al piano secondo.

***

FRAZIONAMENTO DELL'IMMOBILE

La superficie dell'immobile esaminato (105,87 m2) consente la divisione dello stesso in due unità immobiliari con accesso indipendente. Tuttavia, si ritiene che il frazionamento non sia agevole e non sia vantaggioso in termini economici.

Come si evince dalla planimetria relativa al frazionamento (allegato M9), si ritiene di poter dividere l'immobile nelle seguenti unità:

• Unità immobiliare 1 - Bilocale avente superficie lorda pari a 53,18 m2, composto da soggiorno-pranzo con angolo cottura, camera da letto matrimoniale (> 14,00 m2), disimpegno, bagno e balcone.

• Unità immobiliare 2 - Bilocale avente superficie lorda pari a 44,48 m2, composto da soggiorno-pranzo con angolo cottura, camera da letto matrimoniale (> 14,00 m2), bagno e due balconi.

Le due nuove unità immobiliari avrebbero in comune un ingresso con superficie lorda pari a 5,62 m2, nell'ottica di non modificare l'accesso dal pianerottolo condominiale; altrimenti sarebbe auspicabile aprire un altro accesso diretto dal pianerottolo per la seconda unità immobiliare.

I costi da sostenere per la realizzazione del frazionamento, calcolati mediante il Prezzario Regionale dei Lavori Pubblici della Regione Sardegna (aggiornato all'anno 2023) e indicati nel computo metrico redato dalla scrivente (allegato M9), ammontano complessivamente a 27.989,75 €.

A tale importo dovranno essere aggiunti i costi per gli adempimenti tecnici consistenti in progetto di frazionamento, direzione dei lavori, pratica edilizia (SCIA) di cui al punto 352.a dell'allegato B della D.G. n.49/19 del 2019 e agibilità, comprensiva di Attestato di Prestazione Energetica (APE), delle certificazioni e dell'accatastamento delle due unità.

Si stima che il costo complessivo degli adempimenti tecnici ammonti a circa 8.500,00 €.

Da cui:

Totale costi da sostenere per il frazionamento dell'unità immobiliare: 36.489,75 € (27.989,75 € per opere edili + 8.500,00 € per adempimenti tecnici)

Data l'entità dei costi, per quanto dal frazionamento si riesca a ricavare unità immobiliari funzionalmente indipendenti, si ritiene che l'immobile non sia comodamente divisibile in natura.

***

Si precisa inoltre che, con riferimento alla normativa vigente, occorre garantire i parcheggi per le nuove unità immobiliari risultanti dal frazionamento.

Nella fattispecie la Legge Regionale n.8 del 2015 (e s.m.i.), con riferimento alle "Integrazioni all'art.15 della L.R. 23 del 1985 – Parcheggi privati", conferma che "Nei frazionamenti di unità immobiliari (...omissis), devono essere riservate aree per parcheggi privati nella misura minima di 1 m2 per ogni 10 m3 di costruzione (L.

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

Tognoli n.122/1989) e, comunque, in misura non inferiore a uno stallo di sosta per ogni unità immobiliare ulteriore rispetto all'originaria".

In caso di frazionamento quindi, oltre al parcheggio da associare alla prima unità immobiliare non alienabile diversamente, sarebbe necessario associare alla seconda unità derivante dal frazionamento, o un altro stallo oppure procedere con la monetizzazione.

Per la monetizzazione del parcheggio è stato interpellato il Comune di Muravera che, tuttavia, dopo aver richiesto un primo chiarimento, non ha dato alcun riscontro.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento è in discrete condizioni.

Il portoncino blindato è danneggiato e il pannello di rivestimento interno è stato smontato.

Nel bagno 1, in prossimità della porta finestra, sono presenti tracce di umidità e punti di distacco della tinteggiatura

sia nella parete sia nell'intradosso del solaio.

Il prospetto con affaccio sul balcone 1 presenta punti di distacco della tinteggiatura nella porzione corrispondente al bagno 1.

Lo stesso distacco, oltre a tracce di umidità, è presente nell'intradosso del solaio di copertura.

Nel parapetto in muratura dei balconi 1 e 2 sono presenti filature e tracce di condensa.

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare, parte di maggior fabbricato identificato come "scala B", usufruisce delle parti comuni condominiali costituite da vano scala e ascensore, accesso al piano terra sede dei posti auto, vani tecnici e spazi di manovra.

Le finiture delle parti comuni condominiali sono dettagliatamente descritte nel capitolo dedicato alle "caratteristiche costruttive prevalenti".

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	2421	12		A2	7	6,5 vani	109	453,19	3	SI

Corrispondenza catastale

Come verificato durante il sopralluogo l'immobile è ubicato in Comune di Muravera nella via Sant'Anna snc.

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

Lo stesso indirizzo viene correttamente indicato nella visura storica e nella planimetria catastale (allegati B9 e C9).

Nella visura storica (allegato B9) viene indicata la superficie catastale totale di 109,00 m2 e la superficie totale escluse le aree scoperte di 102,00 m2.

*

DIFFORMITA' CATASTALE

Esaminando la planimetria di confronto redatta dalla scrivente (allegato I9), tra la planimetria catastale (allegato C9) e lo stato rilevato (allegato H9), emergono le seguenti difformità:

1. minime variazioni delle dimensioni planimetriche totali;

2. minime variazioni della posizione dei tramezzi e delle porte interne;

3. minime variazioni della posizione degli infissi e della porta d'ingresso;

4. minime variazioni delle dimensioni dei balconi;

5. variazione dell'inclinazione del prospetto Sud-Est.

Si ritiene che le minime difformità della planimetria catastale di cui ai punti 1, 2, 3 e 4 non siano significative.

Tuttavia la planimetria dovrà essere oggetto di aggiornamento.

La difformità di cui al punto 5 è stata riscontrata anche nell'analisi tra lo stato rilevato e l'ultimo progetto approvato (allegato F9).

Nel capitolo dedicato alla "regolarità edilizia", è stata illustrata la procedura per la regolarizzazione delle opere difformi mediante SCIA edilizia.

Pertanto, previa regolarizzazione urbanistica, si dovrà procedere con l'aggiornamento della planimetria catastale.
Si stima che i costi da sostenere per la presentazione della pratica presso il Catasto Fabbricati, compresi gli oneri tecnici e le spese, siano pari a circa 600,00 €.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **14/05/1985** al **15/07/1985**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 559 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 245,00
Dal **14/05/1985** al **15/07/1985**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 563 Qualità Mandorleto Cl.3 Superficie (ha are ca) 1015,00
Dal **15/07/1985** al **28/12/1990**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 559 Qualità Seminativo

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

		Cl.3 Superficie (ha are ca) 245,00
Dal **15/07/1985** al **28/12/1990**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 563 Qualità Mandorleto Cl.3 Superficie (ha are ca) 1015,00
Dal **28/12/1990** al **12/02/1993**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 559 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 245,00
Dal **28/12/1990** al **12/02/1993**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 563 Qualità Mandorleto Cl.3 Superficie (ha are ca) 1015,00
Dal **12/02/1993** al **21/03/1996**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 559 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 245,00 Reddito agrario € 0,25
Dal **12/02/1993** al **21/03/1996**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 563 Qualità Mandorleto Cl.3 Superficie (ha are ca) 1015,00 Reddito agrario € 2,10
Dal **21/03/1996** al **16/05/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 559 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 245,00 Reddito agrario € 0,25
Dal **21/03/1996** al **16/05/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 563 Qualità Mandorleto Cl.3 Superficie (ha are ca) 1015,00 Reddito agrario € 2,10
Dal **16/05/2007** al **24/09/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 559 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 245,00 Reddito agrario € 0,25
Dal **16/05/2007** al **24/09/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 563 Qualità Mandorleto Cl.3 Superficie (ha are ca) 1015,00 Reddito agrario € 2,10
Dal **24/09/2007** al **24/09/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 2420 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 1015
Dal **24/09/2007** al **24/09/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 2419 e 2420

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

		Qualità Soppresso
Dal **24/09/2007** al **24/09/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 559 e 563 Qualità Soppresso
Dal **24/09/2007** al **24/09/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 2419 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 245
Dal **24/09/2007** al **09/01/2009**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 2421 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 1260,00
Dal **09/01/2009** al **24/09/2009**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 9, Part. 2421, Sub. 12 Categoria A2 Cl.7, Cons. 6,5 vani Rendita € 453,19 Piano 3 Graffato SI
Dal **24/09/2009** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 9, Part. 2421, Sub. 12 Categoria A2 Cl.7, Cons. 6,5 vani Rendita € 453,19 Piano 3 Graffato SI
Dal **09/11/2015** al **10/07/2023**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 9, Part. 2421, Sub. 12 Categoria A2 Cl.7, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 109,00 Rendita € 453,19 Piano 3 Graffato SI

Nella visura storica acquisita dalla scrivente in data 10.07.2023 (allegato B9) è correttamente indicato il nominativo dell'intestato e l'ubicazione del bene esaminato.

La data del 10.07.2023 indicata nella tabella riepilogativa, come detto, corrisponde a quella di acquisizione della visura storica (allegato B9).

Attualmente l'immobile esaminato è censito al Catasto Fabbricati al fg. 9, mapp. 2421, sub. 12.

*

Si riportano di seguito alcune precisazioni relative ai passaggi catastali indicati nella tabella riepilogativa di cui sopra:

1) Con variazione del 09.11.2015 si procede con l'inserimento in visura della superficie catastale dell'immobile, pari a 109,00 m2 totali e 102,00 m2 escluse le aree scoperte.

In tale data la piena proprietà dell'immobile è in capo alla Ditta **** Omissis ****.

2) In data 24/09/2009 l'immobile subisce la variazione nel classamento n. 26933.1/2009 (Pratica n. CA0415993 in atti dal 24.09.2009).

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

3) Con Costituzione n. 38.1/2009 del 09/01/2009 (Pratica n. CA0006786 in atti dal 09.01.2009) viene originato l'immobile oggetto di stima, censito al Catasto Fabbricati al fg. 9, mapp. 2421, sub. 12.

In tale data la piena proprietà dell'immobile è in capo alla Ditta **** Omissis ****.

4) Con Tipo Mappale n. 550248.2/2007 del 24.09.2007 (Pratica n. CA0550248 in atti dal 24.09.2007) viene originato il bene censito al Catasto Terreni con il mappale 2421 e avente qualità Ente Urbano.

Tale variazione ha comportato la soppressione dei mappali 2419 di 245,00 m2 e 2420 di 1015,00 m2, aventi entrambi qualità Ente Urbano.

In tale data la piena proprietà degli immobili è in capo alla Ditta **** Omissis ****.

5) Con Tipo Mappale n. 550248.1/2007 del 24.09.2007 (Pratica n. CA0550248 in atti dal 24.09.2007) vengono originati i mappali 2419 di 245,00 m2 e 2420 di 1015,00 m2, entrambi aventi qualità Ente Urbano.

Tale variazione ha comportato la soppressione dei mappali 559 di 245,00 m2 e 563 di 1015,00 m2.

In tale data la piena proprietà gli immobili è in capo alla Ditta **** Omissis ****.

6) Con atto di compravendita del 16.05.2007, Rep. n. 48144 - Nota presentata con modello unico n. 15466.1/2007 in atti dal 21.06.2007, la piena proprietà degli immobili censiti al Catasto Terreni al fg. 9, mappale 563 di 1015,00 m2 e mappale 559 di 245,00 m2, passa dalla Ditta **** Omissis **** e **** Omissis **** (quota pari a 1/2 ciascuno) alla Ditta **** Omissis ****.

7) Con atto di compravendita del 21.03.1996, Rep. n. 148307, Registrazione n. 2167 in data 02.04.1996 - Voltura n. 3615.1/1996 - Pratica n. 408032 in atti dal 03.12.2002, la piena proprietà degli immobili censiti al Catasto Terreni al fg. 9, mappale 563 di 1015,00 m2 e mappale 559 di 245,00 m2, passa dalla Ditta **** Omissis **** alla Ditta **** Omissis **** e **** Omissis **** per la quota di 1/2 ciascuno in comunione dei beni.

8) Con atto del 12.02.1993, Rep. n. 143262 - Voltura n. 3690.1/1993 in atti dal 28.01.1994, la piena proprietà degli immobili censiti al Catasto Terreni al fg. 9, mappale 563 di 1015,00 m2 e mappale 559 di 245,00 m2, passa dalla Ditta **** Omissis **** alla Ditta **** Omissis ****.

9) Con atto di compravendita del 28.12.1990, Rep. n. 139306 - Registrazione n. 1139 del 16.01.1991 - Voltura n. 4454.1/1991 (Pratica n. 388020 in atti dal 22.09.2003), la piena proprietà degli immobili censiti al Catasto Terreni al fg. 9, mappale 563 di 1015,00 m2 e mappale 559 di 245,00 m2, passa dalla Ditta **** Omissis **** e **** Omissis **** (quota proprietà 1/2 ciascuno) alla Ditta **** Omissis ****.

10) Con successione del 15.07.1985, Rep. n. 304427, Registrazione Volume n. 968 n. 2 del 14.01.1986 - Voltura n. 685.1/1986 (Pratica n. 375351 in atti dal 10.09.2003), la piena proprietà degli immobili censiti al Catasto Terreni al fg. 9, mappale 563 di 1015,00 m2 e mappale 559 di 245,00 m2, passa dalla Ditta **** Omissis **** alla Ditta **** Omissis **** e **** Omissis **** per la quota di 1/2 ciascuno.

11) All'impianto meccanografico del 14.05.1985 gli immobili censiti al Catasto Terreni al fg. 9, mappale 563 di 1015,00 m2 e mappale 559 di 245,00 m2, risultano in capo alla Ditta **** Omissis ****.

Nella sezione "diritti e oneri reali" si precisa che le quote di proprietà in capo alla sig.ra **** Omissis **** sono "da verificare".

*N.B.:

I passaggi di proprietà indicati in visura a partire dal 21.03.1996 trovano riscontro con quanto riportato nel certificato notarile depositato agli atti.

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

Nella suddetta tabella sono stati riportati tutti i passaggi catastali fino all'impianto meccanografico del 14.05.1985, così come indicato nelle visure storiche acquisite (allegato B9).

NORMATIVA URBANISTICA

Lo strumento urbanistico del Comune di Muravera è il Piano Regolatore Generale (P.R.G.), approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 44 del 21/04/1980 (Buras n. 25 del 17/06/1982) e s.m.i..

Secondo il P.R.G., il fabbricato ricade all'interno della "zona B di completamento", disciplinata dall'art. 5 delle Norme Tecniche di Attuazione (Allegato P9).

Tale zona, che comprende una vasta parte dell'abitato con edificazione lungo le strade e giardini interni, conserva il carattere di zona mista, con abitazioni, negozi, uffici e laboratori e con esclusione dei laboratori molesti o nocivi e dei grandi depositi da ubicare nella zona D.

Gli interventi di ristrutturazione generale degli isolati o di utilizzazione di aree libere che abbiano una superficie non inferiore a 5.000,00 m2 senza soluzione di continuità, devono essere regolati da piani di lottizzazione che prevedano gli spazi pubblici nella misura stabilita dalle norme contenute nel Decreto P.R.G. n. 9743-271 del 01.08.1977 e s.m.i., per avere così la possibilità di utilizzare l'indice di cubatura pari a 5 m3/m2.

Nell'edificazione del lotto devono essere rispettati i seguenti limiti:

- indice di fabbricabilità fondiaria max: 5 M3/m2 con lottizzazione o P.P. e max 3 m3/m2 con concessione diretta;

- rapporto di copertura 2/3;

- altezza max: 10,50 m (... omissis).

*

Con riferimento al Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.), l'immobile è compreso nell' "Ambito di paesaggio 25 – Bassa valle del Flumendosa", disciplinato dagli artt. 6, 12, 13, 14, 15, 107 e 112 del P.P.R..

Dalle verifiche effettuate dalla scrivente, eseguite sulla cartografia di "Sardegna Geoportale – Sardegna Mappe", con riferimento al P.P.R., l'immobile ricade all'interno di:

- Parco Geominerario Ambientale e Storico DM 673 del 2016 (artt. 9, 57 e 58 del P.P.R.);

- Fascia Costiera (Beni Paesaggistici Ambientali (ex. Art. 143 D. Lgs. 42/2004 - Bene Paesaggistico d'Insieme), disciplinata dagli artt. 8, 17, 18, 19 e 20 del P.P.R..

Con riferimento alla Fascia Costiera, si riporta di seguito quanto previsto dall'art. 19:

1. La fascia costiera, così come perimetrata nella cartografia del P.P.R. di cui all'art 5, rientra nella categoria dei beni paesaggistici d'insieme ed è considerata risorsa strategica fondamentale per lo sviluppo sostenibile del territorio sardo, che necessita di pianificazione e gestione integrata.

2. I territori della fascia costiera di cui al comma precedente, sono caratterizzati da un contesto territoriale i cui elementi costitutivi sono inscindibilmente interrelati e la preminenza dei valori ambientali è esposta a fattori di rischio che possono compromettere l'equilibrio dei rapporti tra habitat naturale e presenza antropica.

3. Non sono comprese tra i beni elencati nel comma 1 le seguenti zone, così come individuate dagli strumenti urbanistici comunali:

- le zone omogenee A e B;

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

- le zone omogenee C con piani attuativi efficaci, realizzati in tutto o in parte, immediatamente contigue al tessuto urbano consolidato;

- le zone omogenee D e G con piani attuativi efficaci, realizzati in tutto o in parte.

*

Dalle verifiche effettuate dalla scrivente risulta inoltre che l'immobile, con riferimento al P.P.R. e al P.A.I., ricade in:

- D4 / Danno potenziale (danno alle persone, e di quello al tessuto socio-economico ed ai beni non monetizzabili) molto elevato nella mappa del danno potenziale Regione Sardegna (PAI_PGRA) – Rev. 2022

- Rg0 / Rischio idraulico nullo nella mappa del rischio geomorfologico Regione Sardegna (PAI_PGRA) – Rev. 2022;

- Hg0 / Aree studiate per le quali non sono state individuati fenomeni franosi in atto o potenziali (Hg0) nella mappa del
pericolo geomorfologico Regione Sardegna (PAI_PGRA) – Rev. 2022;

- Siti non idonei all'installazione degli impianti alimentati da fonti energetiche rinnovabili;

- B / Zona Climatica B - Comuni con GG maggiori di 600 e minori o uguali a 900;

- P1 / Pericolosità da frana moderata della mappa nazionale del dissesto idrogeologico ISPRA;

- 4 / Livello di pericolosità nella classificazione sismica;

- B14 / Riodaciti e rioliti (ignimbriti) (ciclo permo-carbonifero) nella Carta Geologica d'Italia;

- Centri abitati nella Carta della Natura.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

In riscontro all'accesso agli atti effettuato dalla scrivente, l'Ufficio Tecnico del Comune di Muravera ha fornito i seguenti documenti:

1) Progetto per la costruzione di un fabbricato per abitare:

- Tav. 1: Planimetrie e calcolo della superficie del lotto;

- Tav. 2: Pianta 1° livello Zona A;

- Tav. 3: Pianta 2° livello Zona A;

- Tav. 4: Pianta 3° livello Zona A e 1° livello Zona B;

- Tav. 5: Pianta 2° livello Zona B;

- Tav. 6: Pianta 3° livello Zona B;

- Relazione tecnica;

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

- Concessione per l'esecuzione di opere n. 3324 del 12.03.1993, Prot. n. 2519 (allegato E9).

2) Progetto di variante per la costruzione di un fabbricato per abitazione sito nella via Sant'Anna in Comune di Muravera (allegato F9):

- Tav. 1: Catastale e corografia;
- Tav. 2: Planovolumetrico (allegato F9);
- Tav. 3: Piante quotate (allegato F9);
- Tav. 4: Prospetti e sezioni (allegato F9);
- Tav. 5: Calcolo dei volumi (allegato F9);
- Tav. 6: Calcolo dei volumi e Superfici in aumento (allegato F9);
- Tav. 8: Render;
- Tav. 9: Planimetria rischio idrogeologico;
- Certificazione L. 13/89;
- Concessione per l'esecuzione di opere n. 1308/2008 del 20.05.2008, Prot. n. 5554 (allegato F9);
- Dichiarazione di ultimazione dei lavori, Prot. n. 7657 del 28.07.2009 (allegato F9).

3) Certificato di abitabilità del 20.10.2012, Prot. n. 10385 del 21.10.2010 (allegato G9).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

DIFFORMITA' E REGOLARIZZAZIONE

Dalla planimetria di raffronto (allegato L9) tra l'ultimo progetto approvato (allegato F9) e la situazione accertata in occasione del rilievo effettuato (allegato H9), si riscontrano le seguenti difformità:

1. minime variazioni delle dimensioni planimetriche totali;
2. minime variazioni della posizione degli infissi;
3. minime variazioni della posizione dei tramezzi e delle porte interne;
4. minime variazioni delle dimensioni dei balconi;
5. variazione dell'inclinazione del prospetto Sud-Est.

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

a) Le minime differenze delle dimensioni planimetriche generali (punto 1) (che sono comprese nel 2%), le minime variazioni della posizione degli infissi (punto 2), le variazioni interne (punto 3) quali minime variazioni nella posizione dei tramezzi e delle porte interne, e le minime variazioni delle dimensioni dei balconi (punto 4) che nella fattispecie sono consentite dallo strumento urbanistico vigente, sono annoverate nelle tolleranze edilizie di cui art.34 bis nel DPR 380/2001, come modificato dal Decreto semplificazioni (D.L. 76/2020).

La tolleranza del 2% è inoltre disciplinata dall'art. 7bis della L.R. 23/85.

b) La variazione dell'inclinazione del prospetto Sud-Est (punto 5), che non comporta variazioni significative di volume ma solo di forma, rappresenta un'opera realizzata in assenza di SCIA (prevista per gli interventi di manutenzione straordinaria - Delibera G.R. n.49/19 del 05.12.2019 - allegato B - punto 352.a).

La regolarizzazione della difformità si attua con una pratica di mancata SCIA (punto 357.1 - allegato B) che prevede l'applicazione di una sanzione pecuniaria amministrativa pari a 500,00 € (art. 14 della L.R. n.23/85 e s.m.i.).

La sanzione pecuniaria va corrisposta una sola volta e non cumulata.

Oneri tecnici per la pratica edilizia di mancata SCIA (di cui all'art.14 L.R. 23/85 e s.m.i.): 1.200,00 €

***

IMPIANTI

Tra la documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico del Comune di Muravera non compaiono le Dichiarazioni di conformità degli impianti esistenti.

Tuttavia nel Certificato di Abitabilità del 20.10.2020 (allegato G9) si evince che, tra la documentazione depositata agli atti del Comune, compaiono le Dichiarazioni di Conformità dell'impianto elettrico e dell'impianto idrico-sanitario realizzati nel complesso immobiliare.

Non vengono citate le Dichiarazioni di Conformità dei restanti impianti, quali impianto gas e impianto di climatizzazione-riscaldamento.

Alla luce di quanto detto si stima che gli oneri professionali da sostenere siano pari a:

- 800,00 € per la redazione delle Dichiarazioni di Conformità degli impianti gas e climatizzazione-riscaldamento (corrispondenti a 400,00 € per ciascun impianto);

- 300,00 € per la redazione dell'APE (non citata nel certificato di abitabilità).

Pertanto i costi totali da sostenere ammontano a 1.100,00 €

***

TOTALE COSTI DA SOSTENERE

RIEPILOGO COSTI DA SOSTENERE (immobile disposto su un solo piano)

- 500,00 € sanzione pecuniaria per mancata SCIA;

- 1.200,00 € oneri tecnici per la pratica di mancata SCIA (di cui all'art.14 L.R. 23/85 e s.m.i.);

- 1.100,00 € oneri tecnici per redazione agibilità, dichiarazioni di conformità degli impianti e APE.

Totale: € 2.800,00

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio "B" facente parte di maggior lotto, comprendente gli edifici A e B, costruiti in aderenza e uniti dall'autorimessa comune, ha esposizione su quattro lati.

Entrambi i corpi di fabbrica sono disposti su tre piani fuori terra con due appartamenti a piano ciascuno; la palazzina B comprende anche due piani interrati, adibiti rispettivamente a sgombero/cantina e ad autorimessa, quest'ultima condivisa con la palazzina A (foto da 13 a 17 - allegato A9). Ciascun corpo di fabbrica è servito da vano scala interno e ascensore. La palazzina A accede direttamente dalla pubblica via (foto 9 - allegato A9), la palazzina B accede dalla pubblica via attraverso l'autorimessa (foto 10 e 11 - Allegato A9).

Il complesso è costruito con struttura portante in cemento armato e solai di tipo misto latero cemento; le tamponature esterne sono realizzate a cassetta in laterizio e, come risulta dalla relazione tecnica allegata al progetto di variante, sono dotati di coibentazione esterna. In occasione dei sopralluoghi (gennaio/febbraio) in effetti, con gli impianti di climatizzazione spenti, le condizioni termoigrometriche erano abbastanza confortevoli.

La copertura è a falde.

I muri contro terra del seminterrato sono in conglomerato cementizio armato. I tramezzi interni sono in laterizio.

Il fabbricato è intonacato e tinteggiato. La scala di accesso è interamente rivestita in marmo del tipo Perlato di Orosei, così come il battiscopa. Sono in marmo di Orosei anche le lastre dei davanzali (con doppio gocciolatoio), le soglie delle porte finestre e le lastrine di finitura dei parapetti dei balconi, realizzati in muratura.

Le finestre sono in alluminio anodizzato elettrocolorato con vetrocamera, protette da portelloni a persiana con doghe regolabili.

Il portoncino d'accesso al maggior fabbricato è blindato con finitura legno.

L'ingresso condominiale è pavimentato in marmo del tipo Perlato di Orosei con riquadro in contrasto, in marmo del tipo Verde Alpi. La scala condominiale (alzate e pedate) e il battiscopa sono rifiniti con lo stesso marmo (Perlato). Il parapetto della scala è in legno sostenuto da telaio metallico (foto, 18, 19 e 20 - allegato A9).

Come detto, la palazzina A ha accesso diretto dalla pubblica via.

La palazzina B accede dall'autorimessa. L'ingresso è protetto rispettivamente da cancello pedonale metallico a battente e da cancello carrabile motorizzato ad anta unica scorrevole su binario orizzontale, quest'ultimo non conforme alla vigente normativa, come argomentato nel capitolo dedicato ai dati generali. La recinzione è realizzata in muratura, sormontata da lastrine in marmo di Orosei. Il pavimento di accesso alla palazzina B è in battuto di cemento.

L'unità immobiliare censita col subalterno 12 (foto da 24 a 44) è posta al piano terzo della palazzina B.

Consta di ingresso soggiorno, cucina, due camere da letto, studio (< 9,00 m2), due disimpegni, due bagni, e tre balconi.

La camera da letto 1 e il bagno 1 e soggiorno sono dotati del balcone 1 con affaccio sulla pubblica via.

La cucina dispone del balcone 2 con affaccio sull'area cortilizia condominiale.

Il bagno 2 ha affaccio sul balcone 2.

L'esposizione dell'appartamento è Nord-Est, Sud-Est, Nord-Ovest e Sud-Ovest.

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

L'intero appartamento è pavimentato in gres ceramico posato in diagonale a fuga larga e rifinito con battiscopa dello stesso materiale.

La cucina ha una sola parete attrezzata e rivestita, fino alla quota di 2,20 m, con piastrelle in gres ceramico formato 20x20 cm.

Il bagno 2, rivestito fino alla quota di 2,08 cm con piastrelle in gres smaltato formato 20x20 cm con decoro intermedio effetto mosaico, è completo di wc, bidet, lavabo a semicolonna e doccia. I sanitari sono dotati di rubinetteria funzionante.

Il bagno 1, rivestito fino alla quota di 2,20 m con piastrelle in gres ceramico formato 20x20 cm, con decoro intermedio effetto mosaico, è attrezzato con lavabo a semicolonna, doccia, wc e bidet completi di rubinetteria funzionante.

Gli attacchi per la lavatrice sono ubicati nel balcone 2.

I balconi sono pavimentati con piastrelle in gres R10 (antisdrucciolo), formato 15x15 cm, impiegate anche per il battiscopa.

Le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate.

Le porte in legno, tamburate, hanno finitura ciliegio.

Le due camere, lo studio e il soggiorno sono serviti da pompa di calore da 7kW, quadri split (quattro unità interne una sola unità motocondensante esterna).

L'impianto elettrico, realizzato sottotraccia, é sezionato (luci, prese, split). E' presente l'impianto videocitofonico.

Gli scarichi sono collegati con la rete pubblica di smaltimento.

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Muravera (SU) - Via Sant'Anna snc - Piano 3 (Sub 12), piano 3

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Non viene indicato alcun tipo di regime patrimoniale poiché la titolarità dell'immobile è in capo a una società.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza dell'esistenza di vincoli e oneri condominiali.

PATTI

Non sono noti patti gravanti sul bene pignorato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

In seguito alle verifiche effettuate dalla scrivente risulta che l'immobile oggetto della procedura non è soggetto a usi civici.

Non si è a conoscenza dell'esistenza di servitù.

LOTTO 10

PRECISAZIONI

I dati riportati nella relazione notarile agli atti sono coerenti con i dati catastali (allegati B10 e C10) e con quanto rilevato in loco.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **21/03/1996** al **16/05/2007**	**** Omissis ****	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Antonio Saba	21/03/1996	148307	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Cagliari	22/03/1996	6319	4571
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **16/05/2007** al **11/11/2022**	**** Omissis ****	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Giovanni Rosetti	16/05/2007	48144/25106	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Cagliari	13/06/2007	23781	15466
		Registrazione			

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Il giorno 11.11.2022 indicato nella suddetta tabella riepilogativa fa riferimento alla data di redazione del certificato notarile depositato nel fascicolo telematico.

Per il periodo successivo fino alla data odierna, la scrivente ha effettuato un'ulteriore ispezione presso L'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Cagliari - Ufficio Provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, che conferma l'assenza di ulteriori trascrizioni e/o iscrizioni in capo all'immobile (allegato D10).

In data 14.06.2023 la scrivente ha acquisito copia della nota di trascrizione dell'atto di compravendita del 21.03.1996, Rep. n. 148307 (allegato D10), da cui si evince che il sig. **** Omissis **** e la sig.ra **** Omissis ****, hanno acquistato la piena proprietà degli immobili censiti in Catasto fg. 9, mapp. 559 di 245 m2 e 563 di 1015 m2.

Nel "quadro D" della suddetta nota di trascrizione, viene riportata la descrizione dei beni compravenduti. Si riporta qui, in sintesi, che si tratta di un fabbricato allo stato grezzo, composto da due corpi di fabbrica identificati rispettivamente con le lettere A e B.

Il corpo A, disposto su tre piani fuori terra, consta di sei appartamenti; il corpo B comprendente due piani interrati e tre piani fuori terra, consta di sei appartamenti, piano garage e locali di sgombero o cantine.

Attualmente il posto auto oggetto di pignoramento (sub. 16) é parte del complesso immobiliare censito al Catasto Fabbricati al fg. 9, mapp. 2421.

Come precisato nel certificato notarile depositato agli atti e come esaminato nel capitolo dedicato alla "cronistoria catastale", i mappali 559 e 563 oggetto della suddetta compravendita, sono stati soppressi e hanno originato, unitamente ai mappali 2419 e 2420, l'Ente Urbano 2421.

Successivamente, con Costituzione Catastale n. 38.1/2009 del 09.01.2009, è stato originato nel Catasto Fabbricati il mappale 2421 oggetto della presente procedura.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 11/11/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
  Iscritto a Cagliari il 16/04/2007
  Reg. gen. 15819 - Reg. part. 2745
  Quota: 1/1

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

Importo: € 1.800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 120.000,00
Note: Come indicato nel certificato notarile depositato agli atti, la società **** Omissis **** interviene nel mutuo in qualità di debitore non datore.

Trascrizioni

- **Pignoramento**
  Trascritto a Cagliari il 14/10/2022
  Reg. gen. 33162 - Reg. part. 24671
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

In seguito alle verifiche effettuate dalla scrivente, è stato accertato che l'onere di cancellazione a carico della procedura ha un costo fisso pari a € 294,00.

I dati sopra riportati sono aggiornati al giorno 11.11.2022, data di redazione del certificato notarile depositato nel fascicolo telematico.

Come anticipato nel capitolo dedicato alla provenienza ventennale, tuttavia, per il periodo successivo fino alla data odierna, la scrivente ha effettuato un'ulteriore ispezione presso L'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Cagliari - Ufficio Provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, che conferma l'assenza di ulteriori trascrizioni e/o iscrizioni in capo all'immobile (allegato D10).

In merito all'ipoteca volontaria, così come indicato nel suddetto certificato notarile, si precisa che la società **** Omissis **** interviene nel mutuo in qualità di debitore non datore.

DESCRIZIONE

BENE N° 10 - POSTO AUTO UBICATO A MURAVERA (SU) - VIA SANT'ANNA SNC - PIANO T (SUB 16), EDIFICIO A

Il posto auto individuato dal subalterno 16 è ubicato in Via Sant'Anna nel Comune di Muravera, al piano terra della "palazzina A".

L'edificio "A" facente parte di maggior lotto, comprendente gli edifici A e B, costruiti tra loro in aderenza e uniti dall'autorimessa comune, ha esposizione su quattro lati.

Entrambi i corpi di fabbrica sono disposti su tre piani fuori terra con due appartamenti a piano ciascuno; la palazzina B dispone anche di due piani interrati, adibiti rispettivamente a sgombero/cantina e ad autorimessa, quest'ultima condivisa con la palazzina A. Ciascun corpo di fabbrica è servito da vano scala interno e ascensore. La palazzina A accede direttamente dalla pubblica via, la palazzina B accede dall'autorimessa, attraverso due cancelli rispettivamente pedonale e carrabile. Il cancello carrabile metallico, motorizzato, ad anta unica

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

scorrevole su binario orizzontale non è conforme alla vigente normativa rappresentata nella fattispecie dalle norme UNI 12453 e Uni 12445 e s.m.i. per il rischio di convogliamento e cesoiamento.

Per lo stesso motivo, non risulta conforme la porzione di muratura interna impegnata dal cancello in fase di apertura, in quanto il binario di scorrimento non è schermato.

Il lotto confina a nord con le particelle 556 e 2428, a est con le particelle 561, 2482, 2405, tutte edificate e di altra proprietà. A est confina anche con il lotto inedificato censito con la particella 1352 di altra proprietà, a sud con la Via Fermi e a ovest con la Via Sant'Anna da cui ha accesso.

Il complesso sorge in una zona prevalentemente residenziale nella parte collinare di Muravera, in posizione panoramica, non lontano dal centro da cui dista circa 400 m. Il traffico veicolare è limitato e, in prossimità del fabbricato, non si è ravvisata difficoltà di parcheggio.

Il Comune di Muravera, principale centro della regione del Sarrabus, rinomato per il complesso di spiagge e lagune di grande pregio paesaggistico, è facilmente raggiungibile da Cagliari, da cui dista circa 60 km, percorrendo la S.S. 125.

Sono stati effettuati due sopralluoghi rispettivamente in data 22.01.2024 e 15.02.2024, alla presenza della scrivente e di due collaboratori (ing. Francesca Murgia e arch. Salvatore Erbì).

In tale occasione sono stati effettuati rispettivamente il rilievo planimetrico (allegato H10) e fotografico (allegato A10).

CONFINI

Il posto auto in oggetto (sub. 16), ubicato al piano terra, confina a Nord con il posto auto censito con il sub. 15 di diversa proprietà e non oggetto della procedura, a Nord-Ovest con l'area di manovra condominiale censita con il sub. 36, a Sud con il posto auto censito con il sub. 17, avente stessa proprietà e oggetto della presente procedura, e a Est con l'area cortilizia facente parte dello stesso lotto (particella 2421).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	15,38 mq	16,93 mq	1	16,93 mq	0,00 m	T
			Totale superficie convenzionale:	**16,93 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**16,93 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie netta del posto auto esaminato (15,38 m2) non consente il frazionamento dello stesso in due unità distinte; infatti, secondo quanto previsto dalla normativa vigente, la dimensione minima di uno stallo è pari a 12,50 m2 (2,50 m x 5,00 m).

*N.B.:

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

I posti auto oggetto di stima sono a servizio delle unità immobiliari a destinazione residenziale ubicate ai piani superiori.

Pertanto a ciascuna unità immobiliare verrà associato un numero di posti auto calcolato sulla base della normativa vigente in materia di parcheggi (1 m2 /10 m3) con un minimo di uno stallo.

STATO CONSERVATIVO

Il posto auto è segnato sulla pavimentazione ma indiviso dagli altri. Le pareti dell'autorimessa sono intonacate e tinteggiate. Sono evidenti tracce di infiltrazioni pregresse e in atto sia sui solai sia lungo le pareti controterra, con conseguenti distacchi di tinteggiatura e a tratti di intonaco, con presenza di efflorescenze saline sulla pavimentazione.

PARTI COMUNI

Il posto auto è parte di un complesso immobiliare e usufruisce delle parti comuni condominiali costituite dalle aree cortilizie e spazi di manovra .

Le finiture delle parti comuni condominiali sono dettagliatamente descritte nel capitolo dedicato alle "caratteristiche costruttive prevalenti".

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	2421	16		C6	3	16,00 m2	16,00	32,23	T	

Corrispondenza catastale

Dalla planimetria di raffronto (allegato I10) tra la planimetria catastale (allegato C10) e il rilievo effettuato (allegato H10), non si rilevano difformità catastali significative.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **14/05/1985** al **15/07/1985**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 563 Qualità Mandorleto Cl.3 Superficie (ha are ca) 1015,00
Dal **14/05/1985** al **15/07/1985**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 559 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 245,00

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

Dal **15/07/1985** al **28/12/1990**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 563 Qualità Mandorleto Cl.3 Superficie (ha are ca) 1015,00
Dal **15/07/1985** al **28/12/1990**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 559 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 245,00
Dal **28/12/1990** al **12/02/1993**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 563 Qualità Mandorleto Cl.3 Superficie (ha are ca) 1015,00
Dal **28/12/1990** al **12/02/1993**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 559 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 245,00
Dal **12/02/1993** al **21/03/1996**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 559 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 245,00 Reddito agrario € 0,25
Dal **12/02/1993** al **21/03/1996**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 563 Qualità Mandorleto Cl.3 Superficie (ha are ca) 1015,00 Reddito agrario € 2,10
Dal **21/03/1996** al **16/05/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 563 Qualità Mandorleto Cl.3 Superficie (ha are ca) 1015,00 Reddito agrario € 2,10
Dal **21/03/1996** al **16/05/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 559 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 245,00 Reddito agrario € 0,25
Dal **16/05/2007** al **24/09/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 563 Qualità Mandorleto Cl.3 Superficie (ha are ca) 1015,00 Reddito agrario € 2,10
Dal **16/05/2007** al **24/09/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 559 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 245,00 Reddito agrario € 0,25
Dal **24/09/2007** al **24/09/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 2419 e 2420 Qualità Soppresso

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

Dal **24/09/2007** al **24/09/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 2420 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 1015
Dal **24/09/2007** al **24/09/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 2419 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 245
Dal **24/09/2007** al **24/09/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 559 e 563 Qualità Soppresso
Dal **24/09/2007** al **09/01/2009**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 2421 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 1260,00
Dal **09/01/2009** al **24/09/2009**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 9, Part. 2421, Sub. 16 Categoria C6 Cl.7, Cons. 16,00 m2 Rendita € 32,23 Piano T
Dal **24/09/2009** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 9, Part. 2421, Sub. 16 Categoria C6 Cl.3, Cons. 16,00 m2 Rendita € 32,23 Piano T
Dal **09/11/2015** al **10/07/2023**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 9, Part. 2421, Sub. 16 Categoria C6 Cl.3, Cons. 16,00 m2 Superficie catastale 16,00 Rendita € 32,23 Piano T

Nella visura storica acquisita dalla scrivente in data 10.07.2023 (allegato B10) è correttamente indicato il nominativo dell'intestato e l'ubicazione del bene esaminato.

La data del 10.07.2023 indicata nella tabella riepilogativa, come detto, corrisponde a quella di acquisizione della visura storica (allegato B10).

Attualmente l'immobile esaminato (posto auto) è censito al Catasto Fabbricati al fg. 9, mapp. 2421, sub. 16.

*

Si riportano di seguito alcune precisazioni relative ai passaggi catastali indicati nella tabella riepilogativa di cui sopra:

1) Con variazione del 09.11.2015 si procede con l'inserimento in visura della superficie catastale dell'immobile, pari a 16,00 m2.

In tale data la piena proprietà dell'immobile è in capo alla Ditta **** Omissis ****.

2) In data 24/09/2009 l'immobile subisce la variazione nel classamento n. 26933.1/2009 (Pratica n. CA0415993 in atti dal 24.09.2009).

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

3) Con Costituzione n. 38.1/2009 del 09/01/2009 (Pratica n. CA0006786 in atti dal 09.01.2009) viene originato l'immobile oggetto di stima, censito al Catasto Fabbricati al fg. 9, mapp. 2421, sub. 16, categoria catastale C/6.

In tale data la piena proprietà dell'immobile è in capo alla Ditta **** Omissis ****.

4) Con Tipo Mappale n. 550248.2/2007 del 24.09.2007 (Pratica n. CA0550248 in atti dal 24.09.2007) viene originato il bene censito al Catasto Terreni con il mappale 2421 e avente qualità Ente Urbano.

Tale variazione ha comportato la soppressione dei mappali 2419 di 245,00 m2 e 2420 di 1015,00 m2, aventi entrambi qualità Ente Urbano.

In tale data la piena proprietà degli immobili è in capo alla Ditta **** Omissis ****.

5) Con Tipo Mappale n. 550248.1/2007 del 24.09.2007 (Pratica n. CA0550248 in atti dal 24.09.2007) vengono originati i mappali 2419 di 245,00 m2 e 2420 di 1015,00 m2, entrambi aventi qualità Ente Urbano.

Tale variazione ha comportato la soppressione dei mappali 559 di 245,00 m2 e 563 di 1015,00 m2.

In tale data la piena proprietà gli immobili è in capo alla Ditta **** Omissis ****.

6) Con atto di compravendita del 16.05.2007, Rep. n. 48144 - Nota presentata con modello unico n. 15466.1/2007 in atti dal 21.06.2007, la piena proprietà degli immobili censiti al Catasto Terreni al fg. 9, mappale 563 di 1015,00 m2 e mappale 559 di 245,00 m2, passa dalla Ditta **** Omissis **** e **** Omissis **** (quota pari a 1/2 ciascuno) alla Ditta **** Omissis ****.

7) Con atto di compravendita del 21.03.1996, Rep. n. 148307, Registrazione n. 2167 in data 02.04.1996 - Voltura n. 3615.1/1996 - Pratica n. 408032 in atti dal 03.12.2002, la piena proprietà degli immobili censiti al Catasto Terreni al fg. 9, mappale 563 di 1015,00 m2 e mappale 559 di 245,00 m2, passa dalla Ditta **** Omissis **** alla Ditta **** Omissis **** e **** Omissis **** per la quota di 1/2 ciascuno in comunione dei beni.

8) Con atto del 12.02.1993, Rep. n. 143262 - Voltura n. 3690.1/1993 in atti dal 28.01.1994, la piena proprietà degli immobili censiti al Catasto Terreni al fg. 9, mappale 563 di 1015,00 m2 e mappale 559 di 245,00 m2, passa dalla Ditta **** Omissis **** alla Ditta **** Omissis ****.

9) Con atto di compravendita del 28.12.1990, Rep. n. 139306 - Registrazione n. 1139 del 16.01.1991 - Voltura n. 4454.1/1991 (Pratica n. 388020 in atti dal 22.09.2003), la piena proprietà degli immobili censiti al Catasto Terreni al fg. 9, mappale 563 di 1015,00 m2 e mappale 559 di 245,00 m2, passa dalla Ditta **** Omissis **** e **** Omissis **** (quota proprietà 1/2 ciascuno) alla Ditta **** Omissis ****.

10) Con successione del 15.07.1985, Rep. n. 304427, Registrazione Volume n. 968 n. 2 del 14.01.1986 - Voltura n. 685.1/1986 (Pratica n. 375351 in atti dal 10.09.2003), la piena proprietà degli immobili censiti al Catasto Terreni al fg. 9, mappale 563 di 1015,00 m2 e mappale 559 di 245,00 m2, passa dalla Ditta **** Omissis **** alla Ditta **** Omissis **** e **** Omissis **** per la quota di 1/2 ciascuno.

11) All'impianto meccanografico del 14.05.1985 gli immobili censiti al Catasto Terreni al fg. 9, mappale 563 di 1015,00 m2 e mappale 559 di 245,00 m2, risultano in capo alla Ditta **** Omissis ****.

Nella sezione "diritti e oneri reali" si precisa che le quote di proprietà in capo alla sig.ra **** Omissis **** sono "da verificare".

*N.B.:

I passaggi di proprietà indicati in visura a partire dal 21.03.1996 trovano riscontro con quanto riportato nel certificato notarile depositato agli atti.

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

Nella suddetta tabella sono stati riportati tutti i passaggi catastali dall'impianto meccanografico del 14.05.1985, così come indicato nelle visure storiche acquisite (allegato B10).

NORMATIVA URBANISTICA

Lo strumento urbanistico del Comune di Muravera è il Piano Regolatore Generale (P.R.G.), approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 44 del 21/04/1980 (Buras n. 25 del 17/06/1982) e s.m.i..

Secondo il P.R.G., il fabbricato ricade all'interno della "zona B di completamento", disciplinata dall'art. 5 delle Norme Tecniche di Attuazione (Allegato M10).

Tale zona, che comprende una vasta parte dell'abitato con edificazione lungo le strade e giardini interni, conserva il carattere di zona mista, con abitazioni, negozi, uffici e laboratori e con esclusione dei laboratori molesti o nocivi e dei grandi depositi da ubicare nella zona D.

Gli interventi di ristrutturazione generale degli isolati o di utilizzazione di aree libere che abbiano una superficie non inferiore a 5.000,00 m2 senza soluzione di continuità, devono essere regolati da piani di lottizzazione che prevedano gli spazi pubblici nella misura stabilita dalle norme contenute nel Decreto P.R.G. n. 9743-271 del 01.08.1977 e s.m.i., per avere così la possibilità di utilizzare l'indice di cubatura pari a 5 m3/m2.

Nell'edificazione del lotto devono essere rispettati i seguenti limiti:

- indice di fabbricabilità fondiaria max: 5 M3/m2 con lottizzazione o P.P. e max 3 m3/m2 con concessione diretta;

- rapporto di copertura 2/3;

- altezza max: 10,50 m (... omissis).

*

Con riferimento al Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.), l'immobile è compreso nell' "Ambito di paesaggio 25 – Bassa valle del Flumendosa", disciplinato dagli artt. 6, 12, 13, 14, 15, 107 e 112 del P.P.R..

Dalle verifiche effettuate dalla scrivente, eseguite sulla cartografia di "Sardegna Geoportale – Sardegna Mappe", con riferimento al P.P.R., l'immobile ricade all'interno di:

- Parco Geominerario Ambientale e Storico DM 673 del 2016 (artt. 9, 57 e 58 del P.P.R.);

- Fascia Costiera (Beni Paesaggistici Ambientali (ex. Art. 143 D. Lgs. 42/2004 - Bene Paesaggistico d'Insieme), disciplinata dagli artt. 8, 17, 18, 19 e 20 del P.P.R..

Con riferimento alla Fascia Costiera, si riporta di seguito quanto previsto dall'art. 19:

1. La fascia costiera, così come perimetrata nella cartografia del P.P.R. di cui all'art 5, rientra nella categoria dei beni paesaggistici d'insieme ed è considerata risorsa strategica fondamentale per lo sviluppo sostenibile del territorio sardo, che necessita di pianificazione e gestione integrata.

2. I territori della fascia costiera di cui al comma precedente, sono caratterizzati da un contesto territoriale i cui elementi costitutivi sono inscindibilmente interrelati e la preminenza dei valori ambientali è esposta a fattori di rischio che possono compromettere l'equilibrio dei rapporti tra habitat naturale e presenza antropica.

3. Non sono comprese tra i beni elencati nel comma 1 le seguenti zone, così come individuate dagli strumenti urbanistici comunali:

- le zone omogenee A e B;

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

- le zone omogenee C con piani attuativi efficaci, realizzati in tutto o in parte, immediatamente contigue al tessuto urbano consolidato;

- le zone omogenee D e G con piani attuativi efficaci, realizzati in tutto o in parte.

*

Dalle verifiche effettuate dalla scrivente risulta inoltre che l'immobile, con riferimento al P.P.R. e al P.A.I., ricade in:

- D4 / Danno potenziale (danno alle persone, e di quello al tessuto socio-economico ed ai beni non monetizzabili) molto elevato nella mappa del danno potenziale Regione Sardegna (PAI_PGRA) – Rev. 2022

- Rg0 / Rischio idraulico nullo nella mappa del rischio geomorfologico Regione Sardegna (PAI_PGRA) – Rev. 2022;

- Hg0 / Aree studiate per le quali non sono state individuati fenomeni franosi in atto o potenziali (Hg0) nella mappa del
pericolo geomorfologico Regione Sardegna (PAI_PGRA) – Rev. 2022;

- Siti non idonei all'installazione degli impianti alimentati da fonti energetiche rinnovabili;

- B / Zona Climatica B - Comuni con GG maggiori di 600 e minori o uguali a 900;

- P1 / Pericolosità da frana moderata della mappa nazionale del dissesto idrogeologico ISPRA;

- 4 / Livello di pericolosità nella classificazione sismica;

- B14 / Riodaciti e rioliti (ignimbriti) (ciclo permo-carbonifero) nella Carta Geologica d'Italia;

- Centri abitati nella Carta della Natura.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

In riscontro all'accesso agli atti effettuato dalla scrivente, l'Ufficio Tecnico del Comune di Muravera ha fornito i seguenti documenti:

1) Progetto per la costruzione di un fabbricato per abitare:

- Tav. 1: Planimetrie e calcolo della superficie del lotto;

- Tav. 2: Pianta 1° livello Zona A;

- Tav. 3: Pianta 2° livello Zona A;

- Tav. 4: Pianta 3° livello Zona A e 1° livello Zona B;

- Tav. 5: Pianta 2° livello Zona B;

- Tav. 6: Pianta 3° livello Zona B;

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

- Relazione tecnica;

- Concessione per l'esecuzione di opere n. 3324 del 12.03.1993, Prot. n. 2519 (allegato E10).

2) Progetto di variante per la costruzione di un fabbricato per abitazione sito nella via Sant'Anna in Comune di Muravera (allegato F10):

- Tav. 1: Catastale e corografia;

- Tav. 2: Planovolumetrico (allegato F10);

- Tav. 3: Piante quotate (allegato F10);

- Tav. 4: Prospetti e sezioni (allegato F10);

- Tav. 5: Calcolo dei volumi (allegato F10);

- Tav. 6: Calcolo dei volumi e Superfici in aumento (allegato F10);

- Tav. 8: Render;

- Tav. 9: Planimetria rischio idrogeologico;

- Certificazione L. 13/89;

- Concessione per l'esecuzione di opere n. 1308/2008 del 20.05.2008, Prot. n. 5554 (allegato F10);

- Dichiarazione di ultimazione dei lavori, Prot. n. 7657 del 28.07.2009 (allegato F10).

3) Certificato di abitabilità del 20.10.2012, Prot. n. 10385 del 21.10.2010 (allegato G10).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Dalla planimetria di confronto redatta dalla scrivente (allegato L10), tra quella di progetto (allegato F10) e quella del rilievo effettuato in loco (allegato H10), risulta che lo spazio effettivo è compatibile con quanto rappresentato in progetto.

Nella documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico del Comune di Muravera non risultano le Dichiarazioni di conformità degli impianti esistenti.

Tuttavia dal Certificato di Abitabilità del 21.10.2020 (allegato G10) si evince che, la documentazione depositata agli atti del Comune comprende le dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico e dell'impianto idrico-fognario (vedi punti 7 e 8).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

Il posto auto in oggetto censito col subalterno 16, è ubicato al piano terra dell'edificio "A" facente parte di maggior lotto, comprendente gli edifici A e B, costruiti in aderenza e uniti dall'autorimessa comune, con esposizione su quattro lati (foto da 3 a 8 - allegato A10).

Entrambi i corpi di fabbrica sono disposti su tre piani fuori terra con due appartamenti a piano ciascuno; la palazzina B dispone anche di due piani interrati, adibiti rispettivamente a sgombero/cantina e ad autorimessa, quest'ultima condivisa con la palazzina A. Ciascun corpo di fabbrica è servito da vano scala interno e ascensore. La palazzina A accede direttamente dalla pubblica via, la palazzina B accede dalla pubblica via attraverso l'autorimessa.

L'accesso al posto auto in oggetto avviene quindi dalla palazzina B attraverso un cancello carrabile metallico, motorizzato, ad anta unica scorrevole su binario orizzontale. Come già anticipato, detto cancello non è conforme alla vigente normativa (foto da 9 a 11 - allegato A10).

Rispetto agli appartamenti al piano terra (rialzati), detto posto auto è in parte seminterrato, ovvero delimitato su un lato da muro contro terra. Tutta l'autorimessa è comunque aerata da aperture alte che si affacciano sul cortile.

Il complesso è costruito con struttura portante in cemento armato e solai di tipo misto in latero cemento; le tamponature esterne sono realizzate a cassetta in laterizio e, come risulta dalla relazione tecnica allegata al progetto di variante, sono dotate di coibentazione. La copertura è a falde.

I muri contro terra del seminterrato sono in conglomerato cementizio armato. Il fabbricato è intonacato e tinteggiato. La scala di accesso è interamente rivestita in marmo del tipo Perlato di Orosei, così come il battiscopa.

Il posto auto (foto 12 - allegato A12), come detto, è ubicato nell'autorimessa e quindi coperto, confinato solo su un lato dal muro contro terra. E' in continuità rispetto ai parcheggi adiacenti posti rispettivamente a sinistra (nord) per chi accede all'autorimessa, rispetto al quale è delimitato da un gradino e da un pilastro, e a destra (sud), rispetto al quale è delimitato da un altro pilastro; è individuabile in quanto segnato sulla pavimentazione costituita da battuto di cemento. Le pareti dell'autorimessa sono intonacate e tinteggiate. Sono evidenti tracce di infiltrazioni pregresse e in atto sia sui solai sia lungo le pareti controterra, con conseguenti distacchi di tinteggiatura e a tratti di intonaco, con presenza di efflorescenze saline sulla pavimentazione.

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 10** - Posto auto ubicato a Muravera (SU) - Via Sant'Anna snc - Piano T (Sub 16), piano T

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Non viene indicato alcun tipo di regime patrimoniale poiché la titolarità dell'immobile è in capo a una società.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

L'immobile risulta libero

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza dell'esistenza di vincoli e oneri condominiali.

PATTI

Non sono noti patti gravanti sul bene pignorato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

In seguito alle verifiche effettuate dalla scrivente risulta che l'immobile oggetto della procedura non è soggetto a usi civici.

Non si è a conoscenza dell'esistenza di servitù.

LOTTO 11

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

È agli atti il certificato notarile redatto dal dott. **** Omissis **** in data 11.11.2022.

PRECISAZIONI

I dati riportati nella relazione notarile agli atti sono coerenti con i dati catastali (allegati B11 e C11) e con quanto rilevato in loco.

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="8">Dal 21/03/1996 al 16/05/2007</td><td rowspan="8">**** Omissis ****</td><td colspan="4">Compravendita</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Antonio Saba</td><td>21/03/1996</td><td>148307</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Cagliari</td><td>22/03/1996</td><td>6319</td><td>4571</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Dal 16/05/2007 al</td><td>**** Omissis ****</td><td colspan="4">Compravendita</td></tr>
</table>

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

11/11/2022		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giovanni Rosetti	16/05/2007	48144/25106	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	13/06/2007	23781	15466
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Il giorno 11.11.2022 indicato nella suddetta tabella riepilogativa fa riferimento alla data di redazione del certificato notarile depositato nel fascicolo telematico.

Per il periodo successivo fino alla data odierna, la scrivente ha effettuato un'ulteriore ispezione presso L'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Cagliari - Ufficio Provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, che conferma l'assenza di ulteriori trascrizioni e/o iscrizioni in capo all'immobile (allegato D11).

In data 14.06.2023 la scrivente ha acquisito copia della nota di trascrizione dell'atto di compravendita del 21.03.1996, Rep. n. 148307 (allegato D11), da cui si evince che il sig. **** Omissis **** e la sig.ra **** Omissis ****, hanno acquistato la piena proprietà degli immobili censiti in Catasto fg. 9, mapp. 559 di 245 m2 e 563 di 1015 m2.

Nel "quadro D" della suddetta nota di trascrizione, viene riportata la descrizione dei beni compravenduti. Si riporta qui, in sintesi, che si tratta di un fabbricato allo stato grezzo, composto da due corpi di fabbrica identificati rispettivamente con le lettere A e B.

Il corpo A, disposto su tre piani fuori terra, consta di sei appartamenti; il corpo B comprendente due piani interrati e tre piani fuori terra, consta di sei appartamenti, piano garage e locali di sgombero o cantine.

Attualmente il posto auto oggetto di pignoramento (sub. 17) é parte del complesso immobiliare censito al Catasto Fabbricati al fg. 9, mapp. 2421.

Come precisato nel certificato notarile depositato agli atti e come esaminato nel capitolo dedicato alla "cronistoria catastale", i mappali 559 e 563 oggetto della suddetta compravendita, sono stati soppressi e hanno originato, unitamente ai mappali 2419 e 2420, l'Ente Urbano 2421.

Successivamente, con Costituzione Catastale n. 38.1/2009 del 09.01.2009, è stato originato nel Catasto Fabbricati il mappale 2421 oggetto della presente procedura.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 11/11/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
  Iscritto a Cagliari il 16/04/2007
  Reg. gen. 15819 - Reg. part. 2745
  Quota: 1/1
  Importo: € 1.800.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Capitale: € 120.000,00
  Note: Come indicato nel certificato notarile depositato agli atti, la società **** Omissis **** interviene nel mutuo in qualità di debitore non datore.

Trascrizioni

- **Pignoramento**
  Trascritto a Cagliari il 14/10/2022
  Reg. gen. 33162 - Reg. part. 24671
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

In seguito alle verifiche effettuate dalla scrivente, è stato accertato che l'onere di cancellazione a carico della procedura ha un costo fisso pari a € 294,00.

I dati sopra riportati sono aggiornati al giorno 11.11.2022, data di redazione del certificato notarile depositato nel fascicolo telematico.

Come anticipato nel capitolo dedicato alla provenienza ventennale, tuttavia, per il periodo successivo fino alla data odierna, la scrivente ha effettuato un'ulteriore ispezione presso L'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Cagliari - Ufficio Provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, che conferma l'assenza di ulteriori trascrizioni e/o iscrizioni in capo all'immobile (allegato D11).

In merito all'ipoteca volontaria, così come indicato nel suddetto certificato notarile, si precisa che la società **** Omissis **** interviene nel mutuo in qualità di debitore non datore.

DESCRIZIONE

BENE N° 11 - POSTO AUTO UBICATO A MURAVERA (SU) - VIA SANT'ANNA SNC - PIANO T (SUB 17), EDIFICIO A

Il posto auto individuato dal subalterno 17 è ubicato in Via Sant'Anna nel Comune di Muravera, al piano terra della "palazzina A".

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

L'edificio "A" facente parte di maggior lotto, comprendente gli edifici A e B, costruiti tra loro in aderenza e uniti dall'autorimessa comune, ha esposizione su quattro lati.

Entrambi i corpi di fabbrica sono disposti su tre piani fuori terra con due appartamenti a piano ciascuno; la palazzina B dispone anche di due piani interrati, adibiti rispettivamente a sgombero/cantina e ad autorimessa, quest'ultima condivisa con la palazzina A. Ciascun corpo di fabbrica è servito da vano scala interno e ascensore. La palazzina A accede direttamente dalla pubblica via, la palazzina B accede dall'autorimessa, attraverso due cancelli rispettivamente pedonale e carrabile. Il cancello carrabile metallico, motorizzato, ad anta unica scorrevole su binario orizzontale non è conforme alla vigente normativa rappresentata nella fattispecie dalle norme UNI 12453 e Uni 12445 e s.m.i. per il rischio di convogliamento e cesoiamento.

Per lo stesso motivo, non risulta conforme la porzione di muratura interna impegnata dal cancello in fase di apertura, in quanto il binario di scorrimento non è schermato.

Il lotto confina a nord con le particelle 556 e 2428, a est con le particelle 561, 2482, 2405, tutte edificate e di altra proprietà. A est confina anche con il lotto inedificato censito con la particella 1352 di altra proprietà, a sud con la Via Fermi e a ovest con la Via Sant'Anna da cui ha accesso.

Il complesso sorge in una zona prevalentemente residenziale nella parte collinare di Muravera, in posizione panoramica, non lontano dal centro da cui dista circa 400 m. Il traffico veicolare è limitato e, in prossimità del fabbricato, non si è ravvisata difficoltà di parcheggio.

Il Comune di Muravera, principale centro della regione del Sarrabus, rinomato per il complesso di spiagge e lagune di grande pregio paesaggistico, è facilmente raggiungibile da Cagliari, da cui dista circa 60 km, percorrendo la S.S. 125.

Sono stati effettuati due sopralluoghi rispettivamente in data 22.01.2024 e 15.02.2024, alla presenza della scrivente e di due collaboratori (ing. Francesca Murgia e arch. Salvatore Erbì).

In tale occasione sono stati effettuati rispettivamente il rilievo planimetrico (allegato H11) e fotografico (allegato A11).

CONFINI

Il posto auto in oggetto (sub. 17), ubicato al piano terra, confina a Nord-Est con il posto auto censito con il sub. 16, avente stessa proprietà e oggetto della presente procedura, a Nord-Ovest con l'area di manovra condominiale censita con il sub. 36, a Sud-Ovest con il posto auto censito con il sub. 18, di diversa proprietà e non oggetto della presente procedura, e a Sud-Est con l'area cortilizia facente parte dello stesso lotto (particella 2421).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	18,60 mq	21,40 mq	1	21,40 mq	0,00 m	T
			Totale superficie convenzionale:	**21,40 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**21,40 mq**		

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie netta del posto auto esaminato (18,60 m2) non consente il frazionamento dello stesso in due unità distinte; infatti, secondo quanto previsto dalla normativa vigente, la dimensione minima di uno stallo è pari a 12,50 m2 (2,50 m x 5,00 m).

*N.B.:

I posti auto oggetto di stima sono a servizio delle unità immobiliari a destinazione residenziale ubicate ai piani superiori.

Pertanto a ciascuna unità immobiliare verrà associato un numero di posti auto calcolato sulla base della normativa vigente in materia di parcheggi (1 m2 /10 m3) e comunque non inferiore a uno stallo. .

STATO CONSERVATIVO

Il posto auto è segnato sulla pavimentazione ma indiviso dagli altri. Le pareti dell'autorimessa sono intonacate e tinteggiate. Sono evidenti tracce di infiltrazioni pregresse e in atto sia sui solai sia lungo le pareti controterra, con conseguenti distacchi di tinteggiatura e a tratti di intonaco, con presenza di efflorescenze saline sulla pavimentazione.

PARTI COMUNI

Il posto auto è parte di un complesso immobiliare e usufruisce delle parti comuni condominiali costituite dalle aree cortilizie e dagli spazi di manovra .

Le finiture delle parti comuni condominiali sono dettagliatamente descritte nel capitolo dedicato alle "caratteristiche costruttive prevalenti".

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	2421	17		C6	3	20,00 m2	21,00	40,28	T	

Corrispondenza catastale

Dalla planimetria di raffronto (allegato I11) tra la planimetria catastale (allegato C11) e il rilievo effettuato (allegato H11), non si rilevano difformità catastali.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

Dal **14/05/1985** al **15/07/1985**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 559 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 245,00
Dal **14/05/1985** al **15/07/1985**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 563 Qualità Mandorleto Cl.3 Superficie (ha are ca) 1015,00
Dal **15/07/1985** al **28/12/1990**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 559 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 245,00
Dal **15/07/1985** al **28/12/1990**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 563 Qualità Mandorleto Cl.3 Superficie (ha are ca) 1015,00
Dal **28/12/1990** al **12/02/1993**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 559 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 245,00
Dal **28/12/1990** al **12/02/1993**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 563 Qualità Mandorleto Cl.3 Superficie (ha are ca) 1015,00
Dal **12/02/1993** al **21/03/1996**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 559 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 245,00 Reddito agrario € 0,25
Dal **12/02/1993** al **21/03/1996**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 563 Qualità Mandorleto Cl.3 Superficie (ha are ca) 1015,00 Reddito agrario € 2,10
Dal **21/03/1996** al **16/05/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 559 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 245,00 Reddito agrario € 0,25
Dal **21/03/1996** al **16/05/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 563 Qualità Mandorleto Cl.3 Superficie (ha are ca) 1015,00 Reddito agrario € 2,10
Dal **16/05/2007** al **24/09/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 559 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 245,00 Reddito agrario € 0,25

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

Dal **16/05/2007** al **24/09/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 563 Qualità Mandorleto Cl.3 Superficie (ha are ca) 1015,00 Reddito agrario € 2,10
Dal **24/09/2007** al **24/09/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 2420 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 1015
Dal **24/09/2007** al **24/09/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 2419 e 2420 Qualità Soppresso
Dal **24/09/2007** al **24/09/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 559 e 563 Qualità Soppresso
Dal **24/09/2007** al **24/09/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 2419 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 245
Dal **24/09/2007** al **09/01/2009**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 2421 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 1260,00
Dal **09/01/2009** al **24/09/2009**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 9, Part. 2421, Sub. 17 Categoria C6 Cl.3, Cons. 20,00 m2 Rendita € 40,28 Piano T
Dal **24/09/2009** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 9, Part. 2421, Sub. 17 Categoria C6 Cl.3, Cons. 20,00 m2 Rendita € 40,28 Piano T
Dal **09/11/2015** al **10/07/2023**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 9, Part. 2421, Sub. 17 Categoria C6 Cl.3, Cons. 20,00 m2 Superficie catastale 21,00 Rendita € 40,28 Piano T

Nella visura storica acquisita dalla scrivente in data 10.07.2023 (allegato B11) è correttamente indicato il nominativo dell'intestato e l'ubicazione del bene esaminato.

La data del 10.07.2023 indicata nella tabella riepilogativa, come detto, corrisponde a quella di acquisizione della visura storica (allegato B11).

Attualmente l'immobile esaminato (posto auto) è censito al Catasto Fabbricati al fg. 9, mapp. 2421, sub. 17.

*

Si riportano di seguito alcune precisazioni relative ai passaggi catastali indicati nella tabella riepilogativa:

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

1) Con variazione del 09.11.2015 si procede con l'inserimento in visura della superficie catastale dell'immobile, pari a 21,00 m2.

In tale data la piena proprietà dell'immobile è in capo alla Ditta **** Omissis ****.

2) In data 24/09/2009 l'immobile subisce la variazione nel classamento n. 26933.1/2009 (Pratica n. CA0415993 in atti dal 24.09.2009).

3) Con Costituzione n. 38.1/2009 del 09/01/2009 (Pratica n. CA0006786 in atti dal 09.01.2009) viene originato l'immobile oggetto di stima, censito al Catasto Fabbricati al fg. 9, mapp. 2421, sub. 17, categoria catastale C/6.

In tale data la piena proprietà dell'immobile è in capo alla Ditta **** Omissis ****.

4) Con Tipo Mappale n. 550248.2/2007 del 24.09.2007 (Pratica n. CA0550248 in atti dal 24.09.2007) viene originato il bene censito al Catasto Terreni con il mappale 2421 e avente qualità Ente Urbano.

Tale variazione ha comportato la soppressione dei mappali 2419 di 245,00 m2 e 2420 di 1015,00 m2, aventi entrambi qualità Ente Urbano.
In tale data la piena proprietà degli immobili è in capo alla Ditta **** Omissis ****.

5) Con Tipo Mappale n. 550248.1/2007 del 24.09.2007 (Pratica n. CA0550248 in atti dal 24.09.2007) vengono originati i mappali 2419 di 245,00 m2 e 2420 di 1015,00 m2, entrambi aventi qualità Ente Urbano.

Tale variazione ha comportato la soppressione dei mappali 559 di 245,00 m2 e 563 di 1015,00 m2.

In tale data la piena proprietà gli immobili è in capo alla Ditta **** Omissis ****.

6) Con atto di compravendita del 16.05.2007, Rep. n. 48144 - Nota presentata con modello unico n. 15466.1/2007 in atti dal 21.06.2007, la piena proprietà degli immobili censiti al Catasto Terreni al fg. 9, mappale 563 di 1015,00 m2 e mappale 559 di 245,00 m2, passa dalla Ditta **** Omissis **** e **** Omissis **** (quota pari a 1/2 ciascuno) alla Ditta **** Omissis ****.

7) Con atto di compravendita del 21.03.1996, Rep. n. 148307, Registrazione n. 2167 in data 02.04.1996 - Voltura n. 3615.1/1996 - Pratica n. 408032 in atti dal 03.12.2002, la piena proprietà degli immobili censiti al Catasto Terreni al fg. 9, mappale 563 di 1015,00 m2 e mappale 559 di 245,00 m2, passa dalla Ditta **** Omissis **** alla Ditta **** Omissis **** e **** Omissis **** per la quota di 1/2 ciascuno in comunione dei beni.

8) Con atto del 12.02.1993, Rep. n. 143262 - Voltura n. 3690.1/1993 in atti dal 28.01.1994, la piena proprietà degli immobili censiti al Catasto Terreni al fg. 9, mappale 563 di 1015,00 m2 e mappale 559 di 245,00 m2, passa dalla Ditta **** Omissis **** alla Ditta **** Omissis ****.

9) Con atto di compravendita del 28.12.1990, Rep. n. 139306 - Registrazione n. 1139 del 16.01.1991 - Voltura n. 4454.1/1991 (Pratica n. 388020 in atti dal 22.09.2003), la piena proprietà degli immobili censiti al Catasto Terreni al fg. 9, mappale 563 di 1015,00 m2 e mappale 559 di 245,00 m2, passa dalla Ditta **** Omissis **** e **** Omissis **** (quota proprietà 1/2 ciascuno) alla Ditta **** Omissis ****.

10) Con successione del 15.07.1985, Rep. n. 304427, Registrazione Volume n. 968 n. 2 del 14.01.1986 - Voltura n. 685.1/1986 (Pratica n. 375351 in atti dal 10.09.2003), la piena proprietà degli immobili censiti al Catasto Terreni al fg. 9, mappale 563 di 1015,00 m2 e mappale 559 di 245,00 m2, passa dalla Ditta **** Omissis **** alla Ditta **** Omissis **** e **** Omissis **** per la quota di 1/2 ciascuno.

11) All'impianto meccanografico del 14.05.1985 gli immobili censiti al Catasto Terreni al fg. 9, mappale 563 di 1015,00 m2 e mappale 559 di 245,00 m2, risultano in capo alla Ditta **** Omissis ****.

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

Nella sezione "diritti e oneri reali" si precisa che le quote di proprietà in capo alla sig.ra **** Omissis **** sono "da verificare".

*N.B.:

I passaggi di proprietà indicati in visura a partire dal 21.03.1996 trovano riscontro con quanto riportato nel certificato notarile depositato agli atti.

Nella suddetta tabella sono stati riportati tutti i passaggi catastali fino all'impianto meccanografico del 14.05.1985, così come indicato nelle visure storiche acquisite (allegato B11).

NORMATIVA URBANISTICA

Lo strumento urbanistico del Comune di Muravera è il Piano Regolatore Generale (P.R.G.), approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 44 del 21/04/1980 (Buras n. 25 del 17/06/1982) e s.m.i..

Secondo il P.R.G., il fabbricato ricade all'interno della "zona B di completamento", disciplinata dall'art. 5 delle Norme Tecniche di Attuazione (Allegato M11).

Tale zona, che comprende una vasta parte dell'abitato con edificazione lungo le strade e giardini interni, conserva il carattere di zona mista, con abitazioni, negozi, uffici e laboratori e con esclusione dei laboratori molesti o nocivi e dei grandi depositi da ubicare nella zona D.

Gli interventi di ristrutturazione generale degli isolati o di utilizzazione di aree libere che abbiano una superficie non inferiore a 5.000,00 m2 senza soluzione di continuità, devono essere regolati da piani di lottizzazione che prevedano gli spazi pubblici nella misura stabilita dalle norme contenute nel Decreto P.R.G. n. 9743-271 del 01.08.1977 e s.m.i., per avere così la possibilità di utilizzare l'indice di cubatura pari a 5 m3/m2.

Nell'edificazione del lotto devono essere rispettati i seguenti limiti:

- indice di fabbricabilità fondiaria max: 5 M3/m2 con lottizzazione o P.P. e max 3 m3/m2 con concessione diretta;

- rapporto di copertura 2/3;

- altezza max: 10,50 m (... omissis).

*

Con riferimento al Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.), l'immobile è compreso nell' "Ambito di paesaggio 25 – Bassa valle del Flumendosa", disciplinato dagli artt. 6, 12, 13, 14, 15, 107 e 112 del P.P.R..

Dalle verifiche effettuate dalla scrivente, eseguite sulla cartografia di "Sardegna Geoportale – Sardegna Mappe", con riferimento al P.P.R., l'immobile ricade all'interno di:

- Parco Geominerario Ambientale e Storico DM 673 del 2016 (artt. 9, 57 e 58 del P.P.R.);

- Fascia Costiera (Beni Paesaggistici Ambientali (ex. Art. 143 D. Lgs. 42/2004 - Bene Paesaggistico d'Insieme), disciplinata dagli artt. 8, 17, 18, 19 e 20 del P.P.R..

Con riferimento alla Fascia Costiera, si riporta di seguito quanto previsto dall'art. 19:

1. La fascia costiera, così come perimetrata nella cartografia del P.P.R. di cui all'art 5, rientra nella categoria dei beni paesaggistici d'insieme ed è considerata risorsa strategica fondamentale per lo sviluppo sostenibile del territorio sardo, che necessita di pianificazione e gestione integrata.

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

2. I territori della fascia costiera di cui al comma precedente, sono caratterizzati da un contesto territoriale i cui elementi costitutivi sono inscindibilmente interrelati e la preminenza dei valori ambientali è esposta a fattori di rischio che possono compromettere l'equilibrio dei rapporti tra habitat naturale e presenza antropica.

3. Non sono comprese tra i beni elencati nel comma 1 le seguenti zone, così come individuate dagli strumenti urbanistici comunali:

- le zone omogenee A e B;

- le zone omogenee C con piani attuativi efficaci, realizzati in tutto o in parte, immediatamente contigue al tessuto urbano consolidato;

- le zone omogenee D e G con piani attuativi efficaci, realizzati in tutto o in parte.

*

Dalle verifiche effettuate dalla scrivente risulta inoltre che l'immobile, con riferimento al P.P.R. e al P.A.I., ricade in:
- D4 / Danno potenziale (danno alle persone, e di quello al tessuto socio-economico ed ai beni non monetizzabili) molto elevato nella mappa del danno potenziale Regione Sardegna (PAI_PGRA) – Rev. 2022

- Rg0 / Rischio idraulico nullo nella mappa del rischio geomorfologico Regione Sardegna (PAI_PGRA) – Rev. 2022;

- Hg0 / Aree studiate per le quali non sono state individuati fenomeni franosi in atto o potenziali (Hg0) nella mappa del

pericolo geomorfologico Regione Sardegna (PAI_PGRA) – Rev. 2022;

- Siti non idonei all'installazione degli impianti alimentati da fonti energetiche rinnovabili;

- B / Zona Climatica B - Comuni con GG maggiori di 600 e minori o uguali a 900;

- P1 / Pericolosità da frana moderata della mappa nazionale del dissesto idrogeologico ISPRA;

- 4 / Livello di pericolosità nella classificazione sismica;

- B14 / Riodaciti e rioliti (ignimbriti) (ciclo permo-carbonifero) nella Carta Geologica d'Italia;

- Centri abitati nella Carta della Natura.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

In riscontro all'accesso agli atti effettuato dalla scrivente, l'Ufficio Tecnico del Comune di Muravera ha fornito i seguenti documenti:

1) Progetto per la costruzione di un fabbricato per abitare:

- Tav. 1: Planimetrie e calcolo della superficie del lotto;

- Tav. 2: Pianta 1° livello Zona A;

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

- Tav. 3: Pianta 2° livello Zona A;

- Tav. 4: Pianta 3° livello Zona A e 1° livello Zona B;

- Tav. 5: Pianta 2° livello Zona B;

- Tav. 6: Pianta 3° livello Zona B;

- Relazione tecnica;

- Concessione per l'esecuzione di opere n. 3324 del 12.03.1993, Prot. n. 2519 (allegato E11).

2) Progetto di variante per la costruzione di un fabbricato per abitazione sito nella via Sant'Anna in Comune di Muravera (allegato F11):

- Tav. 1: Catastale e corografia;

- Tav. 2: Planovolumetrico (allegato F11);

- Tav. 3: Piante quotate (allegato F11);

- Tav. 4: Prospetti e sezioni (allegato F11);

- Tav. 5: Calcolo dei volumi (allegato F11);

- Tav. 6: Calcolo dei volumi e Superfici in aumento (allegato F11);

- Tav. 8: Render;

- Tav. 9: Planimetria rischio idrogeologico;

- Certificazione L. 13/89;

- Concessione per l'esecuzione di opere n. 1308/2008 del 20.05.2008, Prot. n. 5554 (allegato F11);

- Dichiarazione di ultimazione dei lavori, Prot. n. 7657 del 28.07.2009 (allegato F11).

3) Certificato di abitabilità del 20.10.2012, Prot. n. 10385 del 21.10.2010 (allegato G11).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Dalla planimetria di confronto redatta dalla scrivente (allegato L11), tra quella di progetto (allegato F11) e quella del rilievo effettuato in loco (allegato H11), risulta che lo spazio effettivo è compatibile con quanto rappresentato in progetto.

Nella documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico del Comune di Muravera non risultano le Dichiarazioni di conformità degli impianti esistenti.

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

Tuttavia dal Certificato di Abitabilità del 21.10.2020 (allegato G11) si evince che, la documentazione depositata agli atti del Comune comprende le dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico e dell'impianto idrico-fognario (vedi punti 7 e 8).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il posto auto in oggetto censito col subalterno 17, è ubicato al piano terra dell'edificio "A" facente parte di maggior lotto, comprendente gli edifici A e B, costruiti in aderenza e uniti dall'autorimessa comune, con esposizione su quattro lati(foto da 3 a 8 - allegato A11).

Entrambi i corpi di fabbrica sono disposti su tre piani fuori terra con due appartamenti a piano ciascuno; la palazzina B dispone anche di due piani interrati, adibiti rispettivamente a sgombero/cantina e ad autorimessa, quest'ultima condivisa con la palazzina A. Ciascun corpo di fabbrica è servito da vano scala interno e ascensore. La palazzina A accede direttamente dalla pubblica via, la palazzina B accede dalla pubblica via attraverso l'autorimessa.

L'accesso al posto auto in oggetto avviene quindi dalla palazzina B attraverso un cancello carrabile metallico, motorizzato, ad anta unica scorrevole su binario orizzontale. Come già anticipato, detto cancello non è conforme alla vigente normativa (foto da 9 a 11 - allegato A11).

Rispetto agli appartamenti al piano terra (rialzati), detto posto auto è in parte seminterrato, ovvero delimitato su un lato da muro contro terra. Tutta l'autorimessa è comunque aerata da aperture alte che si affacciano sul cortile.

Il complesso è costruito con struttura portante in cemento armato e solai di tipo misto in latero cemento; le tamponature esterne sono realizzate a cassetta in laterizio e, come risulta dalla relazione tecnica allegata al progetto di variante, sono dotate di coibentazione. La copertura è a falde.

I muri contro terra del seminterrato sono in conglomerato cementizio armato. Il fabbricato è intonacato e tinteggiato. La scala di accesso è interamente rivestita in marmo del tipo Perlato di Orosei, così come il battiscopa.

Il posto auto (foto 12 - allegato A11), come detto, è ubicato nell'autorimessa e quindi coperto, confinato solo su un lato dal muro contro terra. E' in continuità rispetto ai parcheggi adiacenti posti rispettivamente a sinistra (Nord) e a destra (Sud) per chi accede all'autorimessa, rispetto ai quali è delimitato da due pilastri; è individuabile in quanto segnato sulla pavimentazione costituita da battuto di cemento.

Le pareti dell'autorimessa sono intonacate e tinteggiate. Sono evidenti tracce di infiltrazioni pregresse e in atto sia sui solai sia lungo le pareti controterra, con conseguenti distacchi di tinteggiatura e a tratti di intonaco, con presenza di efflorescenze saline sulla pavimentazione.

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 11** - Posto auto ubicato a Muravera (SU) - Via Sant'Anna snc - Piano T (Sub 17), piano T

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Non viene indicato alcun tipo di regime patrimoniale poiché la titolarità dell'immobile è in capo a una società.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza dell'esistenza di vincoli e oneri condominiali.

PATTI

Non sono noti patti gravanti sul bene pignorato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

In seguito alle verifiche effettuate dalla scrivente risulta che l'immobile oggetto della procedura non è soggetto a usi civici.

Non si è a conoscenza dell'esistenza di servitù.

LOTTO 12

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

È agli atti il certificato notarile redatto dal dott. **** Omissis **** in data 11.11.2022.

PRECISAZIONI

I dati riportati nella relazione notarile agli atti sono coerenti con i dati catastali (allegati B12 e C12) e con quanto rilevato in loco.

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="5">Dal 21/03/1996 al 16/05/2007</td><td rowspan="5">**** Omissis ****</td><td colspan="4">Compravendita</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Antonio Saba</td><td>21/03/1996</td><td>148307</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
</table>

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

		Cagliari	22/03/1996	6319	4571
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **16/05/2007** al **11/11/2022**	**** Omissis ****	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Giovanni Rosetti	16/05/2007	48144/25106	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Cagliari	13/06/2007	23781	15466
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Il giorno 11.11.2022 indicato nella suddetta tabella riepilogativa fa riferimento alla data di redazione del certificato notarile depositato nel fascicolo telematico.

Per il periodo successivo fino alla data odierna, la scrivente ha effettuato un'ulteriore ispezione presso L'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Cagliari - Ufficio Provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, che conferma l'assenza di ulteriori trascrizioni e/o iscrizioni in capo all'immobile (allegato D12).

In data 14.06.2023 la scrivente ha acquisito copia della nota di trascrizione dell'atto di compravendita del 21.03.1996, Rep. n. 148307 (allegato D12), da cui si evince che il sig. **** Omissis **** e la sig.ra **** Omissis ****, hanno acquistato la piena proprietà degli immobili censiti in Catasto fg. 9, mapp. 559 di 245 m2 e 563 di 1015 m2.

Nel "quadro D" della suddetta nota di trascrizione, viene riportata la descrizione dei beni compravenduti. Si riporta qui, in sintesi, che si tratta di un fabbricato allo stato grezzo, composto da due corpi di fabbrica identificati rispettivamente con le lettere A e B.

Il corpo A, disposto su tre piani fuori terra, consta di sei appartamenti; il corpo B comprendente due piani interrati e tre piani fuori terra, consta di sei appartamenti, piano garage e locali di sgombero o cantine.

Attualmente il posto auto oggetto di pignoramento (sub. 19) é parte del complesso immobiliare censito al Catasto Fabbricati al fg. 9, mapp. 2421.

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

Come precisato nel certificato notarile depositato agli atti e come esaminato nel capitolo dedicato alla "cronistoria catastale", i mappali 559 e 563 oggetto della suddetta compravendita, sono stati soppressi e hanno originato, unitamente ai mappali 2419 e 2420, l'Ente Urbano 2421.

Successivamente, con Costituzione Catastale n. 38.1/2009 del 09.01.2009, è stato originato nel Catasto Fabbricati il mappale 2421 oggetto della presente procedura.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 11/11/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
  Iscritto a Cagliari il 16/04/2007
  Reg. gen. 15819 - Reg. part. 2745
  Quota: 1/1
  Importo: € 1.800.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Capitale: € 120.000,00
  Note: Come indicato nel certificato notarile depositato agli atti, la società **** Omissis **** interviene nel mutuo in qualità di debitore non datore.

Trascrizioni

- **Pignoramento**
  Trascritto a Cagliari il 14/10/2022
  Reg. gen. 33162 - Reg. part. 24671
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

In seguito alle verifiche effettuate dalla scrivente, è stato accertato che l'onere di cancellazione a carico della procedura ha un costo fisso pari a € 294,00.

I dati sopra riportati sono aggiornati al giorno 11.11.2022, data di redazione del certificato notarile depositato nel fascicolo telematico.

Come anticipato nel capitolo dedicato alla provenienza ventennale, tuttavia, per il periodo successivo fino alla data odierna, la scrivente ha effettuato un'ulteriore ispezione presso L'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Cagliari - Ufficio Provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, che conferma l'assenza di ulteriori trascrizioni e/o iscrizioni in capo all'immobile (allegato D12).

In merito all'ipoteca volontaria, così come indicato nel suddetto certificato notarile, si precisa che la società **** Omissis **** interviene nel mutuo in qualità di debitore non datore.

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

DESCRIZIONE

BENE N° 12 - POSTO AUTO UBICATO A MURAVERA (SU) - VIA SANT'ANNA SNC - PIANO T (SUB 19), EDIFICIO B

Il posto auto individuato dal subalterno 19 è ubicato in Via Sant'Anna nel Comune di Muravera, al piano terra della "palazzina B".

L'edificio "B" facente parte di maggior lotto, comprendente gli edifici A e B, costruiti tra loro in aderenza e uniti dall'autorimessa comune, ha esposizione su quattro lati.

Entrambi i corpi di fabbrica sono disposti su tre piani fuori terra con due appartamenti a piano ciascuno; la palazzina B dispone anche di due piani interrati, adibiti rispettivamente a sgombero/cantina e ad autorimessa, quest'ultima condivisa con al palazzina A. Ciascun corpo di fabbrica è servito da vano scala interno e ascensore. La palazzina A accede direttamente dalla pubblica via, la palazzina B accede dall'autorimessa, attraverso due cancelli rispettivamente pedonale e carrabile. Il cancello carrabile metallico, motorizzato, ad anta unica scorrevole su binario orizzontale non è conforme alla vigente normativa rappresentata nella fattispecie dalle norme UNI 12453 e Uni 12445 e s.m.i. per il rischio di convogliamento e cesoiamento.

Per lo stesso motivo, non risulta conforme la porzione di muratura impegnata dal cancello in fase di apertura verso l'interno, in quanto il binario di scorrimento non è schermato.

Il lotto confina a nord con i lotti identificati dalle particelle 556 e 2428, a est con i lotti (particelle 561, 2482, 2405), tutti edificati e di altra proprietà. A est confina anche con il lotto inedificato censito con la particella 1352, a sud con la Via Fermi e a ovest con la Via Sant'Anna da cui ha accesso.

Il complesso sorge in una zona prevalentemente residenziale nella parte a monte di Muravera, in posizione panoramica, non lontano dal centro da cui dista circa 400 m. Il traffico veicolare è limitato e, in prossimità del fabbricato, non si è ravvisata difficoltà di parcheggio.

Il Comune di Muravera, principale centro della regione del Sarrabus, rinomato per il complesso di spiagge e lagune di grande pregio paesaggistico, è facilmente raggiungibile da Cagliari, da cui dista circa 60 km, percorrendo la S.S. 125.

Sono stati effettuati due sopralluoghi rispettivamente in data 22.01.2024 e 15.02.2024, alla presenza della scrivente e di due collaboratori (ing. Francesca Murgia e arch. Salvatore Erbì).

In tale occasione sono stati effettuati rispettivamente il rilievo planimetrico (allegato H12) e fotografico (allegato A12).

CONFINI

Il posto auto in oggetto (sub. 19), ubicato al piano terra, confina a Nord-Est con lo spazio di manovra condominiale censito con il sub. 36 e a Nord-Ovest con il posto auto censito con il sub. 20, avente stessa proprietà e oggetto della presente procedura.

A Sud-Ovest e a Sud-Est è delimitato dal muro controterra e confina con l'area cortilizia facente parte dello stesso lotto (particella 2421).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie	Altezza	Piano

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

	Netta	Lorda		Convenzionale		
Posto auto coperto	15,84 mq	18,45 mq	1	18,45 mq	0,00 m	T
			Totale superficie convenzionale:	18,45 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	18,45 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie netta del posto auto esaminato (15,84 m2) non consente il frazionamento dello stesso in due unità distinte; infatti, secondo quanto previsto dalla normativa vigente, la dimensione minima di uno stallo è pari a 12,50 m2 (2,50 m x 5,00 m).

Si precisa che il posto auto non è segnalato a terra. Pertanto nel calcolo della superficie è stata considerata la lunghezza minima prevista per lo stallo, pari a 5,00 m (come da progetto approvato).

*N.B.:

I posti auto oggetto di stima sono a servizio delle unità immobiliari a destinazione residenziale ubicate ai piani superiori.

Pertanto a ciascuna unità immobiliare verrà associato un numero di posti auto calcolato sulla base della normativa vigente in materia di parcheggi (1 m2 /10 m3) e comunque non inferiore a uno stallo.

STATO CONSERVATIVO

Le pareti dell'autorimessa sono intonacate e tinteggiate. Sono evidenti tracce di infiltrazioni pregresse e in atto sia sui solai sia lungo le pareti controterra, con conseguenti distacchi di tinteggiatura e a tratti di intonaco, con presenza di efflorescenze saline sulla pavimentazione.

PARTI COMUNI

Il posto auto è parte di un complesso immobiliare e usufruisce delle parti comuni condominiali costituite dalle aree cortilizie e dagli spazi di manovra .

Le finiture delle parti comuni condominiali sono dettagliatamente descritte nel capitolo dedicato alle "caratteristiche costruttive prevalenti".

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	2421	19		C6	3	15,00 m2	17,00	30,21	T	

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

Corrispondenza catastale

Dalla planimetria di raffronto (allegato I12) tra la planimetria catastale (allegato C12) e il rilievo effettuato (allegato H12), si rilevano difformità di sagoma.

Nella planimetria catastale il posto auto è di forma trapezia, dal rilievo risulta invece di forma rettangolare.

Pertanto, si dovrà procedere con l'aggiornamento della planimetria catastale.

Si stima che i costi da sostenere per la presentazione della pratica presso il Catasto Fabbricati, compresi gli oneri tecnici e le spese, siano pari a circa 450,00 €.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **14/05/1985** al **15/07/1985**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 559 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 245,00
Dal **14/05/1985** al **15/07/1985**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 563 Qualità Mandorleto Cl.3 Superficie (ha are ca) 1015,00
Dal **15/07/1985** al **28/12/1990**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 559 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 245,00
Dal **15/07/1985** al **28/12/1990**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 563 Qualità Mandorleto Cl.3 Superficie (ha are ca) 1015,00
Dal **28/12/1990** al **12/02/1993**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 559 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 245,00
Dal **28/12/1990** al **12/02/1993**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 563 Qualità Mandorleto Cl.3 Superficie (ha are ca) 1015,00
Dal **12/02/1993** al **21/03/1996**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 559 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 245,00 Reddito agrario € 0,25
Dal **12/02/1993** al **21/03/1996**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 563 Qualità Mandorleto Cl.3 Superficie (ha are ca) 1015,00

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

		Reddito agrario € 2,10
Dal **21/03/1996** al **16/05/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 559 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 245,00 Reddito agrario € 0,25
Dal **21/03/1996** al **16/05/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 563 Qualità Mandorleto Cl.3 Superficie (ha are ca) 1015,00 Reddito agrario € 2,10
Dal **16/05/2007** al **24/09/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 559 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 245,00 Reddito agrario € 0,25
Dal **16/05/2007** al **24/09/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 563 Qualità Mandorleto Cl.3 Superficie (ha are ca) 1015,00 Reddito agrario € 2,10
Dal **24/09/2007** al **24/09/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 2420 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 1015
Dal **24/09/2007** al **24/09/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 2419 e 2420 Qualità Soppresso
Dal **24/09/2007** al **24/09/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 559 e 563 Qualità Soppresso
Dal **24/09/2007** al **24/09/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 2419 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 245
Dal **24/09/2007** al **09/01/2009**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 2421 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 1260,00
Dal **09/01/2009** al **24/09/2009**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 9, Part. 2421, Sub. 19 Categoria C6 Cl.3, Cons. 15,00 m2 Rendita € 30,21 Piano T
Dal **24/09/2009** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 9, Part. 2421, Sub. 19 Categoria C6 Cl.3, Cons. 15,00 m2 Rendita € 30,21 Piano T
Dal **09/11/2015** al **10/07/2023**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 9, Part. 2421, Sub. 19 Categoria C6 Cl.3, Cons. 15,00 m2

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

		Superficie catastale 17,00 Rendita € 30,21 Piano T

Nella visura storica acquisita dalla scrivente in data 10.07.2023 (allegato B12) è correttamente indicato il nominativo dell'intestato e l'ubicazione del bene esaminato.

La data del 10.07.2023 indicata nella tabella riepilogativa, come detto, corrisponde a quella di acquisizione della visura storica (allegato B12).

Attualmente l'immobile esaminato (posto auto) è censito al Catasto Fabbricati al fg. 9, mapp. 2421, sub. 19.

*

Si riportano di seguito alcune precisazioni relative ai passaggi catastali indicati nella tabella riepilogativa di cui sopra:

1) Con variazione del 09.11.2015 si procede con l'inserimento in visura della superficie catastale dell'immobile, pari a 17,00 m2.

In tale data la piena proprietà dell'immobile è in capo alla Ditta **** Omissis ****.

2) In data 24/09/2009 l'immobile subisce la variazione nel classamento n. 26933.1/2009 (Pratica n. CA0415993 in atti dal 24.09.2009).

3) Con Costituzione n. 38.1/2009 del 09/01/2009 (Pratica n. CA0006786 in atti dal 09.01.2009) viene originato l'immobile oggetto di stima, censito al Catasto Fabbricati al fg. 9, mapp. 2421, sub. 19, categoria catastale C/6.

In tale data la piena proprietà dell'immobile è in capo alla Ditta **** Omissis ****.

4) Con Tipo Mappale n. 550248.2/2007 del 24.09.2007 (Pratica n. CA0550248 in atti dal 24.09.2007) viene originato il bene censito al Catasto Terreni con il mappale 2421 e avente qualità Ente Urbano.

Tale variazione ha comportato la soppressione dei mappali 2419 di 245,00 m2 e 2420 di 1015,00 m2, aventi entrambi qualità Ente Urbano.

In tale data la piena proprietà degli immobili è in capo alla Ditta **** Omissis ****.

5) Con Tipo Mappale n. 550248.1/2007 del 24.09.2007 (Pratica n. CA0550248 in atti dal 24.09.2007) vengono originati i mappali 2419 di 245,00 m2 e 2420 di 1015,00 m2, entrambi aventi qualità Ente Urbano.

Tale variazione ha comportato la soppressione dei mappali 559 di 245,00 m2 e 563 di 1015,00 m2.

In tale data la piena proprietà gli immobili è in capo alla Ditta **** Omissis ****.

6) Con atto di compravendita del 16.05.2007, Rep. n. 48144 - Nota presentata con modello unico n. 15466.1/2007 in atti dal 21.06.2007, la piena proprietà degli immobili censiti al Catasto Terreni al fg. 9, mappale 563 di 1015,00 m2 e mappale 559 di 245,00 m2, passa dalla Ditta **** Omissis **** e **** Omissis **** (quota pari a 1/2 ciascuno) alla Ditta **** Omissis ****.

7) Con atto di compravendita del 21.03.1996, Rep. n. 148307, Registrazione n. 2167 in data 02.04.1996 - Voltura n. 3615.1/1996 - Pratica n. 408032 in atti dal 03.12.2002, la piena proprietà degli immobili censiti al Catasto Terreni al fg. 9, mappale 563 di 1015,00 m2 e mappale 559 di 245,00 m2, passa dalla Ditta **** Omissis **** alla Ditta **** Omissis **** e **** Omissis **** per la quota di 1/2 ciascuno in comunione dei beni.

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

8) Con atto del 12.02.1993, Rep. n. 143262 - Voltura n. 3690.1/1993 in atti dal 28.01.1994, la piena proprietà degli immobili censiti al Catasto Terreni al fg. 9, mappale 563 di 1015,00 m2 e mappale 559 di 245,00 m2, passa dalla Ditta **** Omissis **** alla Ditta **** Omissis ****.

9) Con atto di compravendita del 28.12.1990, Rep. n. 139306 - Registrazione n. 1139 del 16.01.1991 - Voltura n. 4454.1/1991 (Pratica n. 388020 in atti dal 22.09.2003), la piena proprietà degli immobili censiti al Catasto Terreni al fg. 9, mappale 563 di 1015,00 m2 e mappale 559 di 245,00 m2, passa dalla Ditta **** Omissis **** e **** Omissis **** (quota proprietà 1/2 ciascuno) alla Ditta **** Omissis ****.

10) Con successione del 15.07.1985, Rep. n. 304427, Registrazione Volume n. 968 n. 2 del 14.01.1986 - Voltura n. 685.1/1986 (Pratica n. 375351 in atti dal 10.09.2003), la piena proprietà degli immobili censiti al Catasto Terreni al fg. 9, mappale 563 di 1015,00 m2 e mappale 559 di 245,00 m2, passa dalla Ditta **** Omissis **** alla Ditta **** Omissis **** e **** Omissis **** per la quota di 1/2 ciascuno.

11) All'impianto meccanografico del 14.05.1985 gli immobili censiti al Catasto Terreni al fg. 9, mappale 563 di 1015,00 m2 e mappale 559 di 245,00 m2, risultano in capo alla Ditta **** Omissis ****.

Nella sezione "diritti e oneri reali" si precisa che le quote di proprietà in capo alla sig.ra **** Omissis **** sono "da verificare".

*N.B.:

I passaggi di proprietà indicati in visura a partire dal 21.03.1996 trovano riscontro con quanto riportato nel certificato notarile depositato agli atti.

Nella suddetta tabella sono stati riportati tutti i passaggi catastali dall'impianto meccanografico del 14.05.1985, così come indicato nelle visure storiche acquisite (allegato B12).

NORMATIVA URBANISTICA

Lo strumento urbanistico del Comune di Muravera è il Piano Regolatore Generale (P.R.G.), approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 44 del 21/04/1980 (Buras n. 25 del 17/06/1982) e s.m.i..

Secondo il P.R.G., il fabbricato ricade all'interno della "zona B di completamento", disciplinata dall'art. 5 delle Norme Tecniche di Attuazione (Allegato M12).

Tale zona, che comprende una vasta parte dell'abitato con edificazione lungo le strade e giardini interni, conserva il carattere di zona mista, con abitazioni, negozi, uffici e laboratori e con esclusione dei laboratori molesti o nocivi e dei grandi depositi da ubicare nella zona D.

Gli interventi di ristrutturazione generale degli isolati o di utilizzazione di aree libere che abbiano una superficie non inferiore a 5.000,00 m2 senza soluzione di continuità, devono essere regolati da piani di lottizzazione che prevedano gli spazi pubblici nella misura stabilita dalle norme contenute nel Decreto P.R.G. n. 9743-271 del 01.08.1977 e s.m.i., per avere così la possibilità di utilizzare l'indice di cubatura pari a 5 m3/m2.

Nell'edificazione del lotto devono essere rispettati i seguenti limiti:

- indice di fabbricabilità fondiaria max: 5 M3/m2 con lottizzazione o P.P. e max 3 m3/m2 con concessione diretta;
- rapporto di copertura 2/3;

- altezza max: 10,50 m (... omissis).

*

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

Con riferimento al Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.), l'immobile è compreso nell' "Ambito di paesaggio 25 – Bassa valle del Flumendosa", disciplinato dagli artt. 6, 12, 13, 14, 15, 107 e 112 del P.P.R..

Dalle verifiche effettuate dalla scrivente, eseguite sulla cartografia di "Sardegna Geoportale – Sardegna Mappe", con riferimento al P.P.R., l'immobile ricade all'interno di:

- Parco Geominerario Ambientale e Storico DM 673 del 2016 (artt. 9, 57 e 58 del P.P.R.);

- Fascia Costiera (Beni Paesaggistici Ambientali (ex. Art. 143 D. Lgs. 42/2004 - Bene Paesaggistico d'Insieme), disciplinata dagli artt. 8, 17, 18, 19 e 20 del P.P.R..

Con riferimento alla Fascia Costiera, si riporta di seguito quanto previsto dall'art. 19:

1. La fascia costiera, così come perimetrata nella cartografia del P.P.R. di cui all'art 5, rientra nella categoria dei beni paesaggistici d'insieme ed è considerata risorsa strategica fondamentale per lo sviluppo sostenibile del territorio sardo, che necessita di pianificazione e gestione integrata.

2. I territori della fascia costiera di cui al comma precedente, sono caratterizzati da un contesto territoriale i cui elementi costitutivi sono inscindibilmente interrelati e la preminenza dei valori ambientali è esposta a fattori di rischio che possono compromettere l'equilibrio dei rapporti tra habitat naturale e presenza antropica.

3. Non sono comprese tra i beni elencati nel comma 1 le seguenti zone, così come individuate dagli strumenti urbanistici comunali:

- le zone omogenee A e B;

- le zone omogenee C con piani attuativi efficaci, realizzati in tutto o in parte, immediatamente contigue al tessuto urbano consolidato;

- le zone omogenee D e G con piani attuativi efficaci, realizzati in tutto o in parte.

*

Dalle verifiche effettuate dalla scrivente risulta inoltre che l'immobile, con riferimento al P.P.R. e al P.A.I., ricade in:

- D4 / Danno potenziale (danno alle persone, e di quello al tessuto socio-economico ed ai beni non monetizzabili) molto elevato nella mappa del danno potenziale Regione Sardegna (PAI_PGRA) – Rev. 2022

- Rg0 / Rischio idraulico nullo nella mappa del rischio geomorfologico Regione Sardegna (PAI_PGRA) – Rev. 2022;

- Hg0 / Aree studiate per le quali non sono state individuati fenomeni franosi in atto o potenziali (Hg0) nella mappa del

pericolo geomorfologico Regione Sardegna (PAI_PGRA) – Rev. 2022;

- Siti non idonei all'installazione degli impianti alimentati da fonti energetiche rinnovabili;

- B / Zona Climatica B - Comuni con GG maggiori di 600 e minori o uguali a 900;

- P1 / Pericolosità da frana moderata della mappa nazionale del dissesto idrogeologico ISPRA;

- 4 / Livello di pericolosità nella classificazione sismica;

- B14 / Riodaciti e rioliti (ignimbriti) (ciclo permo-carbonifero) nella Carta Geologica d'Italia;

- Centri abitati nella Carta della Natura.

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

In riscontro all'accesso agli atti effettuato dalla scrivente, l'Ufficio Tecnico del Comune di Muravera ha fornito i seguenti documenti:

1) Progetto per la costruzione di un fabbricato per abitare:

- Tav. 1: Planimetrie e calcolo della superficie del lotto;
- Tav. 2: Pianta 1° livello Zona A;
- Tav. 3: Pianta 2° livello Zona A;
- Tav. 4: Pianta 3° livello Zona A e 1° livello Zona B;
- Tav. 5: Pianta 2° livello Zona B;
- Tav. 6: Pianta 3° livello Zona B;
- Relazione tecnica;
- Concessione per l'esecuzione di opere n. 3324 del 12.03.1993, Prot. n. 2519 (allegato E12).

2) Progetto di variante per la costruzione di un fabbricato per abitazione sito nella via Sant'Anna in Comune di Muravera (allegato F12):

- Tav. 1: Catastale e corografia;
- Tav. 2: Planovolumetrico (allegato F12);
- Tav. 3: Piante quotate (allegato F12);
- Tav. 4: Prospetti e sezioni (allegato F12);
- Tav. 5: Calcolo dei volumi (allegato F12);
- Tav. 6: Calcolo dei volumi e Superfici in aumento (allegato F12);
- Tav. 8: Render;
- Tav. 9: Planimetria rischio idrogeologico;
- Certificazione L. 13/89;
- Concessione per l'esecuzione di opere n. 1308/2008 del 20.05.2008, Prot. n. 5554 (allegato F12);
- Dichiarazione di ultimazione dei lavori, Prot. n. 7657 del 28.07.2009 (allegato F12).

3) Certificato di abitabilità del 20.10.2012, Prot. n. 10385 del 21.10.2010 (allegato G12).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

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

Dalla planimetria di confronto redatta dalla scrivente (allegato L12), tra quella di progetto (allegato F12) e quella del rilievo effettuato in loco (allegato H12), risulta difformità di sagoma senza modifica sostanziale di volume. Il parcheggio rappresentato in progetto è di forma trapezia; di fatto invece è rettangolare.

La variazione planimetrica si sarebbe potuta realizzare con una SCIA per manutenzione straordinaria (punto 352.a, allegato B della Delibera G.R. n. 49/2019). Pertanto la difformità potrà essere sanata con una comunicazione di mancata SCIA che prevede l'applicazione di una sanzione pecuniaria amministrativa pari a 500,00 € (art. 14 della L.R. n.23/85, art. 17 della L.R. 1/2019 e s.m.i.).
Oltre alla sanzione, occorre considerare l'importo di 1.200,00 € per oneri tecnici per la pratica di mancata SCIA (di cui all'art.14 L.R. 23/85 e s.m.i.);

Nella documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico del Comune di Muravera non risultano le Dichiarazioni di conformità degli impianti esistenti.

Tuttavia dal Certificato di Abitabilità del 21.10.2020 (allegato G12) si evince che la documentazione depositata agli atti del Comune comprende le dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico e dell'impianto idrico-fognario (vedi punti 7 e 8).

RIEPILOGO COSTI DA SOSTENERE

- 500,00 € sanzione pecuniaria per mancata SCIA;

- 1.200,00 € oneri tecnici per la pratica di mancata SCIA (di cui all'art.14 L.R. 23/85 e s.m.i.);
-

Totale costi da sostenere: 1.700,00 €

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il posto auto in oggetto censito col subalterno 19, è ubicato al piano terra dell'edificio "B" facente parte di maggior lotto, comprendente gli edifici A e B, costruiti in aderenza e uniti dall'autorimessa comune, con esposizione su quattro lati (foto da 3 a 8 - allegato A12).

Entrambi i corpi di fabbrica sono disposti su tre piani fuori terra con due appartamenti a piano ciascuno; la palazzina B comprende anche due piani interrati, adibiti rispettivamente a sgombero/cantina e ad autorimessa, quest'ultima condivisa con la palazzina A. Ciascun corpo di fabbrica è servito da vano scala interno e ascensore. La palazzina A accede direttamente dalla pubblica via, la palazzina B accede dalla pubblica via attraverso l'autorimessa.

L'accesso al posto auto in oggetto avviene quindi dalla palazzina B attraverso un cancello carrabile metallico, motorizzato, ad anta unica scorrevole su binario orizzontale. Come già anticipato, detto cancello non è conforme alla vigente normativa (foto da 9 a 11 - allegato A12).

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

Rispetto agli appartamenti al piano terra (rialzati), detto posto auto è in parte seminterrato, ovvero delimitato su due lati da muri contro terra. Tutta l'autorimessa è comunque aerata da aperture alte che si affacciano sul cortile.

Il complesso è costruito con struttura portante in cemento armato e solai di tipo misto in latero cemento; le tamponature esterne sono realizzate a cassetta in laterizio e, come risulta dalla relazione tecnica allegata al progetto di variante, sono dotate di coibentazione. La copertura è a falde.

I muri contro terra del seminterrato sono in conglomerato cementizio armato. Il fabbricato è intonacato e tinteggiato. La scala di accesso è interamente rivestita in marmo del tipo Perlato di Orosei, così come il battiscopa.

Il posto auto (foto da 12 a 14 - allegato A12), come detto, è ubicato nell'autorimessa e quindi coperto, confinato su due lati dal muro contro terra (rispettivamente Sud ed Est). E' in continuità con il parcheggio adiacente, posto a destra per chi accede all'autorimessa (Ovest), rispetto al quale è delimitato da un pilastro; lo stallo non è segnato sulla pavimentazione costituita da battuto di cemento.

Le pareti dell'autorimessa sono intonacate e tinteggiate. Sono evidenti tracce di infiltrazioni pregresse e in atto sia sui solai sia lungo le pareti controterra, con conseguenti distacchi di tinteggiatura e a tratti di intonaco, con presenza di efflorescenze saline sulla pavimentazione.

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 12** - Posto auto ubicato a Muravera (SU) - Via Sant'Anna snc - Piano T (Sub 19), piano T

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Non viene indicato alcun tipo di regime patrimoniale poiché la titolarità dell'immobile è in capo a una società.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza dell'esistenza di vincoli e oneri condominiali.

PATTI

Non sono noti patti gravanti sul bene pignorato.

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

In seguito alle verifiche effettuate dalla scrivente risulta che l'immobile oggetto della procedura non è soggetto a usi civici.

Non si è a conoscenza dell'esistenza di servitù.

LOTTO 13

PRECISAZIONI

I dati riportati nella relazione notarile agli atti sono coerenti con i dati catastali (allegati B13 e C13) e con quanto rilevato in loco.

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="11">Dal 21/03/1996 al 16/05/2007</td><td rowspan="11">**** Omissis ****</td><td colspan="4">Compravendita</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Antonio Saba</td><td>21/03/1996</td><td>148307</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Cagliari</td><td>22/03/1996</td><td>6319</td><td>4571</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="11">Dal 16/05/2007 al 11/11/2022</td><td rowspan="11">**** Omissis ****</td><td colspan="4">Compravendita</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Giovanni Rosetti</td><td>16/05/2007</td><td>48144/25106</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Cagliari</td><td>13/06/2007</td><td>23781</td><td>15466</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
</table>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Il giorno 11.11.2022 indicato nella suddetta tabella riepilogativa fa riferimento alla data di redazione del certificato notarile depositato nel fascicolo telematico.

Per il periodo successivo fino alla data odierna, la scrivente ha effettuato un'ulteriore ispezione presso L'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Cagliari - Ufficio Provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, che conferma l'assenza di ulteriori trascrizioni e/o iscrizioni in capo all'immobile (allegato D13).

In data 14.06.2023 la scrivente ha acquisito copia della nota di trascrizione dell'atto di compravendita del 21.03.1996, Rep. n. 148307 (allegato D13), da cui si evince che il sig. **** Omissis **** e la sig.ra **** Omissis ****, hanno acquistato la piena proprietà degli immobili censiti in Catasto fg. 9, mapp. 559 di 245 m2 e 563 di 1015 m2.

Nel "quadro D" della suddetta nota di trascrizione, viene riportata la descrizione dei beni compravenduti. Si riporta qui, in sintesi, che si tratta di un fabbricato allo stato grezzo, composto da due corpi di fabbrica identificati rispettivamente con le lettere A e B.

Il corpo A, disposto su tre piani fuori terra, consta di sei appartamenti; il corpo B comprendente due piani interrati e tre piani fuori terra, consta di sei appartamenti, piano garage e locali di sgombero o cantine.

Attualmente il posto auto oggetto di pignoramento (sub. 20) é parte del complesso immobiliare censito al Catasto Fabbricati al fg. 9, mapp. 2421.

Come precisato nel certificato notarile depositato agli atti e come esaminato nel capitolo dedicato alla "cronistoria catastale", i mappali 559 e 563 oggetto della suddetta compravendita, sono stati soppressi e hanno originato, unitamente ai mappali 2419 e 2420, l'Ente Urbano 2421.

Successivamente, con Costituzione Catastale n. 38.1/2009 del 09.01.2009, è stato originato nel Catasto Fabbricati il mappale 2421 oggetto della presente procedura.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 11/11/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
  Iscritto a Cagliari il 16/04/2007
  Reg. gen. 15819 - Reg. part. 2745
  Quota: 1/1
  Importo: € 1.800.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Capitale: € 120.000,00
  Note: Come indicato nel certificato notarile depositato agli atti, la società **** Omissis **** interviene nel mutuo in qualità di debitore non datore.

Trascrizioni

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

- **Pignoramento**
  Trascritto a Cagliari il 14/10/2022
  Reg. gen. 33162 - Reg. part. 24671
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

In seguito alle verifiche effettuate dalla scrivente, è stato accertato che l'onere di cancellazione a carico della procedura ha un costo fisso pari a € 294,00.

I dati sopra riportati sono aggiornati al giorno 11.11.2022, data di redazione del certificato notarile depositato nel fascicolo telematico.

Come anticipato nel capitolo dedicato alla provenienza ventennale, tuttavia, per il periodo successivo fino alla data odierna, la scrivente ha effettuato un'ulteriore ispezione presso L'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Cagliari - Ufficio Provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, che conferma l'assenza di ulteriori trascrizioni e/o iscrizioni in capo all'immobile (allegato D13).

In merito all'ipoteca volontaria, così come indicato nel suddetto certificato notarile, si precisa che la società **** Omissis **** interviene nel mutuo in qualità di debitore non datore.

DESCRIZIONE

BENE N° 13 - POSTO AUTO UBICATO A MURAVERA (SU) - VIA SANT'ANNA SNC - PIANO T (SUB 20), EDIFICIO B

Il posto auto individuato dal subalterno 20 è ubicato in Via Sant'Anna nel Comune di Muravera, al piano terra della "palazzina B".

L'edificio "B" facente parte di maggior lotto, comprendente gli edifici A e B, costruiti tra loro in aderenza e uniti dall'autorimessa comune, ha esposizione su quattro lati.

Entrambi i corpi di fabbrica sono disposti su tre piani fuori terra con due appartamenti a piano ciascuno; la palazzina B dispone anche di due piani interrati, adibiti rispettivamente a sgombero/cantina e ad autorimessa, quest'ultima condivisa con al palazzina A. Ciascun corpo di fabbrica è servito da vano scala interno e ascensore. La palazzina A accede direttamente dalla pubblica via, la palazzina B accede dall'autorimessa, attraverso due cancelli rispettivamente pedonale e carrabile. Il cancello carrabile metallico, motorizzato, ad anta unica scorrevole su binario orizzontale non è conforme alla vigente normativa rappresentata nella fattispecie dalle norme UNI 12453 e Uni 12445 e s.m.i. per il rischio di convogliamento e cesoiamento.

Per lo stesso motivo, non risulta conforme la porzione di muratura impegnata dal cancello in fase di apertura verso l'interno, in quanto il binario di scorrimento non è schermato.

Il lotto confina a nord con i lotti identificati dalle particelle 556 e 2428, a est con i lotti (particelle 561, 2482, 2405), tutti edificati e di altra proprietà. A est confina anche con il lotto inedificato censito con la particella 1352, a sud con la Via Fermi e a ovest con la Via Sant'Anna da cui ha accesso.

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

Il complesso sorge in una zona prevalentemente residenziale nella parte a monte di Muravera, in posizione panoramica, non lontano dal centro da cui dista circa 400 m. Il traffico veicolare è limitato e, in prossimità del fabbricato, non si è ravvisata difficoltà di parcheggio.

Il Comune di Muravera, principale centro della regione del Sarrabus, rinomato per il complesso di spiagge e lagune di grande pregio paesaggistico, è facilmente raggiungibile da Cagliari, da cui dista circa 60 km, percorrendo la S.S. 125.

Sono stati effettuati due sopralluoghi rispettivamente in data 22.01.2024 e 15.02.2024, alla presenza della scrivente e di due collaboratori (ing. Francesca Murgia e arch. Salvatore Erbì).

In tale occasione sono stati effettuati rispettivamente il rilievo planimetrico (allegato H13) e fotografico (allegato A13).

CONFINI

Il posto auto in oggetto (sub. 20), ubicato al piano terra, confina a Nord-Est con il vano ascensore condominiale e con l'area di manovra condominiale censita con il sub. 36, a Nord-Ovest con il sub. 36), a Sud-Est con il posto auto censito con il sub. 19, avene stessa proprietà e oggetto della presente procedura.

A Sud Ovest è delimitato dal muro controterra e confina con l'area cortilizia facente parte dello stesso lotto (particella 2421).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	15,54 mq	16,65 mq	1	16,65 mq	0,00 m	T
			Totale superficie convenzionale:	16,65 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	16,65 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie netta del posto auto esaminato (15,54 m2) non consente il frazionamento dello stesso in due unità distinte; infatti, secondo quanto previsto dalla normativa vigente, la dimensione minima di uno stallo è pari a 12,50 m2 (2,50 m x 5,00 m).

Si precisa che il posto auto non è segnalato a terra. Nel calcolo della superficie è stata quindi considerata la lunghezza minima prevista per lo stallo, pari a 5,00 m (come da progetto approvato).

*N.B.:

I posti auto oggetto di stima sono a servizio delle unità immobiliari a destinazione residenziale ubicate ai piani superiori.

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

Pertanto a ciascuna unità immobiliare verrà associato un numero di posti auto calcolato sulla base della normativa vigente in materia di parcheggi (1 m2 /10 m3) e comunque non inferiore a uno stallo.

STATO CONSERVATIVO

Le pareti dell'autorimessa sono intonacate e tinteggiate. Sono evidenti tracce di infiltrazioni pregresse e in atto sia sui solai, sia lungo le pareti controterra, con conseguenti distacchi di tinteggiatura e a tratti di intonaco, con presenza di efflorescenze saline sulla pavimentazione.

PARTI COMUNI

Il posto auto è parte di un complesso immobiliare e usufruisce delle parti comuni condominiali costituite dalle aree cortilizie e spazi di manovra .

Le finiture delle parti comuni condominiali sono dettagliatamente descritte nel capitolo dedicato alle "caratteristiche costruttive prevalenti".

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	2	20		C6	3	19,00 m2	20,00	38,27	T	

Corrispondenza catastale

Nella planimetria di raffronto (allegato I13) tra la planimetria catastale (allegato C13) e il rilievo effettuato (allegato H13), la sagoma del posto auto viene adattata agli spazi in quanto l'ingombro non è segnato sul pavimento.

Non si esprimono quindi difformità catastali.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **14/05/1985** al **15/07/1985**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 563 Qualità Mandorleto Cl.3 Superficie (ha are ca) 1015,00
Dal **14/05/1985** al **15/07/1985**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 559 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 245,00

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

Dal **15/07/1985** al **28/12/1990**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 559 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 245,00
Dal **15/07/1985** al **28/12/1990**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 563 Qualità Mandorleto Cl.3 Superficie (ha are ca) 1015,00
Dal **28/12/1990** al **12/02/1993**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 559 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 245,00
Dal **28/12/1990** al **12/02/1993**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 563 Qualità Mandorleto Cl.3 Superficie (ha are ca) 1015,00
Dal **12/02/1993** al **21/03/1996**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 563 Qualità Mandorleto Cl.3 Superficie (ha are ca) 1015,00 Reddito agrario € 2,10
Dal **12/02/1993** al **21/03/1996**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 559 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 245,00 Reddito agrario € 0,25
Dal **21/03/1996** al **16/05/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 559 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 245,00 Reddito agrario € 0,25
Dal **21/03/1996** al **16/05/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 563 Qualità Mandorleto Cl.3 Superficie (ha are ca) 1015,00 Reddito agrario € 2,10
Dal **16/05/2007** al **24/09/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 563 Qualità Mandorleto Cl.3 Superficie (ha are ca) 1015,00 Reddito agrario € 2,10
Dal **16/05/2007** al **24/09/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 559 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 245,00 Reddito agrario € 0,25
Dal **24/09/2007** al **24/09/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 2420 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 1015

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

Dal **24/09/2007** al **24/09/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 2419 e 2420 Qualità Soppresso
Dal **24/09/2007** al **24/09/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 2419 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 245
Dal **24/09/2007** al **24/09/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 559 e 563 Qualità Soppresso
Dal **24/09/2007** al **09/01/2009**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 2421 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 1260,00
Dal **09/01/2009** al **24/09/2009**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 9, Part. 2421, Sub. 20 Categoria C6 Cl.3, Cons. 19,00 m2 Rendita € 38,27 Piano T
Dal **24/09/2009** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 9, Part. 2421, Sub. 20 Categoria C6 Cl.3, Cons. 19,00 m2 Rendita € 38,27 Piano T
Dal **09/11/2015** al **10/07/2023**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 9, Part. 2421, Sub. 20 Categoria C6 Cl.3, Cons. 19,00 m2 Superficie catastale 20,00 Rendita € 38,27 Piano T

Nella visura storica acquisita dalla scrivente in data 10.07.2023 (allegato B13) è correttamente indicato il nominativo dell'intestato e l'ubicazione del bene esaminato.

La data del 10.07.2023 indicata nella tabella riepilogativa, come detto, corrisponde a quella di acquisizione della visura storica (allegato B13).

Attualmente l'immobile esaminato (posto auto) è censito al Catasto Fabbricati al fg. 9, mapp. 2421, sub. 20.

*

Si riportano di seguito alcune precisazioni relative ai passaggi catastali indicati nella tabella riepilogativa di cui sopra:

1) In data 24/09/2009 l'immobile subisce la variazione nel classamento n. 26933.1/2009 (Pratica n. CA0415993 in atti dal 24.09.2009).

In tale data la piena proprietà dell'immobile è in capo alla Ditta **** Omissis ****.

2) In data 24/09/2009 l'immobile subisce la variazione nel classamento n. 26933.1/2009 (Pratica n. CA0415993 in atti dal 24.09.2009).

3) Con Costituzione n. 38.1/2009 del 09/01/2009 (Pratica n. CA0006786 in atti dal 09.01.2009) viene originato l'immobile oggetto di stima, censito al Catasto Fabbricati al fg. 9, mapp. 2421, sub. 20, categoria catastale C/6.

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

In tale data la piena proprietà dell'immobile è in capo alla Ditta **** Omissis ****.

4) Con Tipo Mappale n. 550248.2/2007 del 24.09.2007 (Pratica n. CA0550248 in atti dal 24.09.2007) viene originato il bene censito al Catasto Terreni con il mappale 2421 e avente qualità Ente Urbano.

Tale variazione ha comportato la soppressione dei mappali 2419 di 245,00 m2 e 2420 di 1015,00 m2, aventi entrambi qualità Ente Urbano.

In tale data la piena proprietà degli immobili è in capo alla Ditta **** Omissis ****.

5) Con Tipo Mappale n. 550248.1/2007 del 24.09.2007 (Pratica n. CA0550248 in atti dal 24.09.2007) vengono originati i mappali 2419 di 245,00 m2 e 2420 di 1015,00 m2, entrambi aventi qualità Ente Urbano.

Tale variazione ha comportato la soppressione dei mappali 559 di 245,00 m2 e 563 di 1015,00 m2.

In tale data la piena proprietà gli immobili è in capo alla Ditta **** Omissis ****.

6) Con atto di compravendita del 16.05.2007, Rep. n. 48144 - Nota presentata con modello unico n. 15466.1/2007 in atti dal 21.06.2007, la piena proprietà degli immobili censiti al Catasto Terreni al fg. 9, mappale 563 di 1015,00 m2 e mappale 559 di 245,00 m2, passa dalla Ditta **** Omissis **** e **** Omissis **** (quota pari a 1/2 ciascuno) alla Ditta **** Omissis ****.

7) Con atto di compravendita del 21.03.1996, Rep. n. 148307, Registrazione n. 2167 in data 02.04.1996 - Voltura n. 3615.1/1996 - Pratica n. 408032 in atti dal 03.12.2002, la piena proprietà degli immobili censiti al Catasto Terreni al fg. 9, mappale 563 di 1015,00 m2 e mappale 559 di 245,00 m2, passa dalla Ditta **** Omissis **** alla Ditta **** Omissis **** e **** Omissis **** per la quota di 1/2 ciascuno in comunione dei beni.

8) Con atto del 12.02.1993, Rep. n. 143262 - Voltura n. 3690.1/1993 in atti dal 28.01.1994, la piena proprietà degli immobili censiti al Catasto Terreni al fg. 9, mappale 563 di 1015,00 m2 e mappale 559 di 245,00 m2, passa dalla Ditta **** Omissis **** alla Ditta **** Omissis ****.

9) Con atto di compravendita del 28.12.1990, Rep. n. 139306 - Registrazione n. 1139 del 16.01.1991 - Voltura n. 4454.1/1991 (Pratica n. 388020 in atti dal 22.09.2003), la piena proprietà degli immobili censiti al Catasto Terreni al fg. 9, mappale 563 di 1015,00 m2 e mappale 559 di 245,00 m2, passa dalla Ditta **** Omissis **** e **** Omissis **** (quota proprietà 1/2 ciascuno) alla Ditta **** Omissis ****.

10) Con successione del 15.07.1985, Rep. n. 304427, Registrazione Volume n. 968 n. 2 del 14.01.1986 - Voltura n. 685.1/1986 (Pratica n. 375351 in atti dal 10.09.2003), la piena proprietà degli immobili censiti al Catasto Terreni al fg. 9, mappale 563 di 1015,00 m2 e mappale 559 di 245,00 m2, passa dalla Ditta **** Omissis **** alla Ditta **** Omissis **** e **** Omissis **** per la quota di 1/2 ciascuno.

11) All'impianto meccanografico del 14.05.1985 gli immobili censiti al Catasto Terreni al fg. 9, mappale 563 di 1015,00 m2 e mappale 559 di 245,00 m2, risultano in capo alla Ditta **** Omissis ****.

Nella sezione "diritti e oneri reali" si precisa che le quote di proprietà in capo alla sig.ra **** Omissis **** sono "da verificare".

*N.B.:

I passaggi di proprietà indicati in visura a partire dal 21.03.1996 trovano riscontro con quanto riportato nel certificato notarile depositato agli atti.

Nella suddetta tabella sono stati riportati tutti i passaggi catastali dall'impianto meccanografico del 14.05.1985, così come indicato nelle visure storiche acquisite (allegato B14).

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

NORMATIVA URBANISTICA

Lo strumento urbanistico del Comune di Muravera è il Piano Regolatore Generale (P.R.G.), approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 44 del 21/04/1980 (Buras n. 25 del 17/06/1982) e s.m.i..

Secondo il P.R.G., il fabbricato ricade all'interno della "zona B di completamento", disciplinata dall'art. 5 delle Norme Tecniche di Attuazione (Allegato M13).

Tale zona, che comprende una vasta parte dell'abitato con edificazione lungo le strade e giardini interni, conserva il carattere di zona mista, con abitazioni, negozi, uffici e laboratori e con esclusione dei laboratori molesti o nocivi e dei grandi depositi da ubicare nella zona D.

Gli interventi di ristrutturazione generale degli isolati o di utilizzazione di aree libere che abbiano una superficie non inferiore a 5.000,00 m2 senza soluzione di continuità, devono essere regolati da piani di lottizzazione che prevedano gli spazi pubblici nella misura stabilita dalle norme contenute nel Decreto P.R.G. n. 9743-271 del 01.08.1977 e s.m.i., per avere così la possibilità di utilizzare l'indice di cubatura pari a 5 m3/m2.

Nell'edificazione del lotto devono essere rispettati i seguenti limiti:

- indice di fabbricabilità fondiaria max: 5 M3/m2 con lottizzazione o P.P. e max 3 m3/m2 con concessione diretta;

- rapporto di copertura 2/3;

- altezza max: 10,50 m (... omissis).

*

Con riferimento al Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.), l'immobile è compreso nell' "Ambito di paesaggio 25 – Bassa valle del Flumendosa", disciplinato dagli artt. 6, 12, 13, 14, 15, 107 e 112 del P.P.R..

Dalle verifiche effettuate dalla scrivente, eseguite sulla cartografia di "Sardegna Geoportale – Sardegna Mappe", con riferimento al P.P.R., l'immobile ricade all'interno di:

- Parco Geominerario Ambientale e Storico DM 673 del 2016 (artt. 9, 57 e 58 del P.P.R.);

- Fascia Costiera (Beni Paesaggistici Ambientali (ex. Art. 143 D. Lgs. 42/2004 - Bene Paesaggistico d'Insieme), disciplinata dagli artt. 8, 17, 18, 19 e 20 del P.P.R..

Con riferimento alla Fascia Costiera, si riporta di seguito quanto previsto dall'art. 19:

1. La fascia costiera, così come perimetrata nella cartografia del P.P.R. di cui all'art 5, rientra nella categoria dei beni paesaggistici d'insieme ed è considerata risorsa strategica fondamentale per lo sviluppo sostenibile del territorio sardo, che necessita di pianificazione e gestione integrata.

2. I territori della fascia costiera di cui al comma precedente, sono caratterizzati da un contesto territoriale i cui elementi costitutivi sono inscindibilmente interrelati e la preminenza dei valori ambientali è esposta a fattori di rischio che possono compromettere l'equilibrio dei rapporti tra habitat naturale e presenza antropica.

3. Non sono comprese tra i beni elencati nel comma 1 le seguenti zone, così come individuate dagli strumenti urbanistici comunali:

- le zone omogenee A e B;

- le zone omogenee C con piani attuativi efficaci, realizzati in tutto o in parte, immediatamente contigue al tessuto urbano consolidato;

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

- le zone omogenee D e G con piani attuativi efficaci, realizzati in tutto o in parte.

*

Dalle verifiche effettuate dalla scrivente risulta inoltre che l'immobile, con riferimento al P.P.R. e al P.A.I., ricade in:

- D4 / Danno potenziale (danno alle persone, e di quello al tessuto socio-economico ed ai beni non monetizzabili) molto elevato nella mappa del danno potenziale Regione Sardegna (PAI_PGRA) – Rev. 2022

- Rg0 / Rischio idraulico nullo nella mappa del rischio geomorfologico Regione Sardegna (PAI_PGRA) – Rev. 2022;

- Hg0 / Aree studiate per le quali non sono state individuati fenomeni franosi in atto o potenziali (Hg0) nella mappa del

pericolo geomorfologico Regione Sardegna (PAI_PGRA) – Rev. 2022;

- Siti non idonei all'installazione degli impianti alimentati da fonti energetiche rinnovabili;

- B / Zona Climatica B - Comuni con GG maggiori di 600 e minori o uguali a 900;

- P1 / Pericolosità da frana moderata della mappa nazionale del dissesto idrogeologico ISPRA;

- 4 / Livello di pericolosità nella classificazione sismica;

- B14 / Riodaciti e rioliti (ignimbriti) (ciclo permo-carbonifero) nella Carta Geologica d'Italia;

- Centri abitati nella Carta della Natura.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

In riscontro all'accesso agli atti effettuato dalla scrivente, l'Ufficio Tecnico del Comune di Muravera ha fornito i seguenti documenti:

1) Progetto per la costruzione di un fabbricato per abitare:

- Tav. 1: Planimetrie e calcolo della superficie del lotto;

- Tav. 2: Pianta 1° livello Zona A;

- Tav. 3: Pianta 2° livello Zona A;

- Tav. 4: Pianta 3° livello Zona A e 1° livello Zona B;

- Tav. 5: Pianta 2° livello Zona B;

- Tav. 6: Pianta 3° livello Zona B;

- Relazione tecnica;

- Concessione per l'esecuzione di opere n. 3324 del 12.03.1993, Prot. n. 2519 (allegato E13).

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

2) Progetto di variante per la costruzione di un fabbricato per abitazione sito nella via Sant'Anna in Comune di Muravera (allegato F13):

- Tav. 1: Catastale e corografia;
- Tav. 2: Planovolumetrico (allegato F13);
- Tav. 3: Piante quotate (allegato F13);
- Tav. 4: Prospetti e sezioni (allegato F13);
- Tav. 5: Calcolo dei volumi (allegato F13);
- Tav. 6: Calcolo dei volumi e Superfici in aumento (allegato F13);
- Tav. 8: Render;
- Tav. 9: Planimetria rischio idrogeologico;
- Certificazione L. 13/89;
- Concessione per l'esecuzione di opere n. 1308/2008 del 20.05.2008, Prot. n. 5554 (allegato F13);
- Dichiarazione di ultimazione dei lavori, Prot. n. 7657 del 28.07.2009 (allegato F13).

3) Certificato di abitabilità del 20.10.2012, Prot. n. 10385 del 21.10.2010 (allegato G13).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Dalla planimetria di confronto redatta dalla scrivente (allegato L13), tra quella di progetto (allegato F13) e quella del rilievo effettuato in loco (allegato H13), risulta che lo spazio effettivo è compatibile con quello riportato in progetto.

Poiché l'ingombro del posto auto non è segnato sulla pavimentazione, non si rilevano difformità.

Nella documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico del Comune di Muravera non risultano le Dichiarazioni di conformità degli impianti esistenti.

Tuttavia dal Certificato di Abitabilità del 21.10.2020 (allegato G13) si evince che la documentazione depositata agli atti del Comune comprende le dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico e dell'impianto idrico-fognario (vedi punti 7 e 8).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

Il posto auto in oggetto censito col subalterno 20, è ubicato al piano terra dell'edificio "B" facente parte di maggior lotto, comprendente gli edifici A e B, costruiti in aderenza e uniti dall'autorimessa comune, con esposizione su quattro lati(foto da 3 a 8 - allegato A13).

Entrambi i corpi di fabbrica sono disposti su tre piani fuori terra con due appartamenti a piano ciascuno; la palazzina B comprende anche due piani interrati, adibiti rispettivamente a sgombero/cantina e ad autorimessa, quest'ultima condivisa con la palazzina A. Ciascun corpo di fabbrica è servito da vano scala interno e ascensore. La palazzina A accede direttamente dalla pubblica via, la palazzina B accede dalla pubblica via attraverso l'autorimessa.

L'accesso al posto auto in oggetto avviene quindi dalla palazzina B attraverso un cancello carrabile metallico, motorizzato, ad anta unica scorrevole su binario orizzontale. Come già anticipato, detto cancello non è conforme alla vigente normativa (foto da 9 a 11 - allegato A13).

Rispetto agli appartamenti al piano terra (rialzati), detto posto auto è in parte seminterrato, ovvero delimitato su un lato da muro contro terra. Tutta l'autorimessa è comunque aerata da aperture alte che si affacciano sul cortile.

Il complesso è costruito con struttura portante in cemento armato e solai di tipo misto in latero cemento; le tamponature esterne sono realizzate a cassetta in laterizio e, come risulta dalla relazione tecnica allegata al progetto di variante, sono dotate di coibentazione. La copertura è a falde.

I muri contro terra del seminterrato sono in conglomerato cementizio armato. Il fabbricato è intonacato e tinteggiato. La scala di accesso è interamente rivestita in marmo del tipo Perlato di Orosei, così come il battiscopa.

Il posto auto (foto da 12 a 14 - allegato A13), come detto, è ubicato nell'autorimessa e quindi coperto, confinato solo su un lato dal muro contro terra (Sud). E' in continuità con il parcheggio adiacente, posto a sinistra per chi accede all'autorimessa (Est), rispetto al quale è delimitato da un pilastro. Sul lato destro è in continuità con l'area condominiale (Ovest). In entrambi i lati è delimitato da pilastri.

Il parcheggio non è individuabile in quanto non segnato sulla pavimentazione costituita da battuto di cemento.

Le pareti dell'autorimessa sono intonacate e tinteggiate. Sono evidenti tracce di infiltrazioni pregresse e in atto sia sui solai sia lungo le pareti controterra, con conseguenti distacchi di tinteggiatura e a tratti di intonaco, con presenza di efflorescenze saline sulla pavimentazione.

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 13** - Posto auto ubicato a Muravera (SU) - Via Sant'Anna snc - Piano T (Sub 20), piano T

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Non viene indicato alcun tipo di regime patrimoniale poiché la titolarità dell'immobile è in capo a una società.

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza dell'esistenza di vincoli e oneri condominiali.

PATTI

Non sono noti patti gravanti sul bene pignorato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

In seguito alle verifiche effettuate dalla scrivente risulta che l'immobile oggetto della procedura non è soggetto a usi civici.

Non si è a conoscenza dell'esistenza di servitù.

LOTTO 14

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

È agli atti il certificato notarile redatto dal dott. **** Omissis **** in data 11.11.2022.

PRECISAZIONI

I dati riportati nella relazione notarile agli atti sono coerenti con i dati catastali (allegati B14 e C14) e con quanto rilevato in loco.

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="8">Dal 21/03/1996 al 16/05/2007</td><td rowspan="8">**** Omissis ****</td><td colspan="4">Compravendita</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Antonio Saba</td><td>21/03/1996</td><td>148307</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Cagliari</td><td>22/03/1996</td><td>6319</td><td>4571</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
</table>

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

Dal **16/05/2007** al **11/11/2022**	**** Omissis ****	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Giovanni Rosetti	16/05/2007	48144/25106	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Cagliari	13/06/2007	23781	15466
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Il giorno 11.11.2022 indicato nella suddetta tabella riepilogativa fa riferimento alla data di redazione del certificato notarile depositato nel fascicolo telematico.

Per il periodo successivo fino alla data odierna, la scrivente ha effettuato un'ulteriore ispezione presso L'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Cagliari - Ufficio Provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, che conferma l'assenza di ulteriori trascrizioni e/o iscrizioni in capo all'immobile (allegato D14).

In data 14.06.2023 la scrivente ha acquisito copia della nota di trascrizione dell'atto di compravendita del 21.03.1996, Rep. n. 148307 (allegato D14), da cui si evince che il sig. **** Omissis **** e la sig.ra **** Omissis ****, hanno acquistato la piena proprietà degli immobili censiti in Catasto fg. 9, mapp. 559 di 245 m2 e 563 di 1015 m2.

Nel "quadro D" della suddetta nota di trascrizione, viene riportata la descrizione dei beni compravenduti. Si riporta qui, in sintesi, che si tratta di un fabbricato allo stato grezzo, composto da due corpi di fabbrica identificati rispettivamente con le lettere A e B.

Il corpo A, disposto su tre piani fuori terra, consta di sei appartamenti; il corpo B comprendente due piani interrati e tre piani fuori terra, consta di sei appartamenti, piano garage e locali di sgombero o cantine.

Attualmente il posto auto oggetto di pignoramento (sub. 21) é parte del complesso immobiliare censito al Catasto Fabbricati al fg. 9, mapp. 2421.

Come precisato nel certificato notarile depositato agli atti e come esaminato nel capitolo dedicato alla "cronistoria catastale", i mappali 559 e 563 oggetto della suddetta compravendita, sono stati soppressi e hanno originato, unitamente ai mappali 2419 e 2420, l'Ente Urbano 2421.

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

Successivamente, con Costituzione Catastale n. 38.1/2009 del 09.01.2009, è stato originato nel Catasto Fabbricati il mappale 2421 oggetto della presente procedura.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 11/11/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
  Iscritto a Cagliari il 16/04/2007
  Reg. gen. 15819 - Reg. part. 2745
  Quota: 1/1
  Importo: € 1.800.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Capitale: € 120.000,00
  Note: Come indicato nel certificato notarile depositato agli atti, la società **** Omissis **** interviene nel mutuo in qualità di debitore non datore.

Trascrizioni

- **Pignoramento**
  Trascritto a Cagliari il 14/10/2022
  Reg. gen. 33162 - Reg. part. 24671
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

In seguito alle verifiche effettuate dalla scrivente, è stato accertato che l'onere di cancellazione a carico della procedura ha un costo fisso pari a € 294,00.

I dati sopra riportati sono aggiornati al giorno 11.11.2022, data di redazione del certificato notarile depositato nel fascicolo telematico.

Come anticipato nel capitolo dedicato alla provenienza ventennale, tuttavia, per il periodo successivo fino alla data odierna, la scrivente ha effettuato un'ulteriore ispezione presso L'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Cagliari - Ufficio Provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, che conferma l'assenza di ulteriori trascrizioni e/o iscrizioni in capo all'immobile (allegato D14).

In merito all'ipoteca volontaria, così come indicato nel suddetto certificato notarile, si precisa che la società **** Omissis **** interviene nel mutuo in qualità di debitore non datore.

DESCRIZIONE

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

BENE N° 14 - POSTO AUTO UBICATO A MURAVERA (SU) - VIA SANT'ANNA SNC - PIANO T (SUB 21), EDIFICIO B

Il posto auto individuato dal subalterno 21 è ubicato in Via Sant'Anna nel Comune di Muravera, al piano terra della "palazzina B".

L'edificio "B" facente parte di maggior lotto, comprendente gli edifici A e B, costruiti tra loro in aderenza e uniti dall'autorimessa comune, ha esposizione su quattro lati.

Entrambi i corpi di fabbrica sono disposti su tre piani fuori terra con due appartamenti a piano ciascuno; la palazzina B dispone anche di due piani interrati, adibiti rispettivamente a sgombero/cantina e ad autorimessa, quest'ultima condivisa con al palazzina A. Ciascun corpo di fabbrica è servito da vano scala interno e ascensore. La palazzina A accede direttamente dalla pubblica via, la palazzina B accede dall'autorimessa, attraverso due cancelli rispettivamente pedonale e carrabile. Il cancello carrabile metallico, motorizzato, ad anta unica scorrevole su binario orizzontale non è conforme alla vigente normativa rappresentata nella fattispecie dalle norme UNI 12453 e Uni 12445 e s.m.i. per il rischio di convogliamento e cesoiamento.

Per lo stesso motivo, non risulta conforme la porzione di muratura impegnata dal cancello in fase di apertura verso l'interno, in quanto il binario di scorrimento non è schermato.

Il lotto confina a nord con i lotti identificati dalle particelle 556 e 2428, a est con i lotti (particelle 561, 2482, 2405), tutti edificati e di altra proprietà. A est confina anche con il lotto inedificato censito con la particella 1352, a sud con la Via Fermi e a ovest con la Via Sant'Anna da cui ha accesso.

Il complesso sorge in una zona prevalentemente residenziale nella parte a monte di Muravera, in posizione panoramica, non lontano dal centro da cui dista circa 400 m. Il traffico veicolare è limitato e, in prossimità del fabbricato, non si è ravvisata difficoltà di parcheggio.

Il Comune di Muravera, principale centro della regione del Sarrabus, rinomato per il complesso di spiagge e lagune di grande pregio paesaggistico, è facilmente raggiungibile da Cagliari, da cui dista circa 60 km, percorrendo la S.S. 125.

Sono stati effettuati due sopralluoghi rispettivamente in data 22.01.2024 e 15.02.2024, alla presenza della scrivente e di due collaboratori (ing. Francesca Murgia e arch. Salvatore Erbì).

In tale occasione sono stati effettuati rispettivamente il rilievo planimetrico (allegato H14) e fotografico (allegato A14).

CONFINI

Il posto auto in oggetto (sub. 21), ubicato al piano terra, confina a Nord, a Est e a Ovest con l'area di manovra condominiale censita con il sub. 36. A ovest oltre il limitato spazio condominiale, confina col posto auto identificato col sub 22, stessa proprietà e stessa procedura.

A Sud è delimitato dal muro controterra e confina con l'area cortilizia facente parte dello stesso lotto (particella 2421).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	9,00 mq	9,00 mq	1	9,00 mq	0,00 m	T

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

Totale superficie convenzionale:	9,00 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	9,00 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie netta del posto auto esaminato (9,00 m2) non consente il frazionamento dello stesso in due unità distinte. Si precisa che la superficie di tale stallo è inferiore rispetto a quella minima prevista dalla normativa (Codice della Strada), pari a 12,50 m2 (2,50 m x 5,00 m).

*N.B.:

I posti auto oggetto di stima sono a servizio delle unità immobiliari a destinazione residenziale ubicate ai piani superiori.

Pertanto a ciascuna unità immobiliare verrà associato un numero di posti auto calcolato sulla base della normativa vigente in materia di parcheggi (1 m2 /10 m3) e comunque non inferiore a uno stallo.

STATO CONSERVATIVO

Le pareti dell'autorimessa sono intonacate e tinteggiate. Sono evidenti tracce di infiltrazioni pregresse e in atto sia sui solai sia lungo le pareti controterra, con conseguenti distacchi di tinteggiatura e a tratti di intonaco, con presenza di efflorescenze saline sulla pavimentazione.

PARTI COMUNI

Il posto auto è parte di un complesso immobiliare e usufruisce delle parti comuni condominiali costituite dalle aree cortilizie e dagli spazi di manovra .

Le finiture delle parti comuni condominiali sono dettagliatamente descritte nel capitolo dedicato alle "caratteristiche costruttive prevalenti".

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	2421	21		C6	3	10,00 m2	10,00	20,14	T	

Corrispondenza catastale

Dalla planimetria di raffronto (allegato I14) tra la planimetria catastale (allegato C14) e il rilievo effettuato (allegato H14), si rileva difformità nella rappresentazione dell'ingombro segnato sulla pavimentazione, rispetto a quanto riportato nella rappresentazione catastale..

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

Si ritiene che si possa ovviare a questa difformità con una nuova rappresentazione dello stallo sulla pavimentazione dell'autorimessa.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **14/05/1985** al **15/07/1985**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 559 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 245,00
Dal **14/05/1985** al **15/07/1985**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 563 Qualità Mandorleto Cl.3 Superficie (ha are ca) 1015,00
Dal **15/07/1985** al **28/12/1990**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 559 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 245,00
Dal **15/07/1985** al **28/12/1990**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 563 Qualità Mandorleto Cl.3 Superficie (ha are ca) 1015,00
Dal **28/12/1990** al **12/02/1993**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 559 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 245,00
Dal **28/12/1990** al **12/02/1993**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 563 Qualità Mandorleto Cl.3 Superficie (ha are ca) 1015,00
Dal **12/02/1993** al **21/03/1996**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 559 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 245,00 Reddito agrario € 0,25
Dal **12/02/1993** al **21/03/1996**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 563 Qualità Mandorleto Cl.3 Superficie (ha are ca) 1015,00 Reddito agrario € 2,10
Dal **21/03/1996** al **16/05/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 559 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 245,00 Reddito agrario € 0,25
Dal **21/03/1996** al **16/05/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 563

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

		Qualità Mandorleto Cl.3 Superficie (ha are ca) 1015,00 Reddito agrario € 2,10
Dal **16/05/2007** al **24/09/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 559 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 245,00 Reddito agrario € 0,25
Dal **16/05/2007** al **24/09/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 563 Qualità Mandorleto Cl.3 Superficie (ha are ca) 1015,00 Reddito agrario € 2,10
Dal **24/09/2007** al **24/09/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 2420 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 1015
Dal **24/09/2007** al **24/09/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 2419 e 2420 Qualità Soppresso
Dal **24/09/2007** al **24/09/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 559 e 563 Qualità Soppresso
Dal **24/09/2007** al **24/09/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 2419 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 245
Dal **24/09/2007** al **09/01/2009**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 2421 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 1260,00
Dal **09/01/2009** al **24/09/2009**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 9, Part. 2421, Sub. 21 Categoria C6 Cl.3, Cons. 10,00 m2 Rendita € 20,14 Piano T
Dal **24/09/2009** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 9, Part. 2421, Sub. 21 Categoria C6 Cl.3, Cons. 10,00 m2 Rendita € 20,14 Piano T
Dal **09/11/2015** al **10/07/2023**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 9, Part. 2421, Sub. 21 Categoria C6 Cl.3, Cons. 10,00 m2 Superficie catastale 10,00 Rendita € 20,14 Piano T

Nella visura storica acquisita dalla scrivente in data 10.07.2023 (allegato B14) è correttamente indicato il nominativo dell'intestato e l'ubicazione del bene esaminato.

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

La data del 10.07.2023 indicata nella tabella riepilogativa, come detto, corrisponde a quella di acquisizione della visura storica (allegato B14).

Attualmente l'immobile esaminato (posto auto) è censito al Catasto Fabbricati al fg. 9, mapp. 2421, sub. 21.

*

Si riportano di seguito alcune precisazioni relative ai passaggi catastali indicati nella tabella riepilogativa di cui sopra:

1) Con variazione del 09.11.2015 si procede con l'inserimento in visura della superficie catastale dell'immobile, pari a 10,00 m2.

In tale data la piena proprietà dell'immobile è in capo alla Ditta **** Omissis ****.

2) In data 24/09/2009 l'immobile subisce la variazione nel classamento n. 26933.1/2009 (Pratica n. CA0415993 in atti dal 24.09.2009).

3) Con Costituzione n. 38.1/2009 del 09/01/2009 (Pratica n. CA0006786 in atti dal 09.01.2009) viene originato l'immobile oggetto di stima, censito al Catasto Fabbricati al fg. 9, mapp. 2421, sub. 21, categoria catastale C/6.

In tale data la piena proprietà dell'immobile è in capo alla Ditta **** Omissis ****.

4) Con Tipo Mappale n. 550248.2/2007 del 24.09.2007 (Pratica n. CA0550248 in atti dal 24.09.2007) viene originato il bene censito al Catasto Terreni con il mappale 2421 e avente qualità Ente Urbano.

Tale variazione ha comportato la soppressione dei mappali 2419 di 245,00 m2 e 2420 di 1015,00 m2, aventi entrambi qualità Ente Urbano.

In tale data la piena proprietà degli immobili è in capo alla Ditta **** Omissis ****.

5) Con Tipo Mappale n. 550248.1/2007 del 24.09.2007 (Pratica n. CA0550248 in atti dal 24.09.2007) vengono originati i mappali 2419 di 245,00 m2 e 2420 di 1015,00 m2, entrambi aventi qualità Ente Urbano.

Tale variazione ha comportato la soppressione dei mappali 559 di 245,00 m2 e 563 di 1015,00 m2.

In tale data la piena proprietà gli immobili è in capo alla Ditta **** Omissis ****.

6) Con atto di compravendita del 16.05.2007, Rep. n. 48144 - Nota presentata con modello unico n. 15466.1/2007 in atti dal 21.06.2007, la piena proprietà degli immobili censiti al Catasto Terreni al fg. 9, mappale 563 di 1015,00 m2 e mappale 559 di 245,00 m2, passa dalla Ditta **** Omissis **** e **** Omissis **** (quota pari a 1/2 ciascuno) alla Ditta **** Omissis ****.

7) Con atto di compravendita del 21.03.1996, Rep. n. 148307, Registrazione n. 2167 in data 02.04.1996 - Voltura n. 3615.1/1996 - Pratica n. 408032 in atti dal 03.12.2002, la piena proprietà degli immobili censiti al Catasto Terreni al fg. 9, mappale 563 di 1015,00 m2 e mappale 559 di 245,00 m2, passa dalla Ditta **** Omissis **** alla Ditta **** Omissis **** e **** Omissis **** per la quota di 1/2 ciascuno in comunione dei beni.

8) Con atto del 12.02.1993, Rep. n. 143262 - Voltura n. 3690.1/1993 in atti dal 28.01.1994, la piena proprietà degli immobili censiti al Catasto Terreni al fg. 9, mappale 563 di 1015,00 m2 e mappale 559 di 245,00 m2, passa dalla Ditta **** Omissis **** alla Ditta **** Omissis ****.

9) Con atto di compravendita del 28.12.1990, Rep. n. 139306 - Registrazione n. 1139 del 16.01.1991 - Voltura n. 4454.1/1991 (Pratica n. 388020 in atti dal 22.09.2003), la piena proprietà degli immobili censiti al Catasto Terreni al fg. 9, mappale 563 di 1015,00 m2 e mappale 559 di 245,00 m2, passa dalla Ditta **** Omissis **** e **** Omissis **** (quota proprietà 1/2 ciascuno) alla Ditta **** Omissis ****.

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

10) Con successione del 15.07.1985, Rep. n. 304427, Registrazione Volume n. 968 n. 2 del 14.01.1986 - Voltura n. 685.1/1986 (Pratica n. 375351 in atti dal 10.09.2003), la piena proprietà degli immobili censiti al Catasto Terreni al fg. 9, mappale 563 di 1015,00 m2 e mappale 559 di 245,00 m2, passa dalla Ditta **** Omissis **** alla Ditta **** Omissis **** e **** Omissis **** per la quota di 1/2 ciascuno.

11) All'impianto meccanografico del 14.05.1985 gli immobili censiti al Catasto Terreni al fg. 9, mappale 563 di 1015,00 m2 e mappale 559 di 245,00 m2, risultano in capo alla Ditta **** Omissis ****.

Nella sezione "diritti e oneri reali" si precisa che le quote di proprietà in capo alla sig.ra **** Omissis **** sono "da verificare".

*N.B.:

I passaggi di proprietà indicati in visura a partire dal 21.03.1996 trovano riscontro con quanto riportato nel certificato notarile depositato agli atti.

Nella suddetta tabella sono stati riportati tutti i passaggi catastali fino all'impianto meccanografico del 14.05.1985, così come indicato nelle visure storiche acquisite (allegato B14).

NORMATIVA URBANISTICA

Lo strumento urbanistico del Comune di Muravera è il Piano Regolatore Generale (P.R.G.), approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 44 del 21/04/1980 (Buras n. 25 del 17/06/1982) e s.m.i..

Secondo il P.R.G., il fabbricato ricade all'interno della "zona B di completamento", disciplinata dall'art. 5 delle Norme Tecniche di Attuazione (Allegato M14).

Tale zona, che comprende una vasta parte dell'abitato con edificazione lungo le strade e giardini interni, conserva il carattere di zona mista, con abitazioni, negozi, uffici e laboratori e con esclusione dei laboratori molesti o nocivi e dei grandi depositi da ubicare nella zona D.

Gli interventi di ristrutturazione generale degli isolati o di utilizzazione di aree libere che abbiano una superficie non inferiore a 5.000,00 m2 senza soluzione di continuità, devono essere regolati da piani di lottizzazione che prevedano gli spazi pubblici nella misura stabilita dalle norme contenute nel Decreto P.R.G. n. 9743-271 del 01.08.1977 e s.m.i., per avere così la possibilità di utilizzare l'indice di cubatura pari a 5 m3/m2.

Nell'edificazione del lotto devono essere rispettati i seguenti limiti:

- indice di fabbricabilità fondiaria max: 5 M3/m2 con lottizzazione o P.P. e max 3 m3/m2 con concessione diretta;

- rapporto di copertura 2/3;

- altezza max: 10,50 m (... omissis).

*

Con riferimento al Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.), l'immobile è compreso nell' "Ambito di paesaggio 25 – Bassa valle del Flumendosa", disciplinato dagli artt. 6, 12, 13, 14, 15, 107 e 112 del P.P.R..

Dalle verifiche effettuate dalla scrivente, eseguite sulla cartografia di "Sardegna Geoportale – Sardegna Mappe", con riferimento al P.P.R., l'immobile ricade all'interno di:

- Parco Geominerario Ambientale e Storico DM 673 del 2016 (artt. 9, 57 e 58 del P.P.R.);

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

- Fascia Costiera (Beni Paesaggistici Ambientali (ex. Art. 143 D. Lgs. 42/2004 - Bene Paesaggistico d'Insieme), disciplinata dagli artt. 8, 17, 18, 19 e 20 del P.P.R..

Con riferimento alla Fascia Costiera, si riporta di seguito quanto previsto dall'art. 19:

1. La fascia costiera, così come perimetrata nella cartografia del P.P.R. di cui all'art 5, rientra nella categoria dei beni paesaggistici d'insieme ed è considerata risorsa strategica fondamentale per lo sviluppo sostenibile del territorio sardo, che necessita di pianificazione e gestione integrata.

2. I territori della fascia costiera di cui al comma precedente, sono caratterizzati da un contesto territoriale i cui elementi costitutivi sono inscindibilmente interrelati e la preminenza dei valori ambientali è esposta a fattori di rischio che possono compromettere l'equilibrio dei rapporti tra habitat naturale e presenza antropica.

3. Non sono comprese tra i beni elencati nel comma 1 le seguenti zone, così come individuate dagli strumenti urbanistici comunali:

- le zone omogenee A e B;

- le zone omogenee C con piani attuativi efficaci, realizzati in tutto o in parte, immediatamente contigue al tessuto urbano consolidato;

- le zone omogenee D e G con piani attuativi efficaci, realizzati in tutto o in parte.

*

Dalle verifiche effettuate dalla scrivente risulta inoltre che l'immobile, con riferimento al P.P.R. e al P.A.I., ricade in:

- D4 / Danno potenziale (danno alle persone, e di quello al tessuto socio-economico ed ai beni non monetizzabili) molto elevato nella mappa del danno potenziale Regione Sardegna (PAI_PGRA) – Rev. 2022

- Rg0 / Rischio idraulico nullo nella mappa del rischio geomorfologico Regione Sardegna (PAI_PGRA) – Rev. 2022;

- Hg0 / Aree studiate per le quali non sono state individuati fenomeni franosi in atto o potenziali (Hg0) nella mappa del

pericolo geomorfologico Regione Sardegna (PAI_PGRA) – Rev. 2022;

- Siti non idonei all'installazione degli impianti alimentati da fonti energetiche rinnovabili;

- B / Zona Climatica B - Comuni con GG maggiori di 600 e minori o uguali a 900;

- P1 / Pericolosità da frana moderata della mappa nazionale del dissesto idrogeologico ISPRA;

- 4 / Livello di pericolosità nella classificazione sismica;

- B14 / Riodaciti e rioliti (ignimbriti) (ciclo permo-carbonifero) nella Carta Geologica d'Italia;

- Centri abitati nella Carta della Natura.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

In riscontro all'accesso agli atti effettuato dalla scrivente, l'Ufficio Tecnico del Comune di Muravera ha fornito i seguenti documenti:

1) Progetto per la costruzione di un fabbricato per abitare:

- Tav. 1: Planimetrie e calcolo della superficie del lotto;

- Tav. 2: Pianta 1° livello Zona A;

- Tav. 3: Pianta 2° livello Zona A;

- Tav. 4: Pianta 3° livello Zona A e 1° livello Zona B;

- Tav. 5: Pianta 2° livello Zona B;

- Tav. 6: Pianta 3° livello Zona B;

- Relazione tecnica;

- Concessione per l'esecuzione di opere n. 3324 del 12.03.1993, Prot. n. 2519 (allegato E14).

2) Progetto di variante per la costruzione di un fabbricato per abitazione sito nella via Sant'Anna in Comune di Muravera (allegato F14):

- Tav. 1: Catastale e corografia;

- Tav. 2: Planovolumetrico (allegato F14);

- Tav. 3: Piante quotate (allegato F14);

- Tav. 4: Prospetti e sezioni (allegato F14);

- Tav. 5: Calcolo dei volumi (allegato F14);

- Tav. 6: Calcolo dei volumi e Superfici in aumento (allegato F14);

- Tav. 8: Render;

- Tav. 9: Planimetria rischio idrogeologico;

- Certificazione L. 13/89;

- Concessione per l'esecuzione di opere n. 1308/2008 del 20.05.2008, Prot. n. 5554 (allegato F14);

- Dichiarazione di ultimazione dei lavori, Prot. n. 7657 del 28.07.2009 (allegato F14).

3) Certificato di abitabilità del 20.10.2012, Prot. n. 10385 del 21.10.2010 (allegato G14).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

Dalla planimetria di confronto redatta dalla scrivente (allegato L14), tra quella di progetto (allegato F14) e quella del rilievo effettuato in loco (allegato H14), risulta difformità nella rappresentazione dell'ingombro, segnato sulla pavimentazione.

Si ritiene che si possa ovviare a questa difformità con una nuova rappresentazione dello stesso sulla pavimentazione dell'autorimessa.

Nella documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico del Comune di Muravera non risultano le Dichiarazioni di conformità degli impianti esistenti.

Tuttavia dal Certificato di Abitabilità del 21.10.2020 (allegato G14) si evince che la documentazione depositata agli atti del Comune comprende le dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico e dell'impianto idrico-fognario (vedi punti 7 e 8).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il posto auto in oggetto censito col subalterno 21, è ubicato al piano terra dell'edificio "B" facente parte di maggior lotto, comprendente gli edifici A e B, costruiti in aderenza e uniti dall'autorimessa comune, con esposizione su quattro lati(foto da 3 a 8 - allegato A14).

Entrambi i corpi di fabbrica sono disposti su tre piani fuori terra con due appartamenti a piano ciascuno; la palazzina B comprende anche due piani interrati, adibiti rispettivamente a sgombero/cantina e ad autorimessa, quest'ultima condivisa con la palazzina A. Ciascun corpo di fabbrica è servito da vano scala interno e ascensore. La palazzina A accede direttamente dalla pubblica via, la palazzina B accede dalla pubblica via attraverso l'autorimessa.

L'accesso al posto auto in oggetto avviene quindi dalla palazzina B attraverso un cancello carrabile metallico, motorizzato, ad anta unica scorrevole su binario orizzontale. Come già anticipato, detto cancello non è conforme alla vigente normativa (foto da 9 a 11 - allegato A14).

Rispetto agli appartamenti al piano terra (rialzati), detto posto auto è in parte seminterrato, ovvero delimitato su un lato da muro contro terra. Tutta l'autorimessa è comunque aerata da aperture alte che si affacciano sul cortile.

Il complesso è costruito con struttura portante in cemento armato e solai di tipo misto in latero cemento; le tamponature esterne sono realizzate a cassetta in laterizio e, come risulta dalla relazione tecnica allegata al progetto di variante, sono dotate di coibentazione. La copertura è a falde.

I muri contro terra del seminterrato sono in conglomerato cementizio armato. Il fabbricato è intonacato e tinteggiato. La scala di accesso è interamente rivestita in marmo del tipo Perlato di Orosei, così come il battiscopa.

Il posto auto (foto 12 e 13 - allegato A14), come detto, è ubicato nell'autorimessa e quindi coperto, confinato solo su un lato dal muro contro terra (Sud). E' in continuità con il parcheggio adiacente, posto a destra per chi accede all'autorimessa (Ovest); a sinistra è in continuità con l'area condominiale (Est); è individuabile in quanto segnato sulla pavimentazione costituita da battuto di cemento.

Le pareti dell'autorimessa sono intonacate e tinteggiate. Sono evidenti tracce di infiltrazioni pregresse e in atto sia sui solai sia lungo le pareti controterra, con conseguenti distacchi di tinteggiatura e a tratti di intonaco, con presenza di efflorescenze saline sulla pavimentazione.

COMPOSIZIONE LOTTO

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 14** - Posto auto ubicato a Muravera (SU) - Via Sant'Anna snc - Piano T (Sub 21), piano T

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Non viene indicato alcun tipo di regime patrimoniale poiché la titolarità dell'immobile è in capo a una società.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza dell'esistenza di vincoli e oneri condominiali.

PATTI

Non sono noti patti gravanti sul bene pignorato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

In seguito alle verifiche effettuate dalla scrivente risulta che l'immobile oggetto della procedura non è soggetto a usi civici.

Non si è a conoscenza dell'esistenza di servitù.

LOTTO 15

PRECISAZIONI

I dati riportati nella relazione notarile agli atti sono coerenti con i dati catastali (allegati B7 e C7) e con quanto rilevato in loco.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal **21/03/1996** al	**** Omissis ****	**Compravendita**

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

<table>
<tr><td>16/05/2007</td><td></td><td>
<table>
<tr><th>Rogante</th><th>Data</th><th>Repertorio N°</th><th>Raccolta N°</th></tr>
<tr><td>Antonio Saba</td><td>21/03/1996</td><td>148307</td><td></td></tr>
<tr><th colspan="4">Trascrizione</th></tr>
<tr><th>Presso</th><th>Data</th><th>Reg. gen.</th><th>Reg. part.</th></tr>
<tr><td>Cagliari</td><td>22/03/1996</td><td>6319</td><td>4571</td></tr>
<tr><th colspan="4">Registrazione</th></tr>
<tr><th>Presso</th><th>Data</th><th>Reg. N°</th><th>Vol. N°</th></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>Dal 16/05/2007 al 11/11/2022</td><td>**** Omissis ****</td><td>
<table>
<tr><th colspan="4">Compravendita</th></tr>
<tr><th>Rogante</th><th>Data</th><th>Repertorio N°</th><th>Raccolta N°</th></tr>
<tr><td>Giovanni Rosetti</td><td>16/05/2007</td><td>48144/25106</td><td></td></tr>
<tr><th colspan="4">Trascrizione</th></tr>
<tr><th>Presso</th><th>Data</th><th>Reg. gen.</th><th>Reg. part.</th></tr>
<tr><td>Cagliari</td><td>13/06/2007</td><td>23781</td><td>15466</td></tr>
<tr><th colspan="4">Registrazione</th></tr>
<tr><th>Presso</th><th>Data</th><th>Reg. N°</th><th>Vol. N°</th></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Il giorno 11.11.2022 indicato nella suddetta tabella riepilogativa fa riferimento alla data di redazione del certificato notarile depositato nel fascicolo telematico.

Per il periodo successivo fino alla data odierna, la scrivente ha effettuato un'ulteriore ispezione presso L'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Cagliari - Ufficio Provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, che conferma l'assenza di ulteriori trascrizioni e/o iscrizioni in capo all'immobile (allegato D15).

In data 14.06.2023 la scrivente ha acquisito copia della nota di trascrizione dell'atto di compravendita del 21.03.1996, Rep. n. 148307 (allegato D15), da cui si evince che il sig. **** Omissis **** e la sig.ra **** Omissis ****, hanno acquistato la piena proprietà degli immobili censiti in Catasto fg. 9, mapp. 559 di 245 m2 e 563 di 1015 m2.

Nel "quadro D" della suddetta nota di trascrizione, viene riportata la descrizione dei beni compravenduti. Si riporta qui, in sintesi, che si tratta di un fabbricato allo stato grezzo, composto da due corpi di fabbrica identificati rispettivamente con le lettere A e B.

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

Il corpo A, disposto su tre piani fuori terra, consta di sei appartamenti; il corpo B comprendente due piani interrati e tre piani fuori terra, consta di sei appartamenti, piano garage e locali di sgombero o cantine.

Attualmente il posto auto oggetto di pignoramento (sub. 22) é parte del complesso immobiliare censito al Catasto Fabbricati al fg. 9, mapp. 2421.

Come precisato nel certificato notarile depositato agli atti e come esaminato nel capitolo dedicato alla "cronistoria catastale", i mappali 559 e 563 oggetto della suddetta compravendita, sono stati soppressi e hanno originato, unitamente ai mappali 2419 e 2420, l'Ente Urbano 2421.

Successivamente, con Costituzione Catastale n. 38.1/2009 del 09.01.2009, è stato originato nel Catasto Fabbricati il mappale 2421 oggetto della presente procedura.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 11/11/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
  Iscritto a Cagliari il 16/04/2007
  Reg. gen. 15819 - Reg. part. 2745
  Quota: 1/1
  Importo: € 1.800.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Capitale: € 120.000,00
  Note: Come indicato nel certificato notarile depositato agli atti, la società **** Omissis **** interviene nel mutuo in qualità di debitore non datore.

Trascrizioni

- **Pignoramento**
  Trascritto a Cagliari il 14/10/2022
  Reg. gen. 33162 - Reg. part. 24671
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

In seguito alle verifiche effettuate dalla scrivente, è stato accertato che l'onere di cancellazione a carico della procedura ha un costo fisso pari a € 294,00.

I dati sopra riportati sono aggiornati al giorno 11.11.2022, data di redazione del certificato notarile depositato nel fascicolo telematico.

Come anticipato nel capitolo dedicato alla provenienza ventennale, tuttavia, per il periodo successivo fino alla data odierna, la scrivente ha effettuato un'ulteriore ispezione presso L'Agenzia delle Entrate Direzione

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

Provinciale di Cagliari - Ufficio Provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, che conferma l'assenza di ulteriori trascrizioni e/o iscrizioni in capo all'immobile (allegato D15).

In merito all'ipoteca volontaria, così come indicato nel suddetto certificato notarile, si precisa che la società **** Omissis **** interviene nel mutuo in qualità di debitore non datore.

DESCRIZIONE

BENE N° 15 - POSTO AUTO UBICATO A MURAVERA (SU) - VIA SANT'ANNA SNC - PIANO T (SUB 22), EDIFICIO B

Il posto auto individuato dal subalterno 22 è ubicato in Via Sant'Anna nel Comune di Muravera, al piano terra della "palazzina B".

L'edificio "B" facente parte di maggior lotto, comprendente gli edifici A e B, costruiti tra loro in aderenza e uniti dall'autorimessa comune, ha esposizione su quattro lati.

Entrambi i corpi di fabbrica sono disposti su tre piani fuori terra con due appartamenti a piano ciascuno; la palazzina B dispone anche di due piani interrati, adibiti rispettivamente a sgombero/cantina e ad autorimessa, quest'ultima condivisa con al palazzina A. Ciascun corpo di fabbrica è servito da vano scala interno e ascensore. La palazzina A accede direttamente dalla pubblica via, la palazzina B accede dall'autorimessa, attraverso due cancelli rispettivamente pedonale e carrabile. Il cancello carrabile metallico, motorizzato, ad anta unica scorrevole su binario orizzontale non è conforme alla vigente normativa rappresentata nella fattispecie dalle norme UNI 12453 e Uni 12445 e s.m.i. per il rischio di convogliamento e cesoiamento.

Per lo stesso motivo, non risulta conforme la porzione di muratura impegnata dal cancello in fase di apertura verso l'interno, in quanto il binario di scorrimento non è schermato.

Il lotto confina a nord con i lotti identificati dalle particelle 556 e 2428, a est con i lotti (particelle 561, 2482, 2405), tutti edificati e di altra proprietà. A est confina anche con il lotto inedificato censito con la particella 1352, a sud con la Via Fermi e a ovest con la Via Sant'Anna da cui ha accesso.
Il complesso sorge in una zona prevalentemente residenziale nella parte a monte di Muravera, in posizione panoramica, non lontano dal centro da cui dista circa 400 m. Il traffico veicolare è limitato e, in prossimità del fabbricato, non si è ravvisata difficoltà di parcheggio.

Il Comune di Muravera, principale centro della regione del Sarrabus, rinomato per il complesso di spiagge e lagune di grande pregio paesaggistico, è facilmente raggiungibile da Cagliari, da cui dista circa 60 km, percorrendo la S.S. 125.

Sono stati effettuati due sopralluoghi rispettivamente in data 22.01.2024 e 15.02.2024, alla presenza della scrivente e di due collaboratori (ing. Francesca Murgia e arch. Salvatore Erbì).

In tale occasione sono stati effettuati rispettivamente il rilievo planimetrico (allegato H15) e fotografico (allegato A15).

CONFINI

Il posto auto in oggetto (sub. 22), ubicato al piano terra, confina a Nord, a Est e a Ovest con l'area di manovra condominiale censita con il sub. 36. A ovest oltre il limitato spazio condominiale, confina col posto auto identificato col sub 22, e a Est col sub 23, entrambi stessa proprietà e stessa procedura.

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

A Sud è delimitato dal muro controterra e confina con l'area cortilizia facente parte dello stesso lotto (particella 2421).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	10,95 mq	11,74 mq	1	11,74 mq	0,00 m	T
			Totale superficie convenzionale:	11,74 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	11,74 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie netta del posto auto esaminato (10,95 m2) non consente il frazionamento dello stesso in due unità distinte.

Si precisa che la dimensione dello stallo è inferiore a quella minima prevista dalla normativa vigente, pari a 12,50 m2 (2,50 m x 5,00 m).

*N.B.:

I posti auto oggetto di stima sono a servizio delle unità immobiliari a destinazione residenziale ubicate ai piani superiori.

Pertanto a ciascuna unità immobiliare verrà associato un numero di posti auto calcolato sulla base della normativa vigente in materia di parcheggi (1 m2 /10 m3) e comunque non inferiore a uno stallo.

STATO CONSERVATIVO

Le pareti dell'autorimessa sono intonacate e tinteggiate. Sono evidenti tracce di infiltrazioni pregresse e in atto sui solai, con conseguenti distacchi di tinteggiatura e a tratti di intonaco. La pavimentazione in battuto di cemento mostra segni di degrado.

PARTI COMUNI

Il posto auto è parte di un complesso immobiliare e usufruisce delle parti comuni condominiali costituite dalle aree cortilizie e spazi di manovra .

Le finiture delle parti comuni condominiali sono dettagliatamente descritte nel capitolo dedicato alle "caratteristiche costruttive prevalenti".

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	2421	22		C6	3	10,00 m2	10,00	20,14	T	

Corrispondenza catastale

Dalla planimetria di raffronto (allegato I15) tra la planimetria catastale (allegato C15) e il rilievo effettuato (allegato H15), non si rilevano difformità catastali. Si è accertato che la rappresentazione dell'ingombro sulla pavimentazione ha una larghezza superiore rispetto a quella della planimetria catastale; si tratta eventualmente di modificare la rappresentazione dell'ingombro sulla pavimentazione.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **14/05/1985** al **15/07/1985**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 559 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 245,00
Dal **14/05/1985** al **15/07/1985**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 563 Qualità Mandorleto Cl.3 Superficie (ha are ca) 1015,00
Dal **15/07/1985** al **28/12/1990**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 559 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 245,00
Dal **15/07/1985** al **28/12/1990**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 563 Qualità Mandorleto Cl.3 Superficie (ha are ca) 1015,00
Dal **28/12/1990** al **12/02/1993**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 563 Qualità Mandorleto Cl.3 Superficie (ha are ca) 1015,00
Dal **28/12/1990** al **12/02/1993**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 559 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 245,00
Dal **12/02/1993** al **21/03/1996**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 559 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 245,00 Reddito agrario € 0,25

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

Dal **12/02/1993** al **21/03/1996**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 563 Qualità Mandorleto Cl.3 Superficie (ha are ca) 1015,00 Reddito agrario € 2,10
Dal **21/03/1996** al **16/05/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 559 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 245,00 Reddito agrario € 0,25
Dal **21/03/1996** al **16/05/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 563 Qualità Mandorleto Cl.3 Superficie (ha are ca) 1015,00 Reddito agrario € 2,10
Dal **16/05/2007** al **24/09/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 559 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 245,00 Reddito agrario € 0,25
Dal **16/05/2007** al **24/09/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 563 Qualità Mandorleto Cl.3 Superficie (ha are ca) 1015,00 Reddito agrario € 2,10
Dal **24/09/2007** al **24/09/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 2419 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 245
Dal **24/09/2007** al **24/09/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 559 e 563 Qualità Soppresso
Dal **24/09/2007** al **24/09/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 2420 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 1015
Dal **24/09/2007** al **24/09/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 2419 e 2420 Qualità Soppresso
Dal **24/09/2007** al **09/01/2009**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 2421 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 1260,00
Dal **09/01/2009** al **24/09/2009**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 9, Part. 2421, Sub. 22 Categoria C6 Cl.3, Cons. 10,00 m2 Rendita € 20,14 Piano T
Dal **24/09/2009** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 9, Part. 2421, Sub. 22 Categoria C6 Cl.3, Cons. 10,00 m2 Rendita € 20,14

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

		Piano T
Dal **09/11/2015** al **10/07/2023**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 9, Part. 2421, Sub. 22 Categoria C6 Cl.3, Cons. 10,00 m2 Superficie catastale 10,00 Rendita € 20,14 Piano T

Nella visura storica acquisita dalla scrivente in data 10.07.2023 (allegato B15) è correttamente indicato il nominativo dell'intestato e l'ubicazione del bene esaminato.

La data del 10.07.2023 indicata nella tabella riepilogativa, come detto, corrisponde a quella di acquisizione della visura storica (allegato B15).

Attualmente l'immobile esaminato (posto auto) è censito al Catasto Fabbricati al fg. 9, mapp. 2421, sub. 22.

*

Si riportano di seguito alcune precisazioni relative ai passaggi catastali indicati nella tabella riepilogativa di cui sopra:

1) Con variazione del 09.11.2015 si procede con l'inserimento in visura della superficie catastale dell'immobile, pari a 10,00 m2.

In tale data la piena proprietà dell'immobile è in capo alla Ditta **** Omissis ****.

2) In data 24/09/2009 l'immobile subisce la variazione nel classamento n. 26933.1/2009 (Pratica n. CA0415993 in atti dal 24.09.2009).

3) Con Costituzione n. 38.1/2009 del 09/01/2009 (Pratica n. CA0006786 in atti dal 09.01.2009) viene originato l'immobile oggetto di stima, censito al Catasto Fabbricati al fg. 9, mapp. 2421, sub. 22, categoria catastale C/6.

In tale data la piena proprietà dell'immobile è in capo alla Ditta **** Omissis ****.

4) Con Tipo Mappale n. 550248.2/2007 del 24.09.2007 (Pratica n. CA0550248 in atti dal 24.09.2007) viene originato il bene censito al Catasto Terreni con il mappale 2421 e avente qualità Ente Urbano.

Tale variazione ha comportato la soppressione dei mappali 2419 di 245,00 m2 e 2420 di 1015,00 m2, aventi entrambi qualità Ente Urbano.

In tale data la piena proprietà degli immobili è in capo alla Ditta **** Omissis ****.

5) Con Tipo Mappale n. 550248.1/2007 del 24.09.2007 (Pratica n. CA0550248 in atti dal 24.09.2007) vengono originati i mappali 2419 di 245,00 m2 e 2420 di 1015,00 m2, entrambi aventi qualità Ente Urbano.

Tale variazione ha comportato la soppressione dei mappali 559 di 245,00 m2 e 563 di 1015,00 m2.

In tale data la piena proprietà gli immobili è in capo alla Ditta **** Omissis ****.

6) Con atto di compravendita del 16.05.2007, Rep. n. 48144 - Nota presentata con modello unico n. 15466.1/2007 in atti dal 21.06.2007, la piena proprietà degli immobili censiti al Catasto Terreni al fg. 9, mappale 563 di 1015,00 m2 e mappale 559 di 245,00 m2, passa dalla Ditta **** Omissis **** e **** Omissis **** (quota pari a 1/2 ciascuno) alla Ditta **** Omissis ****.

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

7) Con atto di compravendita del 21.03.1996, Rep. n. 148307, Registrazione n. 2167 in data 02.04.1996 - Voltura n. 3615.1/1996 - Pratica n. 408032 in atti dal 03.12.2002, la piena proprietà degli immobili censiti al Catasto Terreni al fg. 9, mappale 563 di 1015,00 m2 e mappale 559 di 245,00 m2, passa dalla Ditta **** Omissis **** alla Ditta **** Omissis **** e **** Omissis **** per la quota di 1/2 ciascuno in comunione dei beni.

8) Con atto del 12.02.1993, Rep. n. 143262 - Voltura n. 3690.1/1993 in atti dal 28.01.1994, la piena proprietà degli immobili censiti al Catasto Terreni al fg. 9, mappale 563 di 1015,00 m2 e mappale 559 di 245,00 m2, passa dalla Ditta **** Omissis **** alla Ditta **** Omissis ****.

9) Con atto di compravendita del 28.12.1990, Rep. n. 139306 - Registrazione n. 1139 del 16.01.1991 - Voltura n. 4454.1/1991 (Pratica n. 388020 in atti dal 22.09.2003), la piena proprietà degli immobili censiti al Catasto Terreni al fg. 9, mappale 563 di 1015,00 m2 e mappale 559 di 245,00 m2, passa dalla Ditta **** Omissis **** e **** Omissis **** (quota proprietà 1/2 ciascuno) alla Ditta **** Omissis ****.

10) Con successione del 15.07.1985, Rep. n. 304427, Registrazione Volume n. 968 n. 2 del 14.01.1986 - Voltura n. 685.1/1986 (Pratica n. 375351 in atti dal 10.09.2003), la piena proprietà degli immobili censiti al Catasto Terreni al fg. 9, mappale 563 di 1015,00 m2 e mappale 559 di 245,00 m2, passa dalla Ditta **** Omissis **** alla Ditta **** Omissis **** e **** Omissis **** per la quota di 1/2 ciascuno.

11) All'impianto meccanografico del 14.05.1985 gli immobili censiti al Catasto Terreni al fg. 9, mappale 563 di 1015,00 m2 e mappale 559 di 245,00 m2, risultano in capo alla Ditta **** Omissis ****.

Nella sezione "diritti e oneri reali" si precisa che le quote di proprietà in capo alla sig.ra **** Omissis **** sono "da verificare".

*N.B.:

I passaggi di proprietà indicati in visura a partire dal 21.03.1996 trovano riscontro con quanto riportato nel certificato notarile depositato agli atti.

Nella suddetta tabella sono stati riportati tutti i passaggi catastali dall'impianto meccanografico del 14.05.1985, così come indicato nelle visure storiche acquisite (allegato B15).

NORMATIVA URBANISTICA

Lo strumento urbanistico del Comune di Muravera è il Piano Regolatore Generale (P.R.G.), approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 44 del 21/04/1980 (Buras n. 25 del 17/06/1982) e s.m.i..

Secondo il P.R.G., il fabbricato ricade all'interno della "zona B di completamento", disciplinata dall'art. 5 delle Norme Tecniche di Attuazione (Allegato M15).

Tale zona, che comprende una vasta parte dell'abitato con edificazione lungo le strade e giardini interni, conserva il carattere di zona mista, con abitazioni, negozi, uffici e laboratori e con esclusione dei laboratori molesti o nocivi e dei grandi depositi da ubicare nella zona D.

Gli interventi di ristrutturazione generale degli isolati o di utilizzazione di aree libere che abbiano una superficie non inferiore a 5.000,00 m2 senza soluzione di continuità, devono essere regolati da piani di lottizzazione che prevedano gli spazi pubblici nella misura stabilita dalle norme contenute nel Decreto P.R.G. n. 9743-271 del 01.08.1977 e s.m.i., per avere così la possibilità di utilizzare l'indice di cubatura pari a 5 m3/m2.

Nell'edificazione del lotto devono essere rispettati i seguenti limiti:

- indice di fabbricabilità fondiaria max: 5 M3/m2 con lottizzazione o P.P. e max 3 m3/m2 con concessione diretta;

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

- rapporto di copertura 2/3;

- altezza max: 10,50 m (... omissis).

*

Con riferimento al Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.), l'immobile è compreso nell' "Ambito di paesaggio 25 – Bassa valle del Flumendosa", disciplinato dagli artt. 6, 12, 13, 14, 15, 107 e 112 del P.P.R..

Dalle verifiche effettuate dalla scrivente, eseguite sulla cartografia di "Sardegna Geoportale – Sardegna Mappe", con riferimento al P.P.R., l'immobile ricade all'interno di:

- Parco Geominerario Ambientale e Storico DM 673 del 2016 (artt. 9, 57 e 58 del P.P.R.);

- Fascia Costiera (Beni Paesaggistici Ambientali (ex. Art. 143 D. Lgs. 42/2004 - Bene Paesaggistico d'Insieme), disciplinata dagli artt. 8, 17, 18, 19 e 20 del P.P.R..

Con riferimento alla Fascia Costiera, si riporta di seguito quanto previsto dall'art. 19:

1. La fascia costiera, così come perimetrata nella cartografia del P.P.R. di cui all'art 5, rientra nella categoria dei beni paesaggistici d'insieme ed è considerata risorsa strategica fondamentale per lo sviluppo sostenibile del territorio sardo, che necessita di pianificazione e gestione integrata.

2. I territori della fascia costiera di cui al comma precedente, sono caratterizzati da un contesto territoriale i cui elementi costitutivi sono inscindibilmente interrelati e la preminenza dei valori ambientali è esposta a fattori di rischio che possono compromettere l'equilibrio dei rapporti tra habitat naturale e presenza antropica.

3. Non sono comprese tra i beni elencati nel comma 1 le seguenti zone, così come individuate dagli strumenti urbanistici comunali:

- le zone omogenee A e B;

- le zone omogenee C con piani attuativi efficaci, realizzati in tutto o in parte, immediatamente contigue al tessuto urbano consolidato;

- le zone omogenee D e G con piani attuativi efficaci, realizzati in tutto o in parte.

*

Dalle verifiche effettuate dalla scrivente risulta inoltre che l'immobile, con riferimento al P.P.R. e al P.A.I., ricade in:

- D4 / Danno potenziale (danno alle persone, e di quello al tessuto socio-economico ed ai beni non monetizzabili) molto elevato nella mappa del danno potenziale Regione Sardegna (PAI_PGRA) – Rev. 2022

- Rg0 / Rischio idraulico nullo nella mappa del rischio geomorfologico Regione Sardegna (PAI_PGRA) – Rev. 2022;

- Hg0 / Aree studiate per le quali non sono state individuati fenomeni franosi in atto o potenziali (Hg0) nella mappa del

pericolo geomorfologico Regione Sardegna (PAI_PGRA) – Rev. 2022;

- Siti non idonei all'installazione degli impianti alimentati da fonti energetiche rinnovabili;

- B / Zona Climatica B - Comuni con GG maggiori di 600 e minori o uguali a 900;

- P1 / Pericolosità da frana moderata della mappa nazionale del dissesto idrogeologico ISPRA;

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

- 4 / Livello di pericolosità nella classificazione sismica;

- B14 / Riodaciti e rioliti (ignimbriti) (ciclo permo-carbonifero) nella Carta Geologica d'Italia;

- Centri abitati nella Carta della Natura.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

In riscontro all'accesso agli atti effettuato dalla scrivente, l'Ufficio Tecnico del Comune di Muravera ha fornito i seguenti documenti:

1) Progetto per la costruzione di un fabbricato per abitare:

- Tav. 1: Planimetrie e calcolo della superficie del lotto;

- Tav. 2: Pianta 1° livello Zona A;

- Tav. 3: Pianta 2° livello Zona A;

- Tav. 4: Pianta 3° livello Zona A e 1° livello Zona B;

- Tav. 5: Pianta 2° livello Zona B;

- Tav. 6: Pianta 3° livello Zona B;

- Relazione tecnica;

- Concessione per l'esecuzione di opere n. 3324 del 12.03.1993, Prot. n. 2519 (allegato E15).

2) Progetto di variante per la costruzione di un fabbricato per abitazione sito nella via Sant'Anna in Comune di Muravera (allegato F15):

- Tav. 1: Catastale e corografia;

- Tav. 2: Planovolumetrico (allegato F15);

- Tav. 3: Piante quotate (allegato F15);

- Tav. 4: Prospetti e sezioni (allegato F15);

- Tav. 5: Calcolo dei volumi (allegato F15);

- Tav. 6: Calcolo dei volumi e Superfici in aumento (allegato F15);

- Tav. 8: Render;

- Tav. 9: Planimetria rischio idrogeologico;

- Certificazione L. 13/89;

- Concessione per l'esecuzione di opere n. 1308/2008 del 20.05.2008, Prot. n. 5554 (allegato F15);

- Dichiarazione di ultimazione dei lavori, Prot. n. 7657 del 28.07.2009 (allegato F15).

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

3) Certificato di abitabilità del 20.10.2012, Prot. n. 10385 del 21.10.2010 (allegato G15).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Dalla planimetria di confronto redatta dalla scrivente (allegato L15), tra quella di progetto (allegato F15) e quella del rilievo effettuato in loco (allegato H15), risulta che lo spazio effettivo è compatibile con quanto rappresentato in progetto.

Nella documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico del Comune di Muravera non risultano le Dichiarazioni di conformità degli impianti esistenti.

Tuttavia dal Certificato di Abitabilità del 21.10.2020 (allegato G15) si evince che, la documentazione depositata agli atti del Comune comprende le dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico e dell'impianto idrico-fognario (vedi punti 7 e 8).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il posto auto in oggetto censito col subalterno 22, è ubicato al piano terra dell'edificio "B" facente parte di maggior lotto, comprendente gli edifici A e B, costruiti in aderenza e uniti dall'autorimessa comune, con esposizione su quattro lati(foto da 3 a 8 - allegato A15).

Entrambi i corpi di fabbrica sono disposti su tre piani fuori terra con due appartamenti a piano ciascuno; la palazzina B comprende anche due piani interrati, adibiti rispettivamente a sgombero/cantina e ad autorimessa, quest'ultima condivisa con la palazzina A. Ciascun corpo di fabbrica è servito da vano scala interno e ascensore. La palazzina A accede direttamente dalla pubblica via, la palazzina B accede dalla pubblica via attraverso l'autorimessa.

L'accesso al posto auto in oggetto avviene quindi dalla palazzina B attraverso un cancello carrabile metallico, motorizzato, ad anta unica scorrevole su binario orizzontale. Come già anticipato, detto cancello non è conforme alla vigente normativa (foto da 9 a 11 - allegato A15).

Rispetto agli appartamenti al piano terra (rialzati), detto posto auto è in parte seminterrato, ovvero delimitato su un lato da muro contro terra. Tutta l'autorimessa è comunque aerata da aperture alte che si affacciano sul cortile.

Il complesso è costruito con struttura portante in cemento armato e solai di tipo misto in latero cemento; le tamponature esterne sono realizzate a cassetta in laterizio e, come risulta dalla relazione tecnica allegata al progetto di variante, sono dotate di coibentazione. La copertura è a falde.

I muri contro terra del seminterrato sono in conglomerato cementizio armato. Il fabbricato è intonacato e tinteggiato. La scala di accesso è interamente rivestita in marmo del tipo Perlato di Orosei, così come il battiscopa.

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

Il posto auto (foto 12 - allegato A15), come detto, è ubicato nell'autorimessa e quindi coperto, confinato solo su un lato dal muro contro terra (Sud). E' in continuità con i parcheggi adiacenti, posti rispettivamente a destra e a sinistra per chi accede all'autorimessa; rispetto a quello sulla sinistra è delimitato da un pilastro; è individuabile in quanto segnato sulla pavimentazione costituita da battuto di cemento.

Le pareti dell'autorimessa sono intonacate e tinteggiate. Sono evidenti tracce di infiltrazioni pregresse e in atto sui solai, con conseguenti distacchi di tinteggiatura e a tratti di intonaco; la pavimentazione mostra segni di degrado. c

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 15** - Posto auto ubicato a Muravera (SU) - Via Sant'Anna snc - Piano T (Sub 22), piano T

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Non viene indicato alcun tipo di regime patrimoniale poiché la titolarità dell'immobile è in capo a una società.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza dell'esistenza di vincoli e oneri condominiali.

PATTI

Non sono noti patti gravanti sul bene pignorato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

In seguito alle verifiche effettuate dalla scrivente risulta che l'immobile oggetto della procedura non è soggetto a usi civici.

Non si è a conoscenza dell'esistenza di servitù.

LOTTO 16

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

È agli atti il certificato notarile redatto dal dott. **** Omissis **** in data 11.11.2022.

PRECISAZIONI

I dati riportati nella relazione notarile agli atti sono coerenti con i dati catastali (allegati B16 e C16) e con quanto rilevato in loco.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **21/03/1996** al **16/05/2007**	**** Omissis ****	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Antonio Saba	21/03/1996	148307	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Cagliari	22/03/1996	6319	4571
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **16/05/2007** al **11/11/2022**	**** Omissis ****	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Giovanni Rosetti	16/05/2007	48144/25106	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Cagliari	13/06/2007	23781	15466
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

Il giorno 11.11.2022 indicato nella suddetta tabella riepilogativa fa riferimento alla data di redazione del certificato notarile depositato nel fascicolo telematico.

Per il periodo successivo fino alla data odierna, la scrivente ha effettuato un'ulteriore ispezione presso L'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Cagliari - Ufficio Provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, che conferma l'assenza di ulteriori trascrizioni e/o iscrizioni in capo all'immobile (allegato D16).

In data 14.06.2023 la scrivente ha acquisito copia della nota di trascrizione dell'atto di compravendita del 21.03.1996, Rep. n. 148307 (allegato D16), da cui si evince che il sig. **** Omissis **** e la sig.ra **** Omissis ****, hanno acquistato la piena proprietà degli immobili censiti in Catasto fg. 9, mapp. 559 di 245 m2 e 563 di 1015 m2.

Nel "quadro D" della suddetta nota di trascrizione, viene riportata la descrizione dei beni compravenduti. Si riporta qui, in sintesi, che si tratta di un fabbricato allo stato grezzo, composto da due corpi di fabbrica identificati rispettivamente con le lettere A e B.

Il corpo A, disposto su tre piani fuori terra, consta di sei appartamenti; il corpo B comprendente due piani interrati e tre piani fuori terra, consta di sei appartamenti, piano garage e locali di sgombero o cantine.

Attualmente il posto auto oggetto di pignoramento (sub. 23) é parte del complesso immobiliare censito al Catasto Fabbricati al fg. 9, mapp. 2421.

Come precisato nel certificato notarile depositato agli atti e come esaminato nel capitolo dedicato alla "cronistoria catastale", i mappali 559 e 563 oggetto della suddetta compravendita, sono stati soppressi e hanno originato, unitamente ai mappali 2419 e 2420, l'Ente Urbano 2421.

Successivamente, con Costituzione Catastale n. 38.1/2009 del 09.01.2009, è stato originato nel Catasto Fabbricati il mappale 2421 oggetto della presente procedura.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 11/11/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
  Iscritto a Cagliari il 16/04/2007
  Reg. gen. 15819 - Reg. part. 2745
  Quota: 1/1
  Importo: € 1.800.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Capitale: € 120.000,00
  Note: Come indicato nel certificato notarile depositato agli atti, la società **** Omissis **** interviene nel mutuo in qualità di debitore non datore.

Trascrizioni

- **Pignoramento**
  Trascritto a Cagliari il 14/10/2022
  Reg. gen. 33162 - Reg. part. 24671
  Quota: 1/1

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

In seguito alle verifiche effettuate dalla scrivente, è stato accertato che l'onere di cancellazione a carico della procedura ha un costo fisso pari a € 294,00.

I dati sopra riportati sono aggiornati al giorno 11.11.2022, data di redazione del certificato notarile depositato nel fascicolo telematico.

Come anticipato nel capitolo dedicato alla provenienza ventennale, tuttavia, per il periodo successivo fino alla data odierna, la scrivente ha effettuato un'ulteriore ispezione presso L'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Cagliari - Ufficio Provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, che conferma l'assenza di ulteriori trascrizioni e/o iscrizioni in capo all'immobile (allegato D16).

In merito all'ipoteca volontaria, così come indicato nel suddetto certificato notarile, si precisa che la società **** Omissis **** interviene nel mutuo in qualità di debitore non datore.

DESCRIZIONE

BENE N° 16 - POSTO AUTO UBICATO A MURAVERA (SU) - VIA SANT'ANNA SNC - PIANO T (SUB 23), EDIFICIO B

Il posto auto individuato dal subalterno 23 è ubicato in Via Sant'Anna nel Comune di Muravera, al piano terra della "palazzina B".

L'edificio "B" facente parte di maggior lotto, comprendente gli edifici A e B, costruiti tra loro in aderenza e uniti dall'autorimessa comune, ha esposizione su quattro lati.

Entrambi i corpi di fabbrica sono disposti su tre piani fuori terra con due appartamenti a piano ciascuno; la palazzina B dispone anche di due piani interrati, adibiti rispettivamente a sgombero/cantina e ad autorimessa, quest'ultima condivisa con al palazzina A. Ciascun corpo di fabbrica è servito da vano scala interno e ascensore. La palazzina A accede direttamente dalla pubblica via, la palazzina B accede dall'autorimessa, attraverso due cancelli rispettivamente pedonale e carrabile. Il cancello carrabile metallico, motorizzato, ad anta unica scorrevole su binario orizzontale non è conforme alla vigente normativa rappresentata nella fattispecie dalle norme UNI 12453 e Uni 12445 e s.m.i. per il rischio di convogliamento e cesoiamento.

Per lo stesso motivo, non risulta conforme la porzione di muratura impegnata dal cancello in fase di apertura verso l'interno, in quanto il binario di scorrimento non è schermato.

Il lotto confina a nord con i lotti identificati dalle particelle 556 e 2428, a est con i lotti (particelle 561, 2482, 2405), tutti edificati e di altra proprietà. A est confina anche con il lotto inedificato censito con la particella 1352, a sud con la Via Fermi e a ovest con la Via Sant'Anna da cui ha accesso.

Il complesso sorge in una zona prevalentemente residenziale nella parte a monte di Muravera, in posizione panoramica, non lontano dal centro da cui dista circa 400 m. Il traffico veicolare è limitato e, in prossimità del fabbricato, non si è ravvisata difficoltà di parcheggio.

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

Il Comune di Muravera, principale centro della regione del Sarrabus, rinomato per il complesso di spiagge e lagune di grande pregio paesaggistico, è facilmente raggiungibile da Cagliari, da cui dista circa 60 km, percorrendo la S.S. 125.

Sono stati effettuati due sopralluoghi rispettivamente in data 22.01.2024 e 15.02.2024, alla presenza della scrivente e di due collaboratori (ing. Francesca Murgia e arch. Salvatore Erbì).

In tale occasione sono stati effettuati rispettivamente il rilievo planimetrico (allegato H16) e fotografico (allegato A16).

CONFINI

Il posto auto in oggetto (sub. 23), ubicato al piano terra, confina a Nord, a Sud, a Est e a Ovest con l'area cortilizia condominiale censita con il sub. 36.

Il posto auto in oggetto (sub. 23), ubicato al piano terra, confina a Nord, a Est e a Ovest con l'area di manovra condominiale censita con il sub. 36. A Est oltre il limitato spazio condominiale, confina col posto auto identificato col sub 22 dal quale è separato da un pilastro, stessa proprietà e stessa procedura.

A Sud è delimitato dal muro controterra e confina con l'area cortilizia facente parte dello stesso lotto (particella 2421).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	13,56 mq	14,42 mq	1	14,42 mq	0,00 m	T
			Totale superficie convenzionale:	14,42 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	14,42 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie netta del posto auto esaminato (13,56 m2) non consente il frazionamento dello stesso in due unità distinte.

Si precisa che la superficie minima prevista dalla normativa è pari a 12,50 m2 (2,50 m x 5,00 m).

*N.B.:

I posti auto oggetto di stima sono a servizio delle unità immobiliari a destinazione residenziale ubicate ai piani superiori.

Pertanto a ciascuna unità immobiliare verrà associato un numero di posti auto calcolato sulla base della normativa vigente in materia di parcheggi (1 m2 /10 m3) e comunque non inferiore a uno stallo.

STATO CONSERVATIVO

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

Le pareti dell'autorimessa sono intonacate e tinteggiate. Sono evidenti tracce di infiltrazioni pregresse e in atto sia sui solai sia lungo le pareti controterra, particolarmente concentrate nello spigolo del muro, con conseguenti distacchi di tinteggiatura e a tratti di intonaco; la pavimentazione in battuto di cemento mostra segni di degrado.

PARTI COMUNI

Il posto auto è parte di un complesso immobiliare e usufruisce delle parti comuni condominiali costituite dalle aree cortilizie e dagli spazi di manovra .

Le finiture delle parti comuni condominiali sono dettagliatamente descritte nel capitolo dedicato alle "caratteristiche costruttive prevalenti".

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	2421	23		C6	3	10,00 m2	10,00	20,14	T	

Corrispondenza catastale

Dalla planimetria di raffronto (allegato I16) tra la planimetria catastale (allegato C16) e il rilievo effettuato (allegato H16), non si rilevano difformità catastali. Si è accertato che la rappresentazione dell'ingombro sulla pavimentazione ha una larghezza superiore rispetto a quella della planimetria catastale; si tratta eventualmente di modificare la rappresentazione dell'ingombro sulla pavimentazione.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **14/05/1985** al **15/07/1985**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 559 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 245,00
Dal **14/05/1985** al **15/07/1985**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 563 Qualità Mandorleto Cl.3 Superficie (ha are ca) 1015,00
Dal **15/07/1985** al **28/12/1990**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 559 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 245,00
Dal **15/07/1985** al **28/12/1990**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 563 Qualità Mandorleto

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

		Cl.3 Superficie (ha are ca) 1015,00
Dal **28/12/1990** al **12/02/1993**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 559 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 245,00
Dal **28/12/1990** al **12/02/1993**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 563 Qualità Mandorleto Cl.3 Superficie (ha are ca) 1015,00
Dal **12/02/1993** al **21/03/1996**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 559 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 245,00 Reddito agrario € 0,25
Dal **12/02/1993** al **21/03/1996**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 563 Qualità Mandorleto Cl.3 Superficie (ha are ca) 1015,00 Reddito agrario € 2,10
Dal **21/03/1996** al **16/05/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 559 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 245,00 Reddito agrario € 0,25
Dal **21/03/1996** al **16/05/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 563 Qualità Mandorleto Cl.3 Superficie (ha are ca) 1015,00 Reddito agrario € 2,10
Dal **16/05/2007** al **24/09/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 559 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 245,00 Reddito agrario € 0,25
Dal **16/05/2007** al **24/09/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 563 Qualità Mandorleto Cl.3 Superficie (ha are ca) 1015,00 Reddito agrario € 2,10
Dal **24/09/2007** al **24/09/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 2420 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 1015
Dal **24/09/2007** al **24/09/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 2419 e 2420 Qualità Soppresso
Dal **24/09/2007** al **24/09/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 559 e 563 Qualità Soppresso

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

Dal **24/09/2007** al **24/09/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 2419 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 245
Dal **24/09/2007** al **09/01/2009**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 2421 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 1260,00
Dal **09/01/2009** al **24/09/2009**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 9, Part. 2421, Sub. 23 Categoria C6 Cl.3, Cons. 10,00 m2 Rendita € 20,14 Piano T
Dal **24/09/2009** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 9, Part. 2421, Sub. 23 Categoria C6 Cl.3, Cons. 10,00 m2 Rendita € 20,14 Piano T
Dal **09/11/2015** al **10/07/2023**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 9, Part. 2421, Sub. 23 Categoria C6 Cl.3, Cons. 10,00 m2 Superficie catastale 10,00 Rendita € 20,14 Piano T

Nella visura storica acquisita dalla scrivente in data 10.07.2023 (allegato B16) è correttamente indicato il nominativo dell'intestato e l'ubicazione del bene esaminato.

La data del 10.07.2023 indicata nella tabella riepilogativa, come detto, corrisponde a quella di acquisizione della visura storica (allegato B16).

Attualmente l'immobile esaminato (posto auto) è censito al Catasto Fabbricati al fg. 9, mapp. 2421, sub. 23.

*

Si riportano di seguito alcune precisazioni relative ai passaggi catastali indicati nella tabella riepilogativa di cui sopra:

1) Con variazione del 09.11.2015 si procede con l'inserimento in visura della superficie catastale dell'immobile, pari a 10,00 m2.

In tale data la piena proprietà dell'immobile è in capo alla Ditta **** Omissis ****.

2) In data 24/09/2009 l'immobile subisce la variazione nel classamento n. 26933.1/2009 (Pratica n. CA0415993 in atti dal 24.09.2009).

3) Con Costituzione n. 38.1/2009 del 09/01/2009 (Pratica n. CA0006786 in atti dal 09.01.2009) viene originato l'immobile oggetto di stima, censito al Catasto Fabbricati al fg. 9, mapp. 2421, sub. 23, categoria catastale C/6.

In tale data la piena proprietà dell'immobile è in capo alla Ditta **** Omissis ****.

4) Con Tipo Mappale n. 550248.2/2007 del 24.09.2007 (Pratica n. CA0550248 in atti dal 24.09.2007) viene originato il bene censito al Catasto Terreni con il mappale 2421 e avente qualità Ente Urbano.

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

Tale variazione ha comportato la soppressione dei mappali 2419 di 245,00 m2 e 2420 di 1015,00 m2, aventi entrambi qualità Ente Urbano.

In tale data la piena proprietà degli immobili è in capo alla Ditta **** Omissis ****.

5) Con Tipo Mappale n. 550248.1/2007 del 24.09.2007 (Pratica n. CA0550248 in atti dal 24.09.2007) vengono originati i mappali 2419 di 245,00 m2 e 2420 di 1015,00 m2, entrambi aventi qualità Ente Urbano.

Tale variazione ha comportato la soppressione dei mappali 559 di 245,00 m2 e 563 di 1015,00 m2.

In tale data la piena proprietà gli immobili è in capo alla Ditta **** Omissis ****.

6) Con atto di compravendita del 16.05.2007, Rep. n. 48144 - Nota presentata con modello unico n. 15466.1/2007 in atti dal 21.06.2007, la piena proprietà degli immobili censiti al Catasto Terreni al fg. 9, mappale 563 di 1015,00 m2 e mappale 559 di 245,00 m2, passa dalla Ditta **** Omissis **** e **** Omissis **** (quota pari a 1/2 ciascuno) alla Ditta **** Omissis ****.

7) Con atto di compravendita del 21.03.1996, Rep. n. 148307, Registrazione n. 2167 in data 02.04.1996 - Voltura n. 3615.1/1996 - Pratica n. 408032 in atti dal 03.12.2002, la piena proprietà degli immobili censiti al Catasto Terreni al fg. 9, mappale 563 di 1015,00 m2 e mappale 559 di 245,00 m2, passa dalla Ditta **** Omissis **** alla Ditta **** Omissis **** e **** Omissis **** per la quota di 1/2 ciascuno in comunione dei beni.

8) Con atto del 12.02.1993, Rep. n. 143262 - Voltura n. 3690.1/1993 in atti dal 28.01.1994, la piena proprietà degli immobili censiti al Catasto Terreni al fg. 9, mappale 563 di 1015,00 m2 e mappale 559 di 245,00 m2, passa dalla Ditta **** Omissis **** alla Ditta **** Omissis ****.

9) Con atto di compravendita del 28.12.1990, Rep. n. 139306 - Registrazione n. 1139 del 16.01.1991 - Voltura n. 4454.1/1991 (Pratica n. 388020 in atti dal 22.09.2003), la piena proprietà degli immobili censiti al Catasto Terreni al fg. 9, mappale 563 di 1015,00 m2 e mappale 559 di 245,00 m2, passa dalla Ditta **** Omissis **** e **** Omissis **** (quota proprietà 1/2 ciascuno) alla Ditta **** Omissis ****.

10) Con successione del 15.07.1985, Rep. n. 304427, Registrazione Volume n. 968 n. 2 del 14.01.1986 - Voltura n. 685.1/1986 (Pratica n. 375351 in atti dal 10.09.2003), la piena proprietà degli immobili censiti al Catasto Terreni al fg. 9, mappale 563 di 1015,00 m2 e mappale 559 di 245,00 m2, passa dalla Ditta **** Omissis **** alla Ditta **** Omissis **** e **** Omissis **** per la quota di 1/2 ciascuno.

11) All'impianto meccanografico del 14.05.1985 gli immobili censiti al Catasto Terreni al fg. 9, mappale 563 di 1015,00 m2 e mappale 559 di 245,00 m2, risultano in capo alla Ditta **** Omissis ****.

Nella sezione "diritti e oneri reali" si precisa che le quote di proprietà in capo alla sig.ra **** Omissis **** sono "da verificare".

*N.B.:

I passaggi di proprietà indicati in visura a partire dal 21.03.1996 trovano riscontro con quanto riportato nel certificato notarile depositato agli atti.

Nella suddetta tabella sono stati riportati tutti i passaggi catastali fino all'impianto meccanografico del 14.05.1985, così come indicato nelle visure storiche acquisite (allegato B16).

NORMATIVA URBANISTICA

Lo strumento urbanistico del Comune di Muravera è il Piano Regolatore Generale (P.R.G.), approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 44 del 21/04/1980 (Buras n. 25 del 17/06/1982) e s.m.i..

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

Secondo il P.R.G., il fabbricato ricade all'interno della "zona B di completamento", disciplinata dall'art. 5 delle Norme Tecniche di Attuazione (Allegato M16).

Tale zona, che comprende una vasta parte dell'abitato con edificazione lungo le strade e giardini interni, conserva il carattere di zona mista, con abitazioni, negozi, uffici e laboratori e con esclusione dei laboratori molesti o nocivi e dei grandi depositi da ubicare nella zona D.

Gli interventi di ristrutturazione generale degli isolati o di utilizzazione di aree libere che abbiano una superficie non inferiore a 5.000,00 m2 senza soluzione di continuità, devono essere regolati da piani di lottizzazione che prevedano gli spazi pubblici nella misura stabilita dalle norme contenute nel Decreto P.R.G. n. 9743-271 del 01.08.1977 e s.m.i., per avere così la possibilità di utilizzare l'indice di cubatura pari a 5 m3/m2.

Nell'edificazione del lotto devono essere rispettati i seguenti limiti:

- indice di fabbricabilità fondiaria max: 5 M3/m2 con lottizzazione o P.P. e max 3 m3/m2 con concessione diretta;

- rapporto di copertura 2/3;

- altezza max: 10,50 m (... omissis).

*

Con riferimento al Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.), l'immobile è compreso nell' "Ambito di paesaggio 25 – Bassa valle del Flumendosa", disciplinato dagli artt. 6, 12, 13, 14, 15, 107 e 112 del P.P.R..

Dalle verifiche effettuate dalla scrivente, eseguite sulla cartografia di "Sardegna Geoportale – Sardegna Mappe", con riferimento al P.P.R., l'immobile ricade all'interno di:

- Parco Geominerario Ambientale e Storico DM 673 del 2016 (artt. 9, 57 e 58 del P.P.R.);

- Fascia Costiera (Beni Paesaggistici Ambientali (ex. Art. 143 D. Lgs. 42/2004 - Bene Paesaggistico d'Insieme), disciplinata dagli artt. 8, 17, 18, 19 e 20 del P.P.R..

Con riferimento alla Fascia Costiera, si riporta di seguito quanto previsto dall'art. 19:

1. La fascia costiera, così come perimetrata nella cartografia del P.P.R. di cui all'art 5, rientra nella categoria dei beni paesaggistici d'insieme ed è considerata risorsa strategica fondamentale per lo sviluppo sostenibile del territorio sardo, che necessita di pianificazione e gestione integrata.

2. I territori della fascia costiera di cui al comma precedente, sono caratterizzati da un contesto territoriale i cui elementi costitutivi sono inscindibilmente interrelati e la preminenza dei valori ambientali è esposta a fattori di rischio che possono compromettere l'equilibrio dei rapporti tra habitat naturale e presenza antropica.

3. Non sono comprese tra i beni elencati nel comma 1 le seguenti zone, così come individuate dagli strumenti urbanistici comunali:

- le zone omogenee A e B;

- le zone omogenee C con piani attuativi efficaci, realizzati in tutto o in parte, immediatamente contigue al tessuto urbano consolidato;

- le zone omogenee D e G con piani attuativi efficaci, realizzati in tutto o in parte.

*

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

Dalle verifiche effettuate dalla scrivente risulta inoltre che l'immobile, con riferimento al P.P.R. e al P.A.I., ricade in:

- D4 / Danno potenziale (danno alle persone, e di quello al tessuto socio-economico ed ai beni non monetizzabili) molto elevato nella mappa del danno potenziale Regione Sardegna (PAI_PGRA) – Rev. 2022

- Rg0 / Rischio idraulico nullo nella mappa del rischio geomorfologico Regione Sardegna (PAI_PGRA) – Rev. 2022;

- Hg0 / Aree studiate per le quali non sono state individuati fenomeni franosi in atto o potenziali (Hg0) nella mappa del

pericolo geomorfologico Regione Sardegna (PAI_PGRA) – Rev. 2022;

- Siti non idonei all'installazione degli impianti alimentati da fonti energetiche rinnovabili;

- B / Zona Climatica B - Comuni con GG maggiori di 600 e minori o uguali a 900;

- P1 / Pericolosità da frana moderata della mappa nazionale del dissesto idrogeologico ISPRA;

- 4 / Livello di pericolosità nella classificazione sismica;

- B14 / Riodaciti e rioliti (ignimbriti) (ciclo permo-carbonifero) nella Carta Geologica d'Italia;

- Centri abitati nella Carta della Natura.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

In riscontro all'accesso agli atti effettuato dalla scrivente, l'Ufficio Tecnico del Comune di Muravera ha fornito i seguenti documenti:

1) Progetto per la costruzione di un fabbricato per abitare:

- Tav. 1: Planimetrie e calcolo della superficie del lotto;

- Tav. 2: Pianta 1° livello Zona A;

- Tav. 3: Pianta 2° livello Zona A;

- Tav. 4: Pianta 3° livello Zona A e 1° livello Zona B;

- Tav. 5: Pianta 2° livello Zona B;

- Tav. 6: Pianta 3° livello Zona B;

- Relazione tecnica;

- Concessione per l'esecuzione di opere n. 3324 del 12.03.1993, Prot. n. 2519 (allegato E16).

2) Progetto di variante per la costruzione di un fabbricato per abitazione sito nella via Sant'Anna in Comune di Muravera (allegato F16):

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

- Tav. 1: Catastale e corografia;
- Tav. 2: Planovolumetrico (allegato F16);
- Tav. 3: Piante quotate (allegato F16);
- Tav. 4: Prospetti e sezioni (allegato F16);
- Tav. 5: Calcolo dei volumi (allegato F16);
- Tav. 6: Calcolo dei volumi e Superfici in aumento (allegato F16);
- Tav. 8: Render;
- Tav. 9: Planimetria rischio idrogeologico;
- Certificazione L. 13/89;
- Concessione per l'esecuzione di opere n. 1308/2008 del 20.05.2008, Prot. n. 5554 (allegato F16);
- Dichiarazione di ultimazione dei lavori, Prot. n. 7657 del 28.07.2009 (allegato F16).

3) Certificato di abitabilità del 20.10.2012, Prot. n. 10385 del 21.10.2010 (allegato G16).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Dalla planimetria di confronto redatta dalla scrivente (allegato L16), tra quella di progetto (allegato F16) e quella del rilievo effettuato in loco (allegato H16), risulta che lo spazio effettivo è compatibile con quanto rappresentato in progetto. Si è accertato che la rappresentazione dell'ingombro sulla pavimentazione ha una larghezza superiore rispetto a quella della planimetria di progetto; si tratta eventualmente di modificare la rappresentazione dell'ingombro sulla pavimentazione.

Nella documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico del Comune di Muravera non risultano le Dichiarazioni di conformità degli impianti esistenti.

Tuttavia dal Certificato di Abitabilità del 21.10.2020 (allegato G16) si evince che, la documentazione depositata agli atti del Comune comprende le dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico e dell'impianto idrico-fognario (vedi punti 7 e 8).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il posto auto in oggetto censito col subalterno 23, è ubicato al piano terra dell'edificio "B" facente parte di maggior lotto, comprendente gli edifici A e B, costruiti in aderenza e uniti dall'autorimessa comune, con esposizione su quattro lati(foto da 3 a 8 - allegato A16).

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

Entrambi i corpi di fabbrica sono disposti su tre piani fuori terra con due appartamenti a piano ciascuno; la palazzina B comprende anche due piani interrati, adibiti rispettivamente a sgombero/cantina e ad autorimessa, quest'ultima condivisa con la palazzina A. Ciascun corpo di fabbrica è servito da vano scala interno e ascensore. La palazzina A accede direttamente dalla pubblica via, la palazzina B accede dalla pubblica via attraverso l'autorimessa.

L'accesso al posto auto in oggetto avviene quindi dalla palazzina B attraverso un cancello carrabile metallico, motorizzato, ad anta unica scorrevole su binario orizzontale. Come già anticipato, detto cancello non è conforme alla vigente normativa (foto da 9 a 11 - allegato A16).

Rispetto agli appartamenti al piano terra (rialzati), detto posto auto è in parte seminterrato, ovvero delimitato su un lato da muro contro terra. Tutta l'autorimessa è comunque aerata da aperture alte che si affacciano sul cortile.

Il complesso è costruito con struttura portante in cemento armato e solai di tipo misto in latero cemento; le tamponature esterne sono realizzate a cassetta in laterizio e, come risulta dalla relazione tecnica allegata al progetto di variante, sono dotate di coibentazione. La copertura è a falde.
I muri contro terra del seminterrato sono in conglomerato cementizio armato. Il fabbricato è intonacato e tinteggiato. La scala di accesso è interamente rivestita in marmo del tipo Perlato di Orosei, così come il battiscopa.

Il posto auto (foto 12 e 13 - allegato A16), come detto, è ubicato nell'autorimessa e quindi coperto, confinato su un lato dal muro contro terra (Sud). E' in continuità con il parcheggio adiacente, posto a sinistra per chi accede all'autorimessa (Est), rispetto al quale è delimitato da un pilastro; a destra confina con un franco condominiale e, oltre, con la tamponatura esterna dell'autorimessa; è individuabile in quanto segnato sulla pavimentazione costituita da battuto di cemento.

Le pareti dell'autorimessa sono intonacate e tinteggiate. Sono evidenti tracce di infiltrazioni pregresse e in atto sia sui solai sia lungo le pareti controterra, con conseguenti distacchi di tinteggiatura e a tratti di intonaco; è visibile inoltre un certo degrado della pavimentazione.

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 16** - Posto auto ubicato a Muravera (SU) - Via Sant'Anna snc - Piano T (Sub 23), piano T

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Non viene indicato alcun tipo di regime patrimoniale poiché la titolarità dell'immobile è in capo a una società.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza dell'esistenza di vincoli e oneri condominiali.

PATTI

Non sono noti patti gravanti sul bene pignorato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

In seguito alle verifiche effettuate dalla scrivente risulta che l'immobile oggetto della procedura non è soggetto a usi civici.

Non si è a conoscenza dell'esistenza di servitù.

LOTTO 17

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

È agli atti il certificato notarile redatto dal dott. **** Omissis **** in data 11.11.2022.

PRECISAZIONI

I dati riportati nella relazione notarile agli atti sono coerenti con i dati catastali (allegati B17 e C17) e con quanto rilevato in loco.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **21/03/1996** al **16/05/2007**	**** Omissis ****	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Antonio Saba	21/03/1996	148307	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Cagliari	22/03/1996	6319	4571
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **16/05/2007** al **11/11/2022**	**** Omissis ****	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

		Giovanni Rosetti	16/05/2007	48144/25106	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Cagliari	13/06/2007	23781	15466
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Il giorno 11.11.2022 indicato nella suddetta tabella riepilogativa fa riferimento alla data di redazione del certificato notarile depositato nel fascicolo telematico.

Per il periodo successivo fino alla data odierna, la scrivente ha effettuato un'ulteriore ispezione presso L'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Cagliari - Ufficio Provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, che conferma l'assenza di ulteriori trascrizioni e/o iscrizioni in capo all'immobile (allegato D17).

In data 14.06.2023 la scrivente ha acquisito copia della nota di trascrizione dell'atto di compravendita del 21.03.1996, Rep. n. 148307 (allegato D17), da cui si evince che il sig. **** Omissis **** e la sig.ra **** Omissis ****, hanno acquistato la piena proprietà degli immobili censiti in Catasto fg. 9, mapp. 559 di 245 m2 e 563 di 1015 m2.

Nel "quadro D" della suddetta nota di trascrizione, viene riportata la descrizione dei beni compravenduti. Si riporta qui, in sintesi, che si tratta di un fabbricato allo stato grezzo, composto da due corpi di fabbrica identificati rispettivamente con le lettere A e B.

Il corpo A, disposto su tre piani fuori terra, consta di sei appartamenti; il corpo B comprendente due piani interrati e tre piani fuori terra, consta di sei appartamenti, piano garage e locali di sgombero o cantine.

Attualmente il posto auto oggetto di pignoramento (sub. 24) é parte del complesso immobiliare censito al Catasto Fabbricati al fg. 9, mapp. 2421.

Come precisato nel certificato notarile depositato agli atti e come esaminato nel capitolo dedicato alla "cronistoria catastale", i mappali 559 e 563 oggetto della suddetta compravendita, sono stati soppressi e hanno originato, unitamente ai mappali 2419 e 2420, l'Ente Urbano 2421.

Successivamente, con Costituzione Catastale n. 38.1/2009 del 09.01.2009, è stato originato nel Catasto Fabbricati il mappale 2421 oggetto della presente procedura.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 11/11/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
  Iscritto a Cagliari il 16/04/2007
  Reg. gen. 15819 - Reg. part. 2745
  Quota: 1/1
  Importo: € 1.800.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Capitale: € 120.000,00
  Note: Come indicato nel certificato notarile depositato agli atti, la società **** Omissis **** interviene nel mutuo in qualità di debitore non datore.

Trascrizioni

- **Pignoramento**
  Trascritto a Cagliari il 14/10/2022
  Reg. gen. 33162 - Reg. part. 24671
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

In seguito alle verifiche effettuate dalla scrivente, è stato accertato che l'onere di cancellazione a carico della procedura ha un costo fisso pari a € 294,00.

I dati sopra riportati sono aggiornati al giorno 11.11.2022, data di redazione del certificato notarile depositato nel fascicolo telematico.

Come anticipato nel capitolo dedicato alla provenienza ventennale, tuttavia, per il periodo successivo fino alla data odierna, la scrivente ha effettuato un'ulteriore ispezione presso L'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Cagliari - Ufficio Provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, che conferma l'assenza di ulteriori trascrizioni e/o iscrizioni in capo all'immobile (allegato D17).

In merito all'ipoteca volontaria, così come indicato nel suddetto certificato notarile, si precisa che la società **** Omissis **** interviene nel mutuo in qualità di debitore non datore.

DESCRIZIONE

BENE N° 17 - POSTO AUTO UBICATO A MURAVERA (SU) - VIA SANT'ANNA SNC - PIANO T (SUB 24), EDIFICIO A

Il posto auto individuato dal subalterno 24 è ubicato in Via Sant'Anna nel Comune di Muravera, al piano terra della "palazzina A".

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

L'edificio "A" facente parte di maggior lotto, comprendente gli edifici A e B, costruiti tra loro in aderenza e uniti dall'autorimessa comune, ha esposizione su quattro lati.

Entrambi i corpi di fabbrica sono disposti su tre piani fuori terra con due appartamenti a piano ciascuno; la palazzina B dispone anche di due piani interrati, adibiti rispettivamente a sgombero/cantina e ad autorimessa, quest'ultima condivisa con la palazzina A. Ciascun corpo di fabbrica è servito da vano scala interno e ascensore. La palazzina A accede direttamente dalla pubblica via, la palazzina B accede dall'autorimessa, attraverso due cancelli rispettivamente pedonale e carrabile. Il cancello carrabile metallico, motorizzato, ad anta unica scorrevole su binario orizzontale non è conforme alla vigente normativa rappresentata nella fattispecie dalle norme UNI 12453 e Uni 12445 e s.m.i. per il rischio di convogliamento e cesoiamento.

Per lo stesso motivo, non risulta conforme la porzione di muratura interna impegnata dal cancello in fase di apertura, in quanto il binario di scorrimento non è schermato.

Il lotto confina a nord con le particelle 556 e 2428, a est con le particelle 561, 2482, 2405, tutte edificate e di altra proprietà. A est confina anche con il lotto inedificato censito con la particella 1352 di altra proprietà, a sud con la Via Fermi e a ovest con la Via Sant'Anna da cui ha accesso.

Il complesso sorge in una zona prevalentemente residenziale nella parte collinare di Muravera, in posizione panoramica, non lontano dal centro da cui dista circa 400 m. Il traffico veicolare è limitato e, in prossimità del fabbricato, non si è ravvisata difficoltà di parcheggio.

Il Comune di Muravera, principale centro della regione del Sarrabus, rinomato per il complesso di spiagge e lagune di grande pregio paesaggistico, è facilmente raggiungibile da Cagliari, da cui dista circa 60 km, percorrendo la S.S. 125.

Sono stati effettuati due sopralluoghi rispettivamente in data 22.01.2024 e 15.02.2024, alla presenza della scrivente e di due collaboratori (ing. Francesca Murgia e arch. Salvatore Erbì).

In tale occasione sono stati effettuati rispettivamente il rilievo planimetrico (allegato H17) e fotografico (allegato A17).

CONFINI

Il posto auto in oggetto (sub. 24), ubicato al piano terra, confina a Nord-Est, a Sud-Est e a Sud-Ovest con l'area di manovra condominiale censita con il sub. 36. A Nord-est, oltre il franco condominiale confina col posto auto censito col sub 25, stessa proprietà e stessa procedura. A Nord-Ovest confina con l'unità immobiliare censita con il sub. 2, avente stessa proprietà e oggetto della presente procedura.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	23,63 mq	24,50 mq	1	24,50 mq	0,00 m	T
			Totale superficie convenzionale:	24,50 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	24,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

La superficie netta del posto auto esaminato (23,63 m2) non consente il frazionamento dello stesso in due unità distinte; infatti, secondo quanto previsto dalla normativa vigente, la dimensione minima di uno stallo è pari a 12,50 m2 (2,50 m x 5,00 m).

*N.B.:

I posti auto oggetto di stima sono a servizio delle unità immobiliari a destinazione residenziale ubicate ai piani superiori.

Pertanto a ciascuna unità immobiliare verrà associato un numero di posti auto calcolato sulla base della normativa vigente in materia di parcheggi (1 m2 /10 m3) e comunque non inferiore a uno stallo.

STATO CONSERVATIVO

In generale, le pareti dell'autorimessa sono intonacate e tinteggiate. Sono evidenti tracce di infiltrazioni pregresse e in atto sia sui solai sia lungo le pareti controterra, con conseguenti distacchi di tinteggiatura e a tratti di intonaco; si osservano anche segni di degrado nella pavimentazione. Le finiture del posto auto in oggetto, tuttavia, sono discrete.

PARTI COMUNI

Il posto auto è parte di un complesso immobiliare e usufruisce delle parti comuni condominiali costituite dalle aree cortilizie e dagli spazi di manovra .

Le finiture delle parti comuni condominiali sono dettagliatamente descritte nel capitolo dedicato alle "caratteristiche costruttive prevalenti".

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	2421	24		C6	3	21,00 m2	21,00	42,3	T	

Corrispondenza catastale

Dalla planimetria di raffronto (allegato I17) tra la planimetria catastale (allegato C17) e il rilievo effettuato (allegato H17), si evince che la la rappresentazione dell'ingombro longitudinale sulla pavimentazione ha dimensioni superiori rispetto a quelle della planimetria catastale; si tratta eventualmente di modificare la rappresentazione dell'ingombro sulla pavimentazione. L'ingombro laterale rilevato coincide con quanto riportato nella planimetria catastale.

Non si rilevano quindi difformità catastali.

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **14/05/1985** al **15/07/1985**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 559 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 245,00
Dal **14/05/1985** al **15/07/1985**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 563 Qualità Mandorleto Cl.3 Superficie (ha are ca) 1015,00
Dal **15/07/1985** al **28/12/1990**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 559 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 245,00
Dal **15/07/1985** al **28/12/1990**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 563 Qualità Mandorleto Cl.3 Superficie (ha are ca) 1015,00
Dal **28/12/1990** al **12/02/1993**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 559 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 245,00
Dal **28/12/1990** al **12/02/1993**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 563 Qualità Mandorleto Cl.3 Superficie (ha are ca) 1015,00
Dal **12/02/1993** al **21/03/1996**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 559 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 245,00 Reddito agrario € 0,25
Dal **12/02/1993** al **21/03/1996**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 563 Qualità Mandorleto Cl.3 Superficie (ha are ca) 1015,00 Reddito agrario € 2,10
Dal **21/03/1996** al **16/05/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 559 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 245,00 Reddito agrario € 0,25
Dal **21/03/1996** al **16/05/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 563 Qualità Mandorleto Cl.3 Superficie (ha are ca) 1015,00 Reddito agrario € 2,10
Dal **16/05/2007** al **24/09/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 559

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

		Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 245,00 Reddito agrario € 0,25
Dal **16/05/2007** al **24/09/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 563 Qualità Mandorleto Cl.3 Superficie (ha are ca) 1015,00 Reddito agrario € 2,10
Dal **24/09/2007** al **24/09/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 2420 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 1015
Dal **24/09/2007** al **24/09/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 2419 e 2420 Qualità Soppresso
Dal **24/09/2007** al **24/09/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 559 e 563 Qualità Soppresso
Dal **24/09/2007** al **24/09/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 2419 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 245
Dal **24/09/2007** al **09/01/2009**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 2421 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 1260,00
Dal **09/01/2009** al **24/09/2009**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 9, Part. 2421, Sub. 24 Categoria C6 Cl.3, Cons. 21,00 m2 Rendita € 42,30 Piano T
Dal **24/09/2009** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 9, Part. 2421, Sub. 24 Categoria C6 Cl.3, Cons. 21,00 m2 Rendita € 42,30 Piano T
Dal **09/11/2015** al **10/07/2023**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 9, Part. 2421, Sub. 24 Categoria C6 Cl.3, Cons. 21,00 m2 Superficie catastale 21,00 Rendita € 42,30 Piano T

Nella visura storica acquisita dalla scrivente in data 10.07.2023 (allegato B17) è correttamente indicato il nominativo dell'intestato e l'ubicazione del bene esaminato.

La data del 10.07.2023 indicata nella tabella riepilogativa, come detto, corrisponde a quella di acquisizione della visura storica (allegato B17).

Attualmente l'immobile esaminato (posto auto) è censito al Catasto Fabbricati al fg. 9, mapp. 2421, sub. 24.

*

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

Si riportano di seguito alcune precisazioni relative ai passaggi catastali indicati nella tabella riepilogativa di cui sopra:

1) Con variazione del 09.11.2015 si procede con l'inserimento in visura della superficie catastale dell'immobile, pari a 21,00 m2.

In tale data la piena proprietà dell'immobile è in capo alla Ditta **** Omissis ****.

2) In data 24/09/2009 l'immobile subisce la variazione nel classamento n. 26933.1/2009 (Pratica n. CA0415993 in atti dal 24.09.2009).

3) Con Costituzione n. 38.1/2009 del 09/01/2009 (Pratica n. CA0006786 in atti dal 09.01.2009) viene originato l'immobile oggetto di stima, censito al Catasto Fabbricati al fg. 9, mapp. 2421, sub. 24, categoria catastale C/6.

In tale data la piena proprietà dell'immobile è in capo alla Ditta **** Omissis ****.

4) Con Tipo Mappale n. 550248.2/2007 del 24.09.2007 (Pratica n. CA0550248 in atti dal 24.09.2007) viene originato il bene censito al Catasto Terreni con il mappale 2421 e avente qualità Ente Urbano.
Tale variazione ha comportato la soppressione dei mappali 2419 di 245,00 m2 e 2420 di 1015,00 m2, aventi entrambi qualità Ente Urbano.

In tale data la piena proprietà degli immobili è in capo alla Ditta **** Omissis ****.

5) Con Tipo Mappale n. 550248.1/2007 del 24.09.2007 (Pratica n. CA0550248 in atti dal 24.09.2007) vengono originati i mappali 2419 di 245,00 m2 e 2420 di 1015,00 m2, entrambi aventi qualità Ente Urbano.

Tale variazione ha comportato la soppressione dei mappali 559 di 245,00 m2 e 563 di 1015,00 m2.

In tale data la piena proprietà gli immobili è in capo alla Ditta **** Omissis ****.

6) Con atto di compravendita del 16.05.2007, Rep. n. 48144 - Nota presentata con modello unico n. 15466.1/2007 in atti dal 21.06.2007, la piena proprietà degli immobili censiti al Catasto Terreni al fg. 9, mappale 563 di 1015,00 m2 e mappale 559 di 245,00 m2, passa dalla Ditta **** Omissis **** e **** Omissis **** (quota pari a 1/2 ciascuno) alla Ditta **** Omissis ****.

7) Con atto di compravendita del 21.03.1996, Rep. n. 148307, Registrazione n. 2167 in data 02.04.1996 - Voltura n. 3615.1/1996 - Pratica n. 408032 in atti dal 03.12.2002, la piena proprietà degli immobili censiti al Catasto Terreni al fg. 9, mappale 563 di 1015,00 m2 e mappale 559 di 245,00 m2, passa dalla Ditta **** Omissis **** alla Ditta **** Omissis **** e **** Omissis **** per la quota di 1/2 ciascuno in comunione dei beni.

8) Con atto del 12.02.1993, Rep. n. 143262 - Voltura n. 3690.1/1993 in atti dal 28.01.1994, la piena proprietà degli immobili censiti al Catasto Terreni al fg. 9, mappale 563 di 1015,00 m2 e mappale 559 di 245,00 m2, passa dalla Ditta **** Omissis **** alla Ditta **** Omissis ****.

9) Con atto di compravendita del 28.12.1990, Rep. n. 139306 - Registrazione n. 1139 del 16.01.1991 - Voltura n. 4454.1/1991 (Pratica n. 388020 in atti dal 22.09.2003), la piena proprietà degli immobili censiti al Catasto Terreni al fg. 9, mappale 563 di 1015,00 m2 e mappale 559 di 245,00 m2, passa dalla Ditta **** Omissis **** e **** Omissis **** (quota proprietà 1/2 ciascuno) alla Ditta **** Omissis ****.

10) Con successione del 15.07.1985, Rep. n. 304427, Registrazione Volume n. 968 n. 2 del 14.01.1986 - Voltura n. 685.1/1986 (Pratica n. 375351 in atti dal 10.09.2003), la piena proprietà degli immobili censiti al Catasto Terreni al fg. 9, mappale 563 di 1015,00 m2 e mappale 559 di 245,00 m2, passa dalla Ditta **** Omissis **** alla Ditta **** Omissis **** e **** Omissis **** per la quota di 1/2 ciascuno.

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

11) All'impianto meccanografico del 14.05.1985 gli immobili censiti al Catasto Terreni al fg. 9, mappale 563 di 1015,00 m2 e mappale 559 di 245,00 m2, risultano in capo alla Ditta **** Omissis ****.

Nella sezione "diritti e oneri reali" si precisa che le quote di proprietà in capo alla sig.ra **** Omissis **** sono "da verificare".

*N.B.:

I passaggi di proprietà indicati in visura a partire dal 21.03.1996 trovano riscontro con quanto riportato nel certificato notarile depositato agli atti.

Nella suddetta tabella sono stati riportati tutti i passaggi catastali fino all'impianto meccanografico del 14.05.1985, così come indicato nelle visure storiche acquisite (allegato B17).

NORMATIVA URBANISTICA

Lo strumento urbanistico del Comune di Muravera è il Piano Regolatore Generale (P.R.G.), approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 44 del 21/04/1980 (Buras n. 25 del 17/06/1982) e s.m.i..

Secondo il P.R.G., il fabbricato ricade all'interno della "zona B di completamento", disciplinata dall'art. 5 delle Norme Tecniche di Attuazione (Allegato M17).

Tale zona, che comprende una vasta parte dell'abitato con edificazione lungo le strade e giardini interni, conserva il carattere di zona mista, con abitazioni, negozi, uffici e laboratori e con esclusione dei laboratori molesti o nocivi e dei grandi depositi da ubicare nella zona D.

Gli interventi di ristrutturazione generale degli isolati o di utilizzazione di aree libere che abbiano una superficie non inferiore a 5.000,00 m2 senza soluzione di continuità, devono essere regolati da piani di lottizzazione che prevedano gli spazi pubblici nella misura stabilita dalle norme contenute nel Decreto P.R.G. n. 9743-271 del 01.08.1977 e s.m.i., per avere così la possibilità di utilizzare l'indice di cubatura pari a 5 m3/m2.

Nell'edificazione del lotto devono essere rispettati i seguenti limiti:

- indice di fabbricabilità fondiaria max: 5 M3/m2 con lottizzazione o P.P. e max 3 m3/m2 con concessione diretta;

- rapporto di copertura 2/3;

- altezza max: 10,50 m (... omissis).

*

Con riferimento al Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.), l'immobile è compreso nell' "Ambito di paesaggio 25 – Bassa valle del Flumendosa", disciplinato dagli artt. 6, 12, 13, 14, 15, 107 e 112 del P.P.R..

Dalle verifiche effettuate dalla scrivente, eseguite sulla cartografia di "Sardegna Geoportale – Sardegna Mappe", con riferimento al P.P.R., l'immobile ricade all'interno di:

- Parco Geominerario Ambientale e Storico DM 673 del 2016 (artt. 9, 57 e 58 del P.P.R.);

- Fascia Costiera (Beni Paesaggistici Ambientali (ex. Art. 143 D. Lgs. 42/2004 - Bene Paesaggistico d'Insieme), disciplinata dagli artt. 8, 17, 18, 19 e 20 del P.P.R..

Con riferimento alla Fascia Costiera, si riporta di seguito quanto previsto dall'art. 19:

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

1. La fascia costiera, così come perimetrata nella cartografia del P.P.R. di cui all'art 5, rientra nella categoria dei beni paesaggistici d'insieme ed è considerata risorsa strategica fondamentale per lo sviluppo sostenibile del territorio sardo, che necessita di pianificazione e gestione integrata.

2. I territori della fascia costiera di cui al comma precedente, sono caratterizzati da un contesto territoriale i cui elementi costitutivi sono inscindibilmente interrelati e la preminenza dei valori ambientali è esposta a fattori di rischio che possono compromettere l'equilibrio dei rapporti tra habitat naturale e presenza antropica.

3. Non sono comprese tra i beni elencati nel comma 1 le seguenti zone, così come individuate dagli strumenti urbanistici comunali:

- le zone omogenee A e B;

- le zone omogenee C con piani attuativi efficaci, realizzati in tutto o in parte, immediatamente contigue al tessuto urbano consolidato;

- le zone omogenee D e G con piani attuativi efficaci, realizzati in tutto o in parte.

*

Dalle verifiche effettuate dalla scrivente risulta inoltre che l'immobile, con riferimento al P.P.R. e al P.A.I., ricade in:

- D4 / Danno potenziale (danno alle persone, e di quello al tessuto socio-economico ed ai beni non monetizzabili) molto elevato nella mappa del danno potenziale Regione Sardegna (PAI_PGRA) – Rev. 2022

- Rg0 / Rischio idraulico nullo nella mappa del rischio geomorfologico Regione Sardegna (PAI_PGRA) – Rev. 2022;

- Hg0 / Aree studiate per le quali non sono state individuati fenomeni franosi in atto o potenziali (Hg0) nella mappa del

pericolo geomorfologico Regione Sardegna (PAI_PGRA) – Rev. 2022;

- Siti non idonei all'installazione degli impianti alimentati da fonti energetiche rinnovabili;

- B / Zona Climatica B - Comuni con GG maggiori di 600 e minori o uguali a 900;

- P1 / Pericolosità da frana moderata della mappa nazionale del dissesto idrogeologico ISPRA;

- 4 / Livello di pericolosità nella classificazione sismica;

- B14 / Riodaciti e rioliti (ignimbriti) (ciclo permo-carbonifero) nella Carta Geologica d'Italia;

- Centri abitati nella Carta della Natura.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

In riscontro all'accesso agli atti effettuato dalla scrivente, l'Ufficio Tecnico del Comune di Muravera ha fornito i seguenti documenti:

1) Progetto per la costruzione di un fabbricato per abitare:

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

- Tav. 1: Planimetrie e calcolo della superficie del lotto;

- Tav. 2: Pianta 1° livello Zona A;

- Tav. 3: Pianta 2° livello Zona A;

- Tav. 4: Pianta 3° livello Zona A e 1° livello Zona B;

- Tav. 5: Pianta 2° livello Zona B;

- Tav. 6: Pianta 3° livello Zona B;

- Relazione tecnica;

- Concessione per l'esecuzione di opere n. 3324 del 12.03.1993, Prot. n. 2519 (allegato E17).

2) Progetto di variante per la costruzione di un fabbricato per abitazione sito nella via Sant'Anna in Comune di Muravera (allegato F17):

- Tav. 1: Catastale e corografia;

- Tav. 2: Planovolumetrico (allegato F17);

- Tav. 3: Piante quotate (allegato F17);

- Tav. 4: Prospetti e sezioni (allegato F17);

- Tav. 5: Calcolo dei volumi (allegato F17);

- Tav. 6: Calcolo dei volumi e Superfici in aumento (allegato F17);

- Tav. 8: Render;

- Tav. 9: Planimetria rischio idrogeologico;

- Certificazione L. 13/89;

- Concessione per l'esecuzione di opere n. 1308/2008 del 20.05.2008, Prot. n. 5554 (allegato F17);

- Dichiarazione di ultimazione dei lavori, Prot. n. 7657 del 28.07.2009 (allegato F17).

3) Certificato di abitabilità del 20.10.2012, Prot. n. 10385 del 21.10.2010 (allegato G17).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Dalla planimetria di confronto redatta dalla scrivente (allegato L17), tra quella di progetto (allegato F17) e quella del rilievo effettuato in loco (allegato H17), risulta che lo spazio effettivo è compatibile con quanto

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

rappresentato in progetto. Si è accertato che la rappresentazione dell'ingombro sulla pavimentazione ha dimensioni superiori rispetto a quella della planimetria di progetto; si tratta eventualmente di modificare la rappresentazione dell'ingombro sulla pavimentazione.

Nella documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico del Comune di Muravera non risultano le Dichiarazioni di conformità degli impianti esistenti.

Tuttavia dal Certificato di Abitabilità del 21.10.2020 (allegato G17) si evince che, la documentazione depositata agli atti del Comune comprende le dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico e dell'impianto idrico-fognario (vedi punti 7 e 8).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il posto auto in oggetto censito col subalterno 24, è ubicato al piano terra dell'edificio "A" facente parte di maggior lotto, comprendente gli edifici A e B, costruiti in aderenza e uniti dall'autorimessa comune, con esposizione su quattro lati(foto da 3 a 8 - allegato A17).

Entrambi i corpi di fabbrica sono disposti su tre piani fuori terra con due appartamenti a piano ciascuno; la palazzina B dispone anche di due piani interrati, adibiti rispettivamente a sgombero/cantina e ad autorimessa, quest'ultima condivisa con la palazzina A. Ciascun corpo di fabbrica è servito da vano scala interno e ascensore. La palazzina A accede direttamente dalla pubblica via, la palazzina B accede dalla pubblica via attraverso l'autorimessa.

L'accesso al posto auto in oggetto avviene quindi dalla palazzina B attraverso un cancello carrabile metallico, motorizzato, ad anta unica scorrevole su binario orizzontale. Come già anticipato, detto cancello non è conforme alla vigente normativa (foto da 9 a 11 - allegato A17).

Rispetto agli appartamenti al piano terra (rialzati), detto posto auto è in parte seminterrato, ovvero delimitato su un lato da muro contro terra. Tutta l'autorimessa è comunque aerata da aperture alte che si affacciano sul cortile.

Il complesso è costruito con struttura portante in cemento armato e solai di tipo misto in latero cemento; le tamponature esterne sono realizzate a cassetta in laterizio e, come risulta dalla relazione tecnica allegata al progetto di variante, sono dotate di coibentazione. La copertura è a falde.

I muri contro terra del seminterrato sono in conglomerato cementizio armato. Il fabbricato è intonacato e tinteggiato. La scala di accesso è interamente rivestita in marmo del tipo Perlato di Orosei, così come il battiscopa.

Il posto auto (foto 12 - allegato A17), come detto, è ubicato nell'autorimessa e quindi coperto, confinato su un lato dal muro di separazione con l'unità immobiliare censita con il sub. 2, (Ovest). E' in continuità con il parcheggio adiacente, posto a destra per chi accede all'autorimessa, e con l'area condominiale adibita a transito e manovra sul lato sinistro. In entrambi i lati è delimitato da pilastri. E' individuabile in quanto segnato lateralmente sulla pavimentazione costituita da battuto di cemento.

In generale, le pareti dell'autorimessa sono intonacate e tinteggiate. Sono evidenti tracce di infiltrazioni pregresse e in atto sia sui solai sia lungo le pareti controterra, con conseguenti distacchi di tinteggiatura e a tratti di intonaco, con presenza di segni di degrado sulla pavimentazione. Le finiture del posto auto in oggetto però sono discrete.

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

- **Bene N° 17** - Posto auto ubicato a Muravera (SU) - Via Sant'Anna snc - Piano T (Sub 24), piano T

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Non viene indicato alcun tipo di regime patrimoniale poiché la titolarità dell'immobile è in capo a una società.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza dell'esistenza di vincoli e oneri condominiali.

PATTI

Non sono noti patti gravanti sul bene pignorato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

In seguito alle verifiche effettuate dalla scrivente risulta che l'immobile oggetto della procedura non è soggetto a usi civici.

Non si è a conoscenza dell'esistenza di servitù.

LOTTO 18

PRECISAZIONI

I dati riportati nella relazione notarile agli atti sono coerenti con i dati catastali (allegati B18 e C18) e con quanto rilevato in loco.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal **21/03/1996** al **16/05/2007**	**** Omissis ****				

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

		Antonio Saba	21/03/1996	148307	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Cagliari	22/03/1996	6319	4571
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **16/05/2007** al **11/11/2022**	**** Omissis ****	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Giovanni Rosetti	16/05/2007	48144/25106	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Cagliari	13/06/2007	23781	15466
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Il giorno 11.11.2022 indicato nella suddetta tabella riepilogativa fa riferimento alla data di redazione del certificato notarile depositato nel fascicolo telematico.

Per il periodo successivo fino alla data odierna, la scrivente ha effettuato un'ulteriore ispezione presso L'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Cagliari - Ufficio Provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, che conferma l'assenza di ulteriori trascrizioni e/o iscrizioni in capo all'immobile (allegato D18).

In data 14.06.2023 la scrivente ha acquisito copia della nota di trascrizione dell'atto di compravendita del 21.03.1996, Rep. n. 148307 (allegato D18), da cui si evince che il sig. **** Omissis **** e la sig.ra **** Omissis ****, hanno acquistato la piena proprietà degli immobili censiti in Catasto fg. 9, mapp. 559 di 245 m2 e 563 di 1015 m2.

Nel "quadro D" della suddetta nota di trascrizione, viene riportata la descrizione dei beni compravenduti. Si riporta qui, in sintesi, che si tratta di un fabbricato allo stato grezzo, composto da due corpi di fabbrica identificati rispettivamente con le lettere A e B.

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

Il corpo A, disposto su tre piani fuori terra, consta di sei appartamenti; il corpo B comprendente due piani interrati e tre piani fuori terra, consta di sei appartamenti, piano garage e locali di sgombero o cantine.

Attualmente il posto auto oggetto di pignoramento (sub. 25) é parte del complesso immobiliare censito al Catasto Fabbricati al fg. 9, mapp. 2421.

Come precisato nel certificato notarile depositato agli atti e come esaminato nel capitolo dedicato alla "cronistoria catastale", i mappali 559 e 563 oggetto della suddetta compravendita, sono stati soppressi e hanno originato, unitamente ai mappali 2419 e 2420, l'Ente Urbano 2421.

Successivamente, con Costituzione Catastale n. 38.1/2009 del 09.01.2009, è stato originato nel Catasto Fabbricati il mappale 2421 oggetto della presente procedura.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 11/11/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
  Iscritto a Cagliari il 16/04/2007
  Reg. gen. 15819 - Reg. part. 2745
  Quota: 1/1
  Importo: € 1.800.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Capitale: € 120.000,00
  Note: Come indicato nel certificato notarile depositato agli atti, la società **** Omissis **** interviene nel mutuo in qualità di debitore non datore.

Trascrizioni

- **Pignoramento**
  Trascritto a Cagliari il 14/10/2022
  Reg. gen. 33162 - Reg. part. 24671
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

In seguito alle verifiche effettuate dalla scrivente, è stato accertato che l'onere di cancellazione a carico della procedura ha un costo fisso pari a € 294,00.

I dati sopra riportati sono aggiornati al giorno 11.11.2022, data di redazione del certificato notarile depositato nel fascicolo telematico.

Come anticipato nel capitolo dedicato alla provenienza ventennale, tuttavia, per il periodo successivo fino alla data odierna, la scrivente ha effettuato un'ulteriore ispezione presso L'Agenzia delle Entrate Direzione

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

Provinciale di Cagliari - Ufficio Provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, che conferma l'assenza di ulteriori trascrizioni e/o iscrizioni in capo all'immobile (allegato D18).

In merito all'ipoteca volontaria, così come indicato nel suddetto certificato notarile, si precisa che la società **** Omissis **** interviene nel mutuo in qualità di debitore non datore.

DESCRIZIONE

BENE N° 18 - POSTO AUTO UBICATO A MURAVERA (SU) - VIA SANT'ANNA SNC - PIANO T (SUB 25), EDIFICIO A

Il posto auto individuato dal subalterno 25 è ubicato in Via Sant'Anna nel Comune di Muravera, al piano terra della "palazzina A".

L'edificio "A" facente parte di maggior lotto, comprendente gli edifici A e B, costruiti tra loro in aderenza e uniti dall'autorimessa comune, ha esposizione su quattro lati.

Entrambi i corpi di fabbrica sono disposti su tre piani fuori terra con due appartamenti a piano ciascuno; la palazzina B dispone anche di due piani interrati, adibiti rispettivamente a sgombero/cantina e ad autorimessa, quest'ultima condivisa con la palazzina A. Ciascun corpo di fabbrica è servito da vano scala interno e ascensore. La palazzina A accede direttamente dalla pubblica via, la palazzina B accede dall'autorimessa, attraverso due cancelli rispettivamente pedonale e carrabile. Il cancello carrabile metallico, motorizzato, ad anta unica scorrevole su binario orizzontale non è conforme alla vigente normativa rappresentata nella fattispecie dalle norme UNI 12453 e Uni 12445 e s.m.i. per il rischio di convogliamento e cesoiamento.

Per lo stesso motivo, non risulta conforme la porzione di muratura interna impegnata dal cancello in fase di apertura, in quanto il binario di scorrimento non è schermato.

Il lotto confina a nord con le particelle 556 e 2428, a est con le particelle 561, 2482, 2405, tutte edificate e di altra proprietà. A est confina anche con il lotto inedificato censito con la particella 1352 di altra proprietà, a sud con la Via Fermi e a ovest con la Via Sant'Anna da cui ha accesso.
Il complesso sorge in una zona prevalentemente residenziale nella parte collinare di Muravera, in posizione panoramica, non lontano dal centro da cui dista circa 400 m. Il traffico veicolare è limitato e, in prossimità del fabbricato, non si è ravvisata difficoltà di parcheggio.

Il Comune di Muravera, principale centro della regione del Sarrabus, rinomato per il complesso di spiagge e lagune di grande pregio paesaggistico, è facilmente raggiungibile da Cagliari, da cui dista circa 60 km, percorrendo la S.S. 125.

Sono stati effettuati due sopralluoghi rispettivamente in data 22.01.2024 e 15.02.2024, alla presenza della scrivente e di due collaboratori (ing. Francesca Murgia e arch. Salvatore Erbì).

In tale occasione sono stati effettuati rispettivamente il rilievo planimetrico (allegato H18) e fotografico (allegato A18).

CONFINI

Il posto auto in oggetto (sub. 25), ubicato al piano terra, confina a Nord-Est, a Sud-Est e a Sud-Ovest con l'area di manovra condominiale censita con il sub. 36. A Sud-Ovest, oltre il franco condominiale, confina col posto auto censito col sub 24, stessa proprietà e stessa procedura. A Nord-Ovest confina con l'unità immobiliare censita con il sub. 2, avente stessa proprietà e oggetto della presente procedura e con un passaggio condominiale.

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	14,66 mq	14,98 mq	1	14,98 mq	0,00 m	T
			Totale superficie convenzionale:	14,98 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	14,98 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie netta del posto auto esaminato (14,66 m2) non consente il frazionamento dello stesso in due unità distinte; infatti, secondo quanto previsto dalla normativa vigente, la dimensione minima di uno stallo è pari a 12,50 m2 (2,50 m x 5,00 m).

*N.B.:

I posti auto oggetto di stima sono a servizio delle unità immobiliari a destinazione residenziale ubicate ai piani superiori.

Pertanto a ciascuna unità immobiliare verrà associato un numero di posti auto calcolato sulla base della normativa vigente in materia di parcheggi (1 m2 /10 m3) e comunque non inferiore a uno stallo.

STATO CONSERVATIVO

Le pareti dell'autorimessa sono intonacate e tinteggiate. Sono evidenti tracce di infiltrazioni pregresse e in atto sia sui solai sia lungo le pareti controterra, con conseguenti distacchi di tinteggiatura e a tratti di intonaco; si è osservata la presenza di efflorescenze saline sulla pavimentazione.

PARTI COMUNI

Il posto auto è parte di un complesso immobiliare e usufruisce delle parti comuni condominiali costituite dalle aree cortilizie e dagli spazi di manovra .

Le finiture delle parti comuni condominiali sono dettagliatamente descritte nel capitolo dedicato alle "caratteristiche costruttive prevalenti".

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	2421	25		C6	3	10,00 m2	10,00	20,14	T	

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

Corrispondenza catastale

Dalla planimetria di raffronto (allegato I18) tra la planimetria catastale (allegato C18) e il rilievo effettuato (allegato H18), non si rilevano difformità catastali. Si è accertato che la rappresentazione dell'ingombro sulla pavimentazione ha dimensioni superiori rispetto a quelle della planimetria catastale; si tratta eventualmente di modificare la rappresentazione dell'ingombro sulla pavimentazione.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **14/05/1985** al **15/07/1985**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 559 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 245,00
Dal **14/05/1985** al **15/07/1985**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 563 Qualità Mandorleto Cl.3 Superficie (ha are ca) 1015,00
Dal **15/07/1985** al **28/12/1990**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 559 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 245,00
Dal **15/07/1985** al **28/12/1990**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 563 Qualità Mandorleto Cl.3 Superficie (ha are ca) 1015,00
Dal **28/12/1990** al **12/02/1993**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 559 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 245,00
Dal **28/12/1990** al **12/02/1993**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 563 Qualità Mandorleto Cl.3 Superficie (ha are ca) 1015,00
Dal **12/02/1993** al **21/03/1996**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 559 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 245,00 Reddito agrario € 0,25
Dal **12/02/1993** al **21/03/1996**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 563 Qualità Mandorleto Cl.3 Superficie (ha are ca) 1015,00 Reddito agrario € 2,10
Dal **21/03/1996** al **16/05/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 559 Qualità Seminativo Cl.3

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

		Superficie (ha are ca) 245,00 Reddito agrario € 0,25
Dal **21/03/1996** al **16/05/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 563 Qualità Mandorleto Cl.3 Superficie (ha are ca) 1015,00 Reddito agrario € 2,10
Dal **16/05/2007** al **24/09/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 559 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 245,00 Reddito agrario € 0,25
Dal **16/05/2007** al **24/09/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 563 Qualità Mandorleto Cl.3 Superficie (ha are ca) 1015,00 Reddito agrario € 2,10
Dal **24/09/2007** al **24/09/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 2420 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 1015
Dal **24/09/2007** al **24/09/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 2419 e 2420 Qualità Soppresso
Dal **24/09/2007** al **24/09/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 559 e 563 Qualità Soppresso
Dal **24/09/2007** al **24/09/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 2419 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 245
Dal **24/09/2007** al **09/01/2009**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 2421 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 1260,00
Dal **09/01/2009** al **24/09/2009**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 9, Part. 2421, Sub. 25 Categoria C6 Cl.3, Cons. 10,00 m2 Rendita € 20,14 Piano T
Dal **24/09/2009** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 9, Part. 2421, Sub. 25 Categoria C6 Cl.3, Cons. 10,00 m2 Rendita € 20,14 Piano T
Dal **09/11/2015** al **10/07/2023**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 9, Part. 2421, Sub. 25 Categoria C6 Cl.3, Cons. 10,00 m2 Superficie catastale 10,00 Rendita € 20,14 Piano T

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

Nella visura storica acquisita dalla scrivente in data 10.07.2023 (allegato B18) è correttamente indicato il nominativo dell'intestato e l'ubicazione del bene esaminato.

La data del 10.07.2023 indicata nella tabella riepilogativa, come detto, corrisponde a quella di acquisizione della visura storica (allegato B18).

Attualmente l'immobile esaminato (posto auto) è censito al Catasto Fabbricati al fg. 9, mapp. 2421, sub. 25.

*

Si riportano di seguito alcune precisazioni relative ai passaggi catastali indicati nella tabella riepilogativa di cui sopra:

1) Con variazione del 09.11.2015 si procede con l'inserimento in visura della superficie catastale dell'immobile, pari a 10,00 m2.

In tale data la piena proprietà dell'immobile è in capo alla Ditta **** Omissis ****.

2) In data 24/09/2009 l'immobile subisce la variazione nel classamento n. 26933.1/2009 (Pratica n. CA0415993 in atti dal 24.09.2009).

3) Con Costituzione n. 38.1/2009 del 09/01/2009 (Pratica n. CA0006786 in atti dal 09.01.2009) viene originato l'immobile oggetto di stima, censito al Catasto Fabbricati al fg. 9, mapp. 2421, sub. 25, categoria catastale C/6.

In tale data la piena proprietà dell'immobile è in capo alla Ditta **** Omissis ****.

4) Con Tipo Mappale n. 550248.2/2007 del 24.09.2007 (Pratica n. CA0550248 in atti dal 24.09.2007) viene originato il bene censito al Catasto Terreni con il mappale 2421 e avente qualità Ente Urbano.

Tale variazione ha comportato la soppressione dei mappali 2419 di 245,00 m2 e 2420 di 1015,00 m2, aventi entrambi qualità Ente Urbano.

In tale data la piena proprietà degli immobili è in capo alla Ditta **** Omissis ****.

5) Con Tipo Mappale n. 550248.1/2007 del 24.09.2007 (Pratica n. CA0550248 in atti dal 24.09.2007) vengono originati i mappali 2419 di 245,00 m2 e 2420 di 1015,00 m2, entrambi aventi qualità Ente Urbano.

Tale variazione ha comportato la soppressione dei mappali 559 di 245,00 m2 e 563 di 1015,00 m2.

In tale data la piena proprietà gli immobili è in capo alla Ditta **** Omissis ****.

6) Con atto di compravendita del 16.05.2007, Rep. n. 48144 - Nota presentata con modello unico n. 15466.1/2007 in atti dal 21.06.2007, la piena proprietà degli immobili censiti al Catasto Terreni al fg. 9, mappale 563 di 1015,00 m2 e mappale 559 di 245,00 m2, passa dalla Ditta **** Omissis **** e **** Omissis **** (quota pari a 1/2 ciascuno) alla Ditta **** Omissis ****.

7) Con atto di compravendita del 21.03.1996, Rep. n. 148307, Registrazione n. 2167 in data 02.04.1996 - Voltura n. 3615.1/1996 - Pratica n. 408032 in atti dal 03.12.2002, la piena proprietà degli immobili censiti al Catasto Terreni al fg. 9, mappale 563 di 1015,00 m2 e mappale 559 di 245,00 m2, passa dalla Ditta **** Omissis **** alla Ditta **** Omissis **** e **** Omissis **** per la quota di 1/2 ciascuno in comunione dei beni.

8) Con atto del 12.02.1993, Rep. n. 143262 - Voltura n. 3690.1/1993 in atti dal 28.01.1994, la piena proprietà degli immobili censiti al Catasto Terreni al fg. 9, mappale 563 di 1015,00 m2 e mappale 559 di 245,00 m2, passa dalla Ditta **** Omissis **** alla Ditta **** Omissis ****.

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

9) Con atto di compravendita del 28.12.1990, Rep. n. 139306 - Registrazione n. 1139 del 16.01.1991 - Voltura n. 4454.1/1991 (Pratica n. 388020 in atti dal 22.09.2003), la piena proprietà degli immobili censiti al Catasto Terreni al fg. 9, mappale 563 di 1015,00 m2 e mappale 559 di 245,00 m2, passa dalla Ditta **** Omissis **** e **** Omissis **** (quota proprietà 1/2 ciascuno) alla Ditta **** Omissis ****.

10) Con successione del 15.07.1985, Rep. n. 304427, Registrazione Volume n. 968 n. 2 del 14.01.1986 - Voltura n. 685.1/1986 (Pratica n. 375351 in atti dal 10.09.2003), la piena proprietà degli immobili censiti al Catasto Terreni al fg. 9, mappale 563 di 1015,00 m2 e mappale 559 di 245,00 m2, passa dalla Ditta **** Omissis **** alla Ditta **** Omissis **** e **** Omissis **** per la quota di 1/2 ciascuno.

11) All'impianto meccanografico del 14.05.1985 gli immobili censiti al Catasto Terreni al fg. 9, mappale 563 di 1015,00 m2 e mappale 559 di 245,00 m2, risultano in capo alla Ditta **** Omissis ****.

Nella sezione "diritti e oneri reali" si precisa che le quote di proprietà in capo alla sig.ra **** Omissis **** sono "da verificare".

*N.B.:

I passaggi di proprietà indicati in visura a partire dal 21.03.1996 trovano riscontro con quanto riportato nel certificato notarile depositato agli atti.

Nella suddetta tabella sono stati riportati tutti i passaggi catastali dall'impianto meccanografico del 14.05.1985, così come indicato nelle visure storiche acquisite (allegato B18).

NORMATIVA URBANISTICA

Lo strumento urbanistico del Comune di Muravera è il Piano Regolatore Generale (P.R.G.), approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 44 del 21/04/1980 (Buras n. 25 del 17/06/1982) e s.m.i..

Secondo il P.R.G., il fabbricato ricade all'interno della "zona B di completamento", disciplinata dall'art. 5 delle Norme Tecniche di Attuazione (Allegato M18).

Tale zona, che comprende una vasta parte dell'abitato con edificazione lungo le strade e giardini interni, conserva il carattere di zona mista, con abitazioni, negozi, uffici e laboratori e con esclusione dei laboratori molesti o nocivi e dei grandi depositi da ubicare nella zona D.

Gli interventi di ristrutturazione generale degli isolati o di utilizzazione di aree libere che abbiano una superficie non inferiore a 5.000,00 m2 senza soluzione di continuità, devono essere regolati da piani di lottizzazione che prevedano gli spazi pubblici nella misura stabilita dalle norme contenute nel Decreto P.R.G. n. 9743-271 del 01.08.1977 e s.m.i., per avere così la possibilità di utilizzare l'indice di cubatura pari a 5 m3/m2.

Nell'edificazione del lotto devono essere rispettati i seguenti limiti:

- indice di fabbricabilità fondiaria max: 5 M3/m2 con lottizzazione o P.P. e max 3 m3/m2 con concessione diretta;

- rapporto di copertura 2/3;

- altezza max: 10,50 m (... omissis).

*

Con riferimento al Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.), l'immobile è compreso nell' "Ambito di paesaggio 25 – Bassa valle del Flumendosa", disciplinato dagli artt. 6, 12, 13, 14, 15, 107 e 112 del P.P.R..

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

Dalle verifiche effettuate dalla scrivente, eseguite sulla cartografia di "Sardegna Geoportale – Sardegna Mappe", con riferimento al P.P.R., l'immobile ricade all'interno di:

- Parco Geominerario Ambientale e Storico DM 673 del 2016 (artt. 9, 57 e 58 del P.P.R.);

- Fascia Costiera (Beni Paesaggistici Ambientali (ex. Art. 143 D. Lgs. 42/2004 - Bene Paesaggistico d'Insieme), disciplinata dagli artt. 8, 17, 18, 19 e 20 del P.P.R..

Con riferimento alla Fascia Costiera, si riporta di seguito quanto previsto dall'art. 19:

1. La fascia costiera, così come perimetrata nella cartografia del P.P.R. di cui all'art 5, rientra nella categoria dei beni paesaggistici d'insieme ed è considerata risorsa strategica fondamentale per lo sviluppo sostenibile del territorio sardo, che necessita di pianificazione e gestione integrata.

2. I territori della fascia costiera di cui al comma precedente, sono caratterizzati da un contesto territoriale i cui elementi costitutivi sono inscindibilmente interrelati e la preminenza dei valori ambientali è esposta a fattori di rischio che possono compromettere l'equilibrio dei rapporti tra habitat naturale e presenza antropica.

3. Non sono comprese tra i beni elencati nel comma 1 le seguenti zone, così come individuate dagli strumenti urbanistici comunali:

- le zone omogenee A e B;

- le zone omogenee C con piani attuativi efficaci, realizzati in tutto o in parte, immediatamente contigue al tessuto urbano consolidato;

- le zone omogenee D e G con piani attuativi efficaci, realizzati in tutto o in parte.

*

Dalle verifiche effettuate dalla scrivente risulta inoltre che l'immobile, con riferimento al P.P.R. e al P.A.I., ricade in:

- D4 / Danno potenziale (danno alle persone, e di quello al tessuto socio-economico ed ai beni non monetizzabili) molto elevato nella mappa del danno potenziale Regione Sardegna (PAI_PGRA) – Rev. 2022

- Rg0 / Rischio idraulico nullo nella mappa del rischio geomorfologico Regione Sardegna (PAI_PGRA) – Rev. 2022;

- Hg0 / Aree studiate per le quali non sono state individuati fenomeni franosi in atto o potenziali (Hg0) nella mappa del

pericolo geomorfologico Regione Sardegna (PAI_PGRA) – Rev. 2022;

- Siti non idonei all'installazione degli impianti alimentati da fonti energetiche rinnovabili;

- B / Zona Climatica B - Comuni con GG maggiori di 600 e minori o uguali a 900;

- P1 / Pericolosità da frana moderata della mappa nazionale del dissesto idrogeologico ISPRA;

- 4 / Livello di pericolosità nella classificazione sismica;

- B14 / Riodaciti e rioliti (ignimbriti) (ciclo permo-carbonifero) nella Carta Geologica d'Italia;

- Centri abitati nella Carta della Natura.

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

In riscontro all'accesso agli atti effettuato dalla scrivente, l'Ufficio Tecnico del Comune di Muravera ha fornito i seguenti documenti:

1) Progetto per la costruzione di un fabbricato per abitare (allegato ...):

- Tav. 1: Planimetrie e calcolo della superficie del lotto;
- Tav. 2: Pianta 1° livello Zona A;
- Tav. 3: Pianta 2° livello Zona A;
- Tav. 4: Pianta 3° livello Zona A e 1° livello Zona B;
- Tav. 5: Pianta 2° livello Zona B;
- Tav. 6: Pianta 3° livello Zona B;
- Relazione tecnica;
- Concessione per l'esecuzione di opere n. 3324 del 12.03.1993, Prot. n. 2519 (allegato ...).

2) Progetto di variante per la costruzione di un fabbricato per abitazione sito nella via Sant'Anna in Comune di Muravera (allegato ...):

- Tav. 1: Catastale e corografia;
- Tav. 2: Planovolumetrico (allegato ...);
- Tav. 3: Piante quotate (allegato ...);
- Tav. 4: Prospetti e sezioni (allegato ...);
- Tav. 5: Calcolo dei volumi (allegato ...);
- Tav. 6: Calcolo dei volumi e Superfici in aumento (allegato ...);
- Tav. 8: Render;
- Tav. 9: Planimetria rischio idrogeologico;
- Certificazione L. 13/89;
- Concessione per l'esecuzione di opere n. 1308/2008 del 20.05.2008, Prot. n. 5554 (allegato ...);
- Dichiarazione di ultimazione dei lavori, Prot. n. 7657 del 28.07.2009 (allegato ...).

3) Certificato di abitabilità del 20.10.2012, Prot. n. 10385 del 21.10.2010 (allegato ...).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Dalla planimetria di confronto redatta dalla scrivente (allegato L18), tra quella di progetto (allegato F18) e quella del rilievo effettuato in loco (allegato H18), risulta che lo spazio effettivo è compatibile con quanto rappresentato in progetto. Si è accertato che la rappresentazione dell'ingombro sulla pavimentazione ha dimensioni superiori rispetto a quella della planimetria di progetto; si tratta eventualmente di modificare la rappresentazione dell'ingombro sulla pavimentazione.

Nella documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico del Comune di Muravera non risultano le Dichiarazioni di conformità degli impianti esistenti.

Tuttavia dal Certificato di Abitabilità del 21.10.2020 (allegato G18) si evince che, la documentazione depositata agli atti del Comune comprende le dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico e dell'impianto idrico-fognario (vedi punti 7 e 8).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il posto auto in oggetto censito col subalterno 25, è ubicato al piano terra dell'edificio "A" facente parte di maggior lotto, comprendente gli edifici A e B, costruiti in aderenza e uniti dall'autorimessa comune, con esposizione su quattro lati(foto da 3 a 8 - allegato A18).

Entrambi i corpi di fabbrica sono disposti su tre piani fuori terra con due appartamenti a piano ciascuno; la palazzina B dispone anche di due piani interrati, adibiti rispettivamente a sgombero/cantina e ad autorimessa, quest'ultima condivisa con la palazzina A. Ciascun corpo di fabbrica è servito da vano scala interno e ascensore. La palazzina A accede direttamente dalla pubblica via, la palazzina B accede dalla pubblica via attraverso l'autorimessa.

L'accesso al posto auto in oggetto avviene quindi dalla palazzina B attraverso un cancello carrabile metallico, motorizzato, ad anta unica scorrevole su binario orizzontale. Come già anticipato, detto cancello non è conforme alla vigente normativa (foto da 9 a 11 - allegato A18).

Rispetto agli appartamenti al piano terra (rialzati), detto posto auto è in parte seminterrato, ovvero delimitato su un lato da muro contro terra. Tutta l'autorimessa è comunque aerata da aperture alte che si affacciano sul cortile.

Il complesso è costruito con struttura portante in cemento armato e solai di tipo misto in latero cemento; le tamponature esterne sono realizzate a cassetta in laterizio e, come risulta dalla relazione tecnica allegata al progetto di variante, sono dotate di coibentazione. La copertura è a falde.

I muri contro terra del seminterrato sono in conglomerato cementizio armato. Il fabbricato è intonacato e tinteggiato. La scala di accesso è interamente rivestita in marmo del tipo Perlato di Orosei, così come il battiscopa.

Il posto auto (foto 12 - allegato A18), come detto, è ubicato nell'autorimessa e quindi coperto, confinato in parte su un lato (Ovest) dal muro di separazione dall'unità immobiliare censita con il sub. 2. E' in continuità con il parcheggio adiacente, posto a sinistra per chi accede all'autorimessa, rispetto al quale è delimitato da un pilastro; è individuabile in quanto segnato sulla pavimentazione costituita da battuto di cemento.

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

Le pareti dell'autorimessa sono intonacate e tinteggiate. Sono evidenti tracce di infiltrazioni pregresse e in atto sia sui solai sia lungo le pareti controterra, con conseguenti distacchi di tinteggiatura e a tratti di intonaco;è stata osservata inoltre la presenza di efflorescenze saline sulla pavimentazione.

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 18** - Posto auto ubicato a Muravera (SU) - Via Sant'Anna snc - Piano T (Sub 25), piano T

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Non viene indicato alcun tipo di regime patrimoniale poiché la titolarità dell'immobile è in capo a una società.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza dell'esistenza di vincoli e oneri condominiali.

PATTI

Non sono noti patti gravanti sul bene pignorato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

In seguito alle verifiche effettuate dalla scrivente risulta che l'immobile oggetto della procedura non è soggetto a usi civici.

Non si è a conoscenza dell'esistenza di servitù.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 1

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Muravera (SU) - Via Sant'Anna snc - Piano Terra (Sub 1), edificio A, piano T

L'unità immobiliare per civile abitazione, (subalterno 1) è ubicata in Via Sant'Anna nel Comune di Muravera, al piano terra della "palazzina A". L'edificio "A" facente parte di maggior lotto, comprendente gli edifici A e B, costruiti tra loro in aderenza e uniti dall'autorimessa comune, ha esposizione su quattro lati. Entrambi i corpi di fabbrica sono disposti su tre piani fuori terra con due appartamenti a piano ciascuno; la palazzina B dispone anche di due piani interrati, adibiti rispettivamente a sgombero/cantina e ad autorimessa, quest'ultima condivisa con la palazzina A. Ciascun corpo di fabbrica è servito da vano scala interno e ascensore. La palazzina A accede direttamente dalla pubblica via, la palazzina B accede dall'autorimessa, attraverso due cancelli rispettivamente pedonale e carrabile. Il cancello carrabile metallico, motorizzato, ad anta unica scorrevole su binario orizzontale non è conforme alla vigente normativa rappresentata nella fattispecie dalle norme UNI 12453 e Uni 12445 e s.m.i. per il rischio di convogliamento e cesoiamento. Per lo stesso motivo, non risulta conforme la porzione di muratura interna impegnata dal cancello in fase di apertura, in quanto il binario di scorrimento non è schermato. Il lotto confina a nord con le particelle 556 e 2428, a est con le particelle 561, 2482, 2405, tutte edificate e di altra proprietà. A est confina anche con il lotto inedificato censito con la particella 1352 di altra proprietà, a sud con la Via Fermi e a ovest con la Via Sant'Anna da cui ha accesso. Il complesso sorge in una zona prevalentemente residenziale nella parte collinare di Muravera, in posizione panoramica, non lontano dal centro da cui dista circa 400 m. Il traffico veicolare è limitato e, in prossimità del fabbricato, non si è ravvisata difficoltà di parcheggio. Il Comune di Muravera, principale centro della regione del Sarrabus, rinomato per il complesso di spiagge e lagune di grande pregio paesaggistico, è facilmente raggiungibile da Cagliari, da cui dista circa 60 km, percorrendo la S.S. 125.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 2421, Sub. 1, Categoria A2, Graffato SI

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 109.532,86

STIMA A VALORE DI MERCATO Per procedere alla determinazione del valore commerciale degli immobili in oggetto, ovvero del valore più probabile che gli stessi, in regime di ordinarietà, assumono in libero mercato, si ritiene di dover adottare il metodo di stima sintetico comparativo detto "a valore di mercato". Tale metodo consente di determinare il valore più probabile dell'immobile da stimare, sulla base di un'indagine effettuata tra le compravendite recenti e tra le agenzie operanti nel settore utilizzando, quale parametro di confronto, il prezzo per metro quadrato di superficie commerciale (€/m2); si intende per superficie commerciale la superfice lorda comprensiva cioè dei tramezzi e delle tamponature esterne (calcolate al 50% se in comune con altra unità immobiliare o parte condominiale) e sommata alle superfici ponderate degli accessori (balconi, terrazze, cantine ecc.) risultanti dall'applicazione di eventuali coefficienti di ragguaglio. Il valore di mercato dell'immobile viene stabilito facendo riferimento ad immobili con caratteristiche simili e di valore noto, tenendo quindi conto oltre che delle condizioni generali di mercato, dell'ubicazione ovvero della vicinanza ai servizi, consistenza, caratteristiche tecniche, finiture, stato d'uso e manutenzione. È stata quindi effettuata una ricerca su immobili con caratteristiche analoghe, ubicati nella zona, nell'intento di individuare termini "comparabili" e che siano stati oggetto di compravendite recenti (in media due anni). Nella fattispecie è stata estesa la ricerca agli ultimi quattro anni per carenza di dati. Tale metodologia, denominata in estimo MCA (Market Comparison Approach), che prevede degli aggiustamenti sistematici ai prezzi di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, è applicabile a tutti i tipi di unità per le quali sia disponibile un sufficiente numero di recenti e attendibili transazioni. Per la determinazione del valore di mercato sono stati individuati tre immobili comparabili, di cui due nella piattaforma STIMATRIXCITY (C2 e C3) di cui sono stati acquisiti gli atti (allegato N1) e uno fornito da un'agenzia immobiliare (C1) - (allegato N1). Detti immobili, indicati nella mappa (allegato N1), i cui dati significativi sono evidenziati in rosso negli atti acquisiti, sono qui sinteticamente riassunti: •1° Comparabile (C1): Immobile in via Quattro Venti n. 31, piano 1 - 521,76 €/m2 •2° Comparabile (C2): Immobile in via Roma n. 231, piano 2 + posto auto piano T - 894,11 €/m2 •3° Comparabile (C3): Immobile in Via Favonio n. 3A, piano 1 -

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

703,12 €/m2 Dagli unici atti di compravendita reperiti (nessuno di recente costruzione), emergono valori unitari compresi tra 521,76 €/m2 e 894,11 €/m2. Sulla base dei valori tratti da detti atti è stato calcolato il valore unitario di riferimento con l'impiego del metodo MCA citato (Tabella - allegato O1). Nel caso del Bene 1 (Sub. 1) il valore unitario così calcolato è pari a 1.034,50 €/m2. Tale valore, come si evince dalla tabella menzionata, tiene conto di tutte le caratteristiche dell'immobile (anno di costruzione, posizione, finiture, stato d'uso, impianti, vetustà ecc.). * La scrivente ha inoltre proceduto alla valutazione dell'immobile esaminato tramite la piattaforma professionale BorsinoPro, facendo riferimento alla precisa ubicazione e alle sue peculiari caratteristiche (allegato N1). Il valore commerciale ottenuto è variabile tra 99.939,00 € e 110.567,00 €, corrispondenti a un valore unitario compreso tra 934,00 €/m2 e 1.033,33 €/m2 *N.B.: la superficie commerciale calcolata dalla piattaforma è pari a 107 m2, differentemente da quella calcolata dalla scrivente pari a 105,88 m2 (indicata nel capitolo dedicato alla "consistenza dell'immobile"). Ulteriori ricerche hanno inoltre prodotto i seguenti dati: • le "agenzie immobiliari" hanno fornito, per immobili ubicati nel centro abitato di Muravera in normali condizioni di manutenzione, valori compresi tra 1.000,00 €/m2 e 1.350,00 €/m2; • il "borsinoimmobiliare.it" fornisce, per abitazioni in stabili di qualità superiore alla media di zona (1° fascia) , i seguenti valori: - valori minimi pari a 983,00 €/m2; - valori medi pari a 1.236,00 €/m2; - valori massimi pari a 1.490,00 €/m2. •la "FIAIP" (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali) fornisce, per l'annualità 2022-2023, per immobili ubicati nel centro abitato i seguenti valori: - valori compresi tra 850,00 €/m2 e 1.250,00 €/m2 nel caso di immobili nuovi o ristrutturati; - valori compresi tra 800,00,00 €/m2 e 1.500,00 €/m2 nel caso di immobili ottime condizioni o in buono stato. A completamento delle ricerche effettuate, a titolo esplorativo, sono stati visionati inoltre i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI). Nel periodo relativo al 2° semestre 2023, per abitazioni civili in normale stato conservativo, ricadenti nella zona OMI B1/centrale/Centro abitato, l'OMI fornisce valori compresi tra 950,00 €/m2 e 1.300,00 €/m2. Per tutto quanto detto, riscontrando una certa coerenza tra tutti i valori ottenuti, rispetto ai quali, quello calcolato col metodo MCA si attesta come valore medio, si ritiene di assumere quest'ultimo (MCA) come congruo. Valore unitario di riferimento (MCA): 1.034,50 €/m2 Valore commerciale dell'immobile: 1.034,50 €/m2 x 105,88 m2 = € 109.532,86 A tale importo dovranno essere dedotti i costi per la regolarizzazione delle difformità edilizie che ammontano a 2.800,00 € (capitolo dedicato alla regolarità edilizia) e delle difformità catastali che ammontano a 600,00 € (capitolo dedicato ai dati catastali-corrispondenza catastale). Pertanto il valore commerciale dell'immobile (piena proprietà del sub. 1) al netto dei costi di cui sopra è pari a: € 109.532,86 - € 2.800,00 - € 600,00 = € 106.132,86 VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE (Sub. 1): 106.132,86 € Valore unitario: 1.002,39 €/m2

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Muravera (SU) - Via Sant'Anna snc - Piano Terra (Sub 1), edificio A, piano T	105,88 mq	1.034,50 €/mq	€ 109.532,86	100,00	€ 109.532,86
				Valore di stima:	€ 109.532,86

Valore di stima: € 109.532,86

Deprezzamenti

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

Descrizione	Tipo	Valore
Oneri di regolarizzazione urbanistica	€	2.800
Altro	€	600

Valore finale di stima: **€ 106.132,86**

Per la stima dell'unità immobiliare è stato impiegato il metodo di stima sintetico comparativo detto "a valore di mercato", dettagliatamente illustrato nel capitolo "stima".

Il valore unitario ritenuto congruo è stato determinato col metodo MCA (Market Comparison Approach) che individua il valore dell'immobile prevedendo degli aggiustamenti sistematici ai prezzi di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronto (comparabili) rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

Detto valore si è ritenuto congruo in quanto coerente con i risultati delle ulteriori indagini effettuate (piattaforma professionale BorsinoPro, Borsinoimmobiliare.it, F.I.A.I.P.) rispetto ai quali, si è attestato nei valori medi.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Muravera (SU) - Via Sant'Anna snc - Piano Terra (Sub 2), piano T
  L'unità immobiliare per civile abitazione, (subalterno 2) è ubicata in Via Sant'Anna nel Comune di Muravera, al piano terra della "palazzina A". L'edificio "A" facente parte di maggior lotto, comprendente gli edifici A e B, costruiti tra loro in aderenza e uniti dall'autorimessa comune, ha esposizione su quattro lati. Entrambi i corpi di fabbrica sono disposti su tre piani fuori terra con due appartamenti a piano ciascuno; la palazzina B dispone anche di due piani interrati, adibiti rispettivamente a sgombero/cantina e ad autorimessa, quest'ultima condivisa con la palazzina A. Ciascun corpo di fabbrica è servito da vano scala interno e ascensore. La palazzina A accede direttamente dalla pubblica via, la palazzina B accede dall'autorimessa, attraverso due cancelli rispettivamente pedonale e carrabile. Il cancello carrabile metallico, motorizzato, ad anta unica scorrevole su binario orizzontale non è conforme alla vigente normativa rappresentata nella fattispecie dalle norme UNI 12453 e Uni 12445 e s.m.i. per il rischio di convogliamento e cesoiamento. Per lo stesso motivo, non risulta conforme la porzione di muratura interna impegnata dal cancello in fase di apertura, in quanto il binario di scorrimento non è schermato. Il lotto confina a nord con le particelle 556 e 2428, a est con le particelle 561, 2482, 2405, tutte edificate e di altra proprietà. A est confina anche con il lotto inedificato censito con la particella 1352 di altra proprietà, a sud con la Via Fermi e a ovest con la Via Sant'Anna da cui ha accesso. Il complesso sorge in una zona prevalentemente residenziale nella parte collinare di Muravera, in posizione panoramica, non lontano dal centro da cui dista circa 400 m. Il traffico veicolare è limitato e, in prossimità del fabbricato, non si è ravvisata difficoltà di parcheggio. Il Comune di Muravera, principale centro della regione del Sarrabus, rinomato per il complesso di spiagge e lagune di grande pregio paesaggistico, è facilmente raggiungibile da Cagliari, da cui dista circa 60 km, percorrendo la S.S. 125.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 2421, Sub. 2, Categoria A2, Graffato SI
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 103.414,49
  STIMA A VALORE DI MERCATO Per procedere alla determinazione del valore commerciale degli immobili in oggetto, ovvero del valore più probabile che gli stessi, in regime di ordinarietà, assumono in

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

libero mercato, si ritiene di dover adottare il metodo di stima sintetico comparativo detto "a valore di mercato". Tale metodo consente di determinare il valore più probabile dell'immobile da stimare, sulla base di un'indagine effettuata tra le compravendite recenti e tra le agenzie operanti nel settore utilizzando, quale parametro di confronto, il prezzo per metro quadrato di superficie commerciale (€/m2); si intende per superficie commerciale la superfice lorda comprensiva cioè dei tramezzi e delle tamponature esterne (calcolate al 50% se in comune con altra unità immobiliare o parte condominiale) e sommata alle superfici ponderate degli accessori (balconi, terrazze, cantine ecc.) risultanti dall'applicazione di eventuali coefficienti di ragguaglio. Il valore di mercato dell'immobile viene stabilito facendo riferimento ad immobili con caratteristiche simili e di valore noto, tenendo quindi conto oltre che delle condizioni generali di mercato, dell'ubicazione ovvero della vicinanza ai servizi, consistenza, caratteristiche tecniche, finiture, stato d'uso e manutenzione. È stata quindi effettuata una ricerca su immobili con caratteristiche analoghe, ubicati nella zona, nell'intento di individuare termini "comparabili" e che siano stati oggetto di compravendite recenti (in media due anni). Nella fattispecie è stata estesa la ricerca agli ultimi quattro anni per carenza di dati. Tale metodologia, denominata in estimo MCA (Market Comparison Approach), che prevede degli aggiustamenti sistematici ai prezzi di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, è applicabile a tutti i tipi di unità per le quali sia disponibile un sufficiente numero di recenti e attendibili transazioni. Per la determinazione del valore di mercato sono stati individuati tre immobili comparabili, di cui due nella piattaforma STIMATRIXCITY (C2 e C3) di cui sono stati acquisiti gli atti (allegato N2) e uno fornito da un'agenzia immobiliare (C1) - (allegato N2). Detti immobili, indicati nella mappa (allegato N2), i cui dati significativi sono evidenziati in rosso negli atti acquisiti, sono qui sinteticamente riassunti: •1° Comparabile (C1): Immobile in via Quattro Venti n. 31, piano 1 - 521,76 €/m2 •2° Comparabile (C2): Immobile in via Roma n. 231, piano 2 + posto auto piano T - 894,11 €/m2 •3° Comparabile (C3): Immobile in Via Favonio n. 3A, piano 1 - 703,12 €/m2 Dagli unici atti di compravendita reperiti (nessuno di recente costruzione), emergono valori unitari compresi tra 521,76 €/m2 e 894,11 €/m2. Sulla base dei valori tratti da detti atti è stato calcolato il valore unitario di riferimento con l'impiego del metodo MCA citato (Tabella - allegato O2). Nel caso del Bene 2 (Sub. 2) il valore unitario così calcolato è pari a 1.018,26 €/m2. Tale valore, come si evince dalla tabella menzionata, tiene conto di tutte le caratteristiche dell'immobile (anno di costruzione, posizione, finiture, stato d'uso, impianti, vetustà ecc.). * A titolo di riferimento, circa la valutazione dell'immobile in oggetto (sub.2), si è considerato il valore determinato mediante la piattaforma professionale BorsinoPro per l'unità immobiliare adiacente censita con il sub. 1 (allegato N2). Il valore commerciale ottenuto è variabile tra 99.939,00 € e 110.567,00 €, corrispondenti a un valore unitario compreso tra 934,00 €/m2 e 1.033,33 €/m2. Ulteriori ricerche hanno inoltre prodotto i seguenti dati: • le "agenzie immobiliari" hanno fornito, per immobili ubicati nel centro abitato di Muravera in normali condizioni di manutenzione, valori compresi tra 1.000,00 €/m2 e 1.350,00 €/m2; • il "borsinoimmobiliare.it" fornisce, per abitazioni in stabili di qualità superiore alla media di zona (1° fascia) , i seguenti valori: - valori minimi pari a 983,00 €/m2; - valori medi pari a 1.236,00 €/m2; - valori massimi pari a 1.490,00 €/m2. •la "FIAIP" (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali) fornisce, per l'annualità 2022-2023, per immobili ubicati nel centro abitato i seguenti valori: - valori compresi tra 850,00 €/m2 e 1.250,00 €/m2 nel caso di immobili nuovi o ristrutturati; - valori compresi tra 800,00,00 €/m2 e 1.500,00 €/m2 nel caso di immobili ottime condizioni o in buono stato. A completamento delle ricerche effettuate, a titolo esplorativo, sono stati visionati inoltre i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI). Nel periodo relativo al 2° semestre 2023, per abitazioni civili in normale stato conservativo, ricadenti nella zona OMI B1/centrale/Centro abitato, l'OMI fornisce valori compresi tra 950,00 €/m2 e 1.300,00 €/m2. Per tutto quanto detto, riscontrando una certa coerenza tra tutti i valori ottenuti, rispetto ai quali, quello calcolato col metodo MCA si attesta come valore medio, si ritiene di assumere quest'ultimo (MCA) come congruo. Valore unitario di riferimento (MCA): 1.018,26 €/m2 Valore commerciale dell'immobile: 1.018,26 €/m2 x 101,56 m2 = € 103.414,49 A tale importo dovranno essere dedotti i costi per la regolarizzazione delle difformità edilizie che ammontano a 2.800,00 € (capitolo dedicato alla regolarità edilizia) e delle difformità catastali che ammontano a 600,00 € (capitolo dedicato ai dati catastali-corrispondenza catastale).

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

Pertanto il valore commerciale dell'immobile (piena proprietà del sub. 2) al netto dei costi di cui sopra è pari a: € 103.414,49 - € 2.800,00 - € 600,00 = € 100.014,49 VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE (Sub. 2): 100.014,49 € Valore unitario: 984,78 €/m2

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Muravera (SU) - Via Sant'Anna snc - Piano Terra (Sub 2), piano T	101,56 mq	1.018,26 €/mq	€ 103.414,49	100,00	€ 103.414,49
				Valore di stima:	€ 103.414,49

Valore di stima: € 103.414,49

Deprezzamenti

Descrizione	Tipo	Valore
Oneri di regolarizzazione urbanistica	€	2.800
Altro	€	600

Valore finale di stima: **€ 100.014,49**

Per la stima dell'unità immobiliare è stato impiegato il metodo di stima sintetico comparativo detto "a valore di mercato", dettagliatamente illustrato nel capitolo "stima".

Il valore unitario ritenuto congruo è stato determinato col metodo MCA (Market Comparison Approach) che individua il valore dell'immobile prevedendo degli aggiustamenti sistematici ai prezzi di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronto (comparabili) rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

Detto valore si è ritenuto congruo in quanto coerente con i risultati delle ulteriori indagini effettuate (piattaforma professionale BorsinoPro, Borsinoimmobiliare.it, F.I.A.I.P.) rispetto ai quali, si è attestato nei valori medi.

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Muravera (SU) - Via Sant'Anna snc - Piano 1 (Sub 3), piano 1

L'unità immobiliare per civile abitazione, (subalterno 3) è ubicata in Via Sant'Anna nel Comune di Muravera, al piano primo della "palazzina A". L'edificio "A" facente parte di maggior lotto, comprendente gli edifici A e B, costruiti tra loro in aderenza e uniti dall'autorimessa comune, ha esposizione su quattro lati. Entrambi i corpi di fabbrica sono disposti su tre piani fuori terra con due appartamenti a piano ciascuno; la palazzina B dispone anche di due piani interrati, adibiti

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

rispettivamente a sgombero/cantina e ad autorimessa, quest'ultima condivisa con la palazzina A. Ciascun corpo di fabbrica è servito da vano scala interno e ascensore. La palazzina A accede direttamente dalla pubblica via, la palazzina B accede dall'autorimessa, attraverso due cancelli rispettivamente pedonale e carrabile. Il cancello carrabile metallico, motorizzato, ad anta unica scorrevole su binario orizzontale non è conforme alla vigente normativa rappresentata nella fattispecie dalle norme UNI 12453 e Uni 12445 e s.m.i. per il rischio di convogliamento e cesoiamento. Per lo stesso motivo, non risulta conforme la porzione di muratura interna impegnata dal cancello in fase di apertura, in quanto il binario di scorrimento non è schermato. Il lotto confina a nord con le particelle 556 e 2428, a est con le particelle 561, 2482, 2405, tutte edificate e di altra proprietà. A est confina anche con il lotto inedificato censito con la particella 1352 di altra proprietà, a sud con la Via Fermi e a ovest con la Via Sant'Anna da cui ha accesso. Il complesso sorge in una zona prevalentemente residenziale nella parte collinare di Muravera, in posizione panoramica, non lontano dal centro da cui dista circa 400 m. Il traffico veicolare è limitato e, in prossimità del fabbricato, non si è ravvisata difficoltà di parcheggio. Il Comune di Muravera, principale centro della regione del Sarrabus, rinomato per il complesso di spiagge e lagune di grande pregio paesaggistico, è facilmente raggiungibile da Cagliari, da cui dista circa 60 km, percorrendo la S.S. 125.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 2421, Sub. 3, Categoria A2, Graffato SI
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 111.023,05
STIMA A VALORE DI MERCATO Per procedere alla determinazione del valore commerciale degli immobili in oggetto, ovvero del valore più probabile che gli stessi, in regime di ordinarietà, assumono in libero mercato, si ritiene di dover adottare il metodo di stima sintetico comparativo detto "a valore di mercato". Tale metodo consente di determinare il valore più probabile dell'immobile da stimare, sulla base di un'indagine effettuata tra le compravendite recenti e tra le agenzie operanti nel settore utilizzando, quale parametro di confronto, il prezzo per metro quadrato di superficie commerciale (€/m2); si intende per superficie commerciale la superfice lorda comprensiva cioè dei tramezzi e delle tamponature esterne (calcolate al 50% se in comune con altra unità immobiliare o parte condominiale) e sommata alle superfici ponderate degli accessori (balconi, terrazze, cantine ecc.) risultanti dall'applicazione di eventuali coefficienti di ragguaglio. Il valore di mercato dell'immobile viene stabilito facendo riferimento ad immobili con caratteristiche simili e di valore noto, tenendo quindi conto oltre che delle condizioni generali di mercato, dell'ubicazione ovvero della vicinanza ai servizi, consistenza, caratteristiche tecniche, finiture, stato d'uso e manutenzione. È stata quindi effettuata una ricerca su immobili con caratteristiche analoghe, ubicati nella zona, nell'intento di individuare termini "comparabili" e che siano stati oggetto di compravendite recenti (in media due anni). Nella fattispecie è stata estesa la ricerca agli ultimi quattro anni per carenza di dati. Tale metodologia, denominata in estimo MCA (Market Comparison Approach), che prevede degli aggiustamenti sistematici ai prezzi di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, è applicabile a tutti i tipi di unità per le quali sia disponibile un sufficiente numero di recenti e attendibili transazioni. Per la determinazione del valore di mercato sono stati individuati tre immobili comparabili, di cui due nella piattaforma STIMATRIXCITY (C2 e C3) di cui sono stati acquisiti gli atti (allegato N3) e uno fornito da un'agenzia immobiliare (C1) - (allegato N3). Detti immobili, indicati nella mappa (allegato N3), i cui dati significativi sono evidenziati in rosso negli atti acquisiti, sono qui sinteticamente riassunti: •1° Comparabile (C1): Immobile in via Quattro Venti n. 31, piano 1 - 521,76 €/m2 •2° Comparabile (C2): Immobile in via Roma n. 231, piano 2 + posto auto piano T - 894,11 €/m2 •3° Comparabile (C3): Immobile in Via Favonio n. 3A, piano 1 - 703,12 €/m2 Dagli unici atti di compravendita reperiti (nessuno di recente costruzione), emergono valori unitari compresi tra 521,76 €/m2 e 894,11 €/m2. Sulla base dei valori tratti da detti atti è stato calcolato il valore unitario di riferimento con l'impiego del metodo MCA citato (Tabella - allegato O3). Nel caso del Bene 3 (Sub. 3) il valore unitario così calcolato è pari a 1.054,35 €/m2. Tale valore, come si evince dalla tabella menzionata, tiene conto di tutte le caratteristiche dell'immobile (anno di costruzione, posizione, finiture, stato d'uso, impianti, vetustà ecc.). * A titolo di riferimento, circa la valutazione dell'immobile in oggetto (sub.3), si è considerato il valore determinato mediante la

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

piattaforma professionale BorsinoPro per l'unità immobiliare adiacente censita con il sub. 5 (allegato N3). Il valore commerciale ottenuto è variabile tra 99.939,00 € e 110.567,00 €, corrispondenti a un valore unitario compreso tra 970,14 €/m2 e 1.073,30 €/m2. Ulteriori ricerche hanno inoltre prodotto i seguenti dati: • le "agenzie immobiliari" hanno fornito, per immobili ubicati nel centro abitato di Muravera in normali condizioni di manutenzione, valori compresi tra 1.000,00 €/m2 e 1.350,00 €/m2; • il "borsinoimmobiliare.it" fornisce, per abitazioni in stabili di qualità superiore alla media di zona (1° fascia) , i seguenti valori: - valori minimi pari a 983,00 €/m2; - valori medi pari a 1.236,00 €/m2; - valori massimi pari a 1.490,00 €/m2. •la "FIAIP" (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali) fornisce, per l'annualità 2022-2023, per immobili ubicati nel centro abitato i seguenti valori: - valori compresi tra 850,00 €/m2 e 1.250,00 €/m2 nel caso di immobili nuovi o ristrutturati; - valori compresi tra 800,00,00 €/m2 e 1.500,00 €/m2 nel caso di immobili ottime condizioni o in buono stato. A completamento delle ricerche effettuate, a titolo esplorativo, sono stati visionati inoltre i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI). Nel periodo relativo al 2° semestre 2023, per abitazioni civili in normale stato conservativo, ricadenti nella zona OMI B1/centrale/Centro abitato, l'OMI fornisce valori compresi tra 950,00 €/m2 e 1.300,00 €/m2. Per tutto quanto detto, riscontrando una certa coerenza tra tutti i valori ottenuti, rispetto ai quali, quello calcolato col metodo MCA si attesta come valore medio, si ritiene di assumere quest'ultimo (MCA) come congruo. Valore unitario di riferimento (MCA): 1.054,35 €/m2 Valore commerciale dell'immobile: 1.054,35 €/m2 x 105,30 m2 = € 111.023,05 A tale importo dovranno essere dedotti i costi per la regolarizzazione delle difformità edilizie che ammontano a 2.800,00 € (capitolo dedicato alla regolarità edilizia) e delle difformità catastali che ammontano a 600,00 € (capitolo dedicato ai dati catastali-corrispondenza catastale). Pertanto il valore commerciale dell'immobile (piena proprietà del sub. 3) al netto dei costi di cui sopra è pari a: € 111.023,05 - € 2.800,00 - € 600,00 = € 107.623,05 VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE (Sub. 3): 107.623,05 € Valore unitario: 1.022,06 €/m2

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Muravera (SU) - Via Sant'Anna snc - Piano 1 (Sub 3), piano 1	105,30 mq	1.054,35 €/mq	€ 111.023,05	100,00	€ 111.023,05
				Valore di stima:	€ 111.023,05

Valore di stima: € 111.023,05

Deprezzamenti

Descrizione	Tipo	Valore
Oneri di regolarizzazione urbanistica	€	2.800
Altro	€	600

Valore finale di stima: **€ 107.623,05**

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

Per la stima dell'unità immobiliare è stato impiegato il metodo di stima sintetico comparativo detto "a valore di mercato", dettagliatamente illustrato nel capitolo "stima".

Il valore unitario ritenuto congruo è stato determinato col metodo MCA (Market Comparison Approach) che individua il valore dell'immobile prevedendo degli aggiustamenti sistematici ai prezzi di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronto (comparabili) rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

Detto valore si è ritenuto congruo in quanto coerente con i risultati delle ulteriori indagini effettuate (piattaforma professionale BorsinoPro, Borsinoimmobiliare.it, F.I.A.I.P.) rispetto ai quali, si è attestato nei valori medi.

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Muravera (SU) - Via Sant'Anna snc - Piano 1 (Sub 4), piano 1
L'unità immobiliare per civile abitazione, (subalterno 4) è ubicata in Via Sant'Anna nel Comune di Muravera, al piano primo della "palazzina A". L'edificio "A" facente parte di maggior lotto, comprendente gli edifici A e B, costruiti tra loro in aderenza e uniti dall'autorimessa comune, ha esposizione su quattro lati. Entrambi i corpi di fabbrica sono disposti su tre piani fuori terra con due appartamenti a piano ciascuno; la palazzina B dispone anche di due piani interrati, adibiti rispettivamente a sgombero/cantina e ad autorimessa, quest'ultima condivisa con la palazzina A. Ciascun corpo di fabbrica è servito da vano scala interno e ascensore. La palazzina A accede direttamente dalla pubblica via, la palazzina B accede dall'autorimessa, attraverso due cancelli rispettivamente pedonale e carrabile. Il cancello carrabile metallico, motorizzato, ad anta unica scorrevole su binario orizzontale non è conforme alla vigente normativa rappresentata nella fattispecie dalle norme UNI 12453 e Uni 12445 e s.m.i. per il rischio di convogliamento e cesoiamento. Per lo stesso motivo, non risulta conforme la porzione di muratura interna impegnata dal cancello in fase di apertura, in quanto il binario di scorrimento non è schermato. Il lotto confina a nord con le particelle 556 e 2428, a est con le particelle 561, 2482, 2405, tutte edificate e di altra proprietà. A est confina anche con il lotto inedificato censito con la particella 1352 di altra proprietà, a sud con la Via Fermi e a ovest con la Via Sant'Anna da cui ha accesso. Il complesso sorge in una zona prevalentemente residenziale nella parte collinare di Muravera, in posizione panoramica, non lontano dal centro da cui dista circa 400 m. Il traffico veicolare è limitato e, in prossimità del fabbricato, non si è ravvisata difficoltà di parcheggio. Il Comune di Muravera, principale centro della regione del Sarrabus, rinomato per il complesso di spiagge e lagune di grande pregio paesaggistico, è facilmente raggiungibile da Cagliari, da cui dista circa 60 km, percorrendo la S.S. 125.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 2421, Sub. 4, Categoria A2, Graffato SI
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 110.843,82
STIMA A VALORE DI MERCATO Per procedere alla determinazione del valore commerciale degli immobili in oggetto, ovvero del valore più probabile che gli stessi, in regime di ordinarietà, assumono in libero mercato, si ritiene di dover adottare il metodo di stima sintetico comparativo detto "a valore di mercato". Tale metodo consente di determinare il valore più probabile dell'immobile da stimare, sulla base di un'indagine effettuata tra le compravendite recenti e tra le agenzie operanti nel settore utilizzando, quale parametro di confronto, il prezzo per metro quadrato di superficie commerciale (€/m2); si intende per superficie commerciale la superfice lorda comprensiva cioè dei tramezzi e delle tamponature esterne (calcolate al 50% se in comune con altra unità immobiliare o parte condominiale) e sommata alle superfici ponderate degli accessori (balconi, terrazze, cantine ecc.) risultanti dall'applicazione di eventuali coefficienti di ragguaglio. Il valore di mercato dell'immobile viene stabilito facendo riferimento ad immobili con caratteristiche simili e di valore noto, tenendo quindi conto oltre che delle condizioni generali di mercato, dell'ubicazione ovvero della vicinanza ai servizi, consistenza, caratteristiche tecniche, finiture, stato d'uso e manutenzione. È stata quindi effettuata una ricerca su

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

immobili con caratteristiche analoghe, ubicati nella zona, nell'intento di individuare termini "comparabili" e che siano stati oggetto di compravendite recenti (in media due anni). Nella fattispecie è stata estesa la ricerca agli ultimi quattro anni per carenza di dati. Tale metodologia, denominata in estimo MCA (Market Comparison Approach), che prevede degli aggiustamenti sistematici ai prezzi di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, è applicabile a tutti i tipi di unità per le quali sia disponibile un sufficiente numero di recenti e attendibili transazioni. Per la determinazione del valore di mercato sono stati individuati tre immobili comparabili, di cui due nella piattaforma STIMATRIXCITY (C2 e C3) di cui sono stati acquisiti gli atti (allegato N4) e uno fornito da un'agenzia immobiliare (C1) - (allegato N4). Detti immobili, indicati nella mappa (allegato N4), i cui dati significativi sono evidenziati in rosso negli atti acquisiti, sono qui sinteticamente riassunti: •1° Comparabile (C1): Immobile in via Quattro Venti n. 31, piano 1 - 521,76 €/m2 •2° Comparabile (C2): Immobile in via Roma n. 231, piano 2 + posto auto piano T - 894,11 €/m2 •3° Comparabile (C3): Immobile in Via Favonio n. 3A, piano 1 - 703,12 €/m2 Dagli unici atti di compravendita reperiti (nessuno di recente costruzione), emergono valori unitari compresi tra 521,76 €/m2 e 894,11 €/m2. Sulla base dei valori tratti da detti atti è stato calcolato il valore unitario di riferimento con l'impiego del metodo MCA citato (Tabella - allegato O4). Nel caso del Bene 4 (Sub. 4) il valore unitario così calcolato è pari a 1.054,35 €/m2. Tale valore, come si evince dalla tabella menzionata, tiene conto di tutte le caratteristiche dell'immobile (anno di costruzione, posizione, finiture, stato d'uso, impianti, vetustà ecc.). * A titolo di riferimento, circa la valutazione dell'immobile in oggetto (sub.4), si è considerato il valore determinato mediante la piattaforma professionale BorsinoPro per l'unità immobiliare adiacente censita con il sub. 5 (allegato N4). Il valore commerciale ottenuto è variabile tra 99.939,00 € e 110.567,00 €, corrispondenti a un valore unitario compreso tra 970,14 €/m2 e 1.073,30 €/m2. Ulteriori ricerche hanno inoltre prodotto i seguenti dati: • le "agenzie immobiliari" hanno fornito, per immobili ubicati nel centro abitato di Muravera in normali condizioni di manutenzione, valori compresi tra 1.000,00 €/m2 e 1.350,00 €/m2; • il "borsinoimmobiliare.it" fornisce, per abitazioni in stabili di qualità superiore alla media di zona (1° fascia) , i seguenti valori: - valori minimi pari a 983,00 €/m2; - valori medi pari a 1.236,00 €/m2; - valori massimi pari a 1.490,00 €/m2. •la "FIAIP" (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali) fornisce, per l'annualità 2022-2023, per immobili ubicati nel centro abitato i seguenti valori: - valori compresi tra 850,00 €/m2 e 1.250,00 €/m2 nel caso di immobili nuovi o ristrutturati; - valori compresi tra 800,00,00 €/m2 e 1.500,00 €/m2 nel caso di immobili ottime condizioni o in buono stato. A completamento delle ricerche effettuate, a titolo esplorativo, sono stati visionati inoltre i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI). Nel periodo relativo al 2° semestre 2023, per abitazioni civili in normale stato conservativo, ricadenti nella zona OMI B1/centrale/Centro abitato, l'OMI fornisce valori compresi tra 950,00 €/m2 e 1.300,00 €/m2. Per tutto quanto detto, riscontrando una certa coerenza tra tutti i valori ottenuti, rispetto ai quali, quello calcolato col metodo MCA si attesta come valore medio, si ritiene di assumere quest'ultimo (MCA) come congruo. Valore unitario di riferimento (MCA): 1.054,35 €/m2 Valore commerciale dell'immobile: 1.054,35 €/m2 x 105,13 m2 = € 110.843,82 A tale importo dovranno essere dedotti i costi per la regolarizzazione delle difformità edilizie che ammontano a 2.800,00 € (capitolo dedicato alla regolarità edilizia) e delle difformità catastali che ammontano a 600,00 € (capitolo dedicato ai dati catastali-corrispondenza catastale). Pertanto il valore commerciale dell'immobile (piena proprietà del sub. 3) al netto dei costi di cui sopra è pari a: € 110.843,82 - € 2.800,00 - € 600,00 = € 107.443,82 VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE (Sub. 4): 107.443,81 € Valore unitario: 1.022,00 €/m2

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Appartamento Muravera (SU) - Via Sant'Anna snc - Piano	105,13 mq	1.054,35 €/mq	€ 110.843,82	100,00	€ 110.843,82

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

1 (Sub 4), piano 1					
				Valore di stima:	€ 110.843,82

Valore di stima: € 110.843,82

Deprezzamenti

Descrizione	Tipo	Valore
Oneri di regolarizzazione urbanistica	€	2.800
Altro	€	600

Valore finale di stima: **€ 107.443,82**

Per la stima dell'unità immobiliare è stato impiegato il metodo di stima sintetico comparativo detto "a valore di mercato", dettagliatamente illustrato nel capitolo "stima".

Il valore unitario ritenuto congruo è stato determinato col metodo MCA (Market Comparison Approach) che individua il valore dell'immobile prevedendo degli aggiustamenti sistematici ai prezzi di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronto (comparabili) rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

Detto valore si è ritenuto congruo in quanto coerente con i risultati delle ulteriori indagini effettuate (piattaforma professionale BorsinoPro, Borsinoimmobiliare.it, F.I.A.I.P.) rispetto ai quali, si è attestato nei valori medi.

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Muravera (SU) - Via Sant'Anna snc - Piano 1 (Sub 5), piano 1
  L'unità immobiliare per civile abitazione, (subalterno 5) è ubicata in Via Sant'Anna nel Comune di Muravera, al piano primo della "palazzina B". L'edificio "B" facente parte di maggior lotto, comprendente gli edifici A e B, costruiti tra loro in aderenza e uniti dall'autorimessa comune, ha esposizione su quattro lati. Entrambi i corpi di fabbrica sono disposti su tre piani fuori terra con due appartamenti a piano ciascuno; la palazzina B dispone anche di due piani interrati, adibiti rispettivamente a sgombero/cantina e ad autorimessa, quest'ultima condivisa con al palazzina A. Ciascun corpo di fabbrica è servito da vano scala interno e ascensore. La palazzina A accede direttamente dalla pubblica via, la palazzina B accede dall'autorimessa, attraverso due cancelli rispettivamente pedonale e carrabile. Il cancello carrabile metallico, motorizzato, ad anta unica scorrevole su binario orizzontale non è conforme alla vigente normativa rappresentata nella fattispecie dalle norme UNI 12453 e Uni 12445 e s.m.i. per il rischio di convogliamento e cesoiamento. Per lo stesso motivo, non risulta conforme la porzione di muratura impegnata dal cancello in fase di apertura verso l'interno, in quanto il binario di scorrimento non è schermato. Il lotto confina a nord con i lotti identificati dalle particelle 556 e 2428, a est con i lotti (particelle 561, 2482, 2405), tutti edificati e di

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

altra proprietà. A est confina anche con il lotto inedificato censito con la particella 1352, a sud con la Via Fermi e a ovest con la Via Sant'Anna da cui ha accesso. Il complesso sorge in una zona prevalentemente residenziale nella parte a monte di Muravera, in posizione panoramica, non lontano dal centro da cui dista circa 400 m. Il traffico veicolare è limitato e, in prossimità del fabbricato, non si è ravvisata difficoltà di parcheggio. Il Comune di Muravera, principale centro della regione del Sarrabus, rinomato per il complesso di spiagge e lagune di grande pregio paesaggistico, è facilmente raggiungibile da Cagliari, da cui dista circa 60 km, percorrendo la S.S. 125.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 2421, Sub. 5, Categoria A2, Graffato SI
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 127.819,55
STIMA A VALORE DI MERCATO Per procedere alla determinazione del valore commerciale degli immobili in oggetto, ovvero del valore più probabile che gli stessi, in regime di ordinarietà, assumono in libero mercato, si ritiene di dover adottare il metodo di stima sintetico comparativo detto "a valore di mercato". Tale metodo consente di determinare il valore più probabile dell'immobile da stimare, sulla base di un'indagine effettuata tra le compravendite recenti e tra le agenzie operanti nel settore utilizzando, quale parametro di confronto, il prezzo per metro quadrato di superficie commerciale (€/m2); si intende per superficie commerciale la superfice lorda comprensiva cioè dei tramezzi e delle tamponature esterne (calcolate al 50% se in comune con altra unità immobiliare o parte condominiale) e sommata alle superfici ponderate degli accessori (balconi, terrazze, cantine ecc.) risultanti dall'applicazione di eventuali coefficienti di ragguaglio. Il valore di mercato dell'immobile viene stabilito facendo riferimento ad immobili con caratteristiche simili e di valore noto, tenendo quindi conto oltre che delle condizioni generali di mercato, dell'ubicazione ovvero della vicinanza ai servizi, consistenza, caratteristiche tecniche, finiture, stato d'uso e manutenzione. È stata quindi effettuata una ricerca su immobili con caratteristiche analoghe, ubicati nella zona, nell'intento di individuare termini "comparabili" e che siano stati oggetto di compravendite recenti (in media due anni). Nella fattispecie è stata estesa la ricerca agli ultimi quattro anni per carenza di dati. Tale metodologia, denominata in estimo MCA (Market Comparison Approach), che prevede degli aggiustamenti sistematici ai prezzi di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, è applicabile a tutti i tipi di unità per le quali sia disponibile un sufficiente numero di recenti e attendibili transazioni. Per la determinazione del valore di mercato sono stati individuati tre immobili comparabili, di cui due nella piattaforma STIMATRIXCITY (C2 e C3) di cui sono stati acquisiti gli atti (allegato N5) e uno fornito da un'agenzia immobiliare (C1) - (allegato N5). Detti immobili, indicati nella mappa (allegato N5), i cui dati significativi sono evidenziati in rosso negli atti acquisiti, sono qui sinteticamente riassunti: •1° Comparabile (C1): Immobile in via Quattro Venti n. 31, piano 1 - 521,76 €/m2 •2° Comparabile (C2): Immobile in via Roma n. 231, piano 2 + posto auto piano T - 894,11 €/m2 •3° Comparabile (C3): Immobile in Via Favonio n. 3A, piano 1 - 703,12 €/m2 Dagli unici atti di compravendita reperiti (nessuno di recente costruzione), emergono valori unitari compresi tra 521,76 €/m2 e 894,11 €/m2. Sulla base dei valori tratti da detti atti è stato calcolato il valore unitario di riferimento con l'impiego del metodo MCA citato (Tabella - allegato O5). Nel caso del Bene 5 (Sub. 5) il valore unitario così calcolato è pari a 1.093,69 €/m2. Tale valore, come si evince dalla tabella menzionata, tiene conto di tutte le caratteristiche dell'immobile (anno di costruzione, posizione, finiture, stato d'uso, impianti, vetustà ecc.). * La scrivente ha inoltre proceduto alla valutazione dell'immobile esaminato tramite la piattaforma professionale BorsinoPro, facendo riferimento alla precisa ubicazione e alle sue peculiari caratteristiche (allegato N5). Il valore commerciale ottenuto è variabile tra 111.567,00 € e 123.430,00 €, corrispondenti a un valore unitario compreso tra 970,14 €/m2 e 1.073,30 €/m2 *N.B.: la superficie commerciale calcolata dalla piattaforma è pari a 115 m2, differentemente da quella calcolata dalla scrivente pari a 116,87 m2 (indicata nel capitolo dedicato alla "consistenza dell'immobile"). Ulteriori ricerche hanno inoltre prodotto i seguenti dati: • le "agenzie immobiliari" hanno fornito, per immobili ubicati nel centro abitato di Muravera in normali condizioni di manutenzione, valori compresi tra 1.000,00 €/m2 e 1.350,00 €/m2; • il "borsinoimmobiliare.it" fornisce, per abitazioni in stabili di qualità superiore alla media di zona (1° fascia) , i seguenti valori: - valori minimi pari a 983,00 €/m2; - valori medi pari a 1.236,00 €/m2; -

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

valori massimi pari a 1.490,00 €/m2. •la "FIAIP" (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali) fornisce, per l'annualità 2022-2023, per immobili ubicati nel centro abitato i seguenti valori: - valori compresi tra 850,00 €/m2 e 1.250,00 €/m2 nel caso di immobili nuovi o ristrutturati; - valori compresi tra 800,00,00 €/m2 e 1.500,00 €/m2 nel caso di immobili ottime condizioni o in buono stato. A completamento delle ricerche effettuate, a titolo esplorativo, sono stati visionati inoltre i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI). Nel periodo relativo al 2° semestre 2023, per abitazioni civili in normale stato conservativo, ricadenti nella zona OMI B1/centrale/Centro abitato, l'OMI fornisce valori compresi tra 950,00 €/m2 e 1.300,00 €/m2. Per tutto quanto detto, riscontrando una certa coerenza tra tutti i valori ottenuti, rispetto ai quali, quello calcolato col metodo MCA si attesta come valore medio, si ritiene di assumere quest'ultimo (MCA) come congruo. Valore unitario di riferimento (MCA): 1.093,69 €/m2 Valore commerciale dell'immobile: 1.093,69 €/m2 x 116,87 m2 = € 127.819,55 A tale importo dovranno essere dedotti i costi per la regolarizzazione delle difformità edilizie che ammontano a 2.800,00 € (capitolo dedicato alla regolarità edilizia) e i costi per la regolarizzazione catastale che ammontano a 350,00 € (capitolo dedicato ai dati catastali). Pertanto il valore commerciale dell'immobile (piena proprietà del sub. 5) al netto dei costi di cui sopra è pari a: € 127.819,55 - € 3.1500,00 = € 124.669,55 VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE (Sub. 5): 124.669,55 € Valore unitario: 1.066,74 €/m2

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Appartamento Muravera (SU) - Via Sant'Anna snc - Piano 1 (Sub 5), piano 1	116,87 mq	1.093,69 €/mq	€ 127.819,55	100,00	€ 127.819,55
				Valore di stima:	€ 127.819,55

Valore di stima: € 127.819,55

Deprezzamenti

Descrizione	Tipo	Valore
Oneri di regolarizzazione urbanistica	€	2.800
Altro	€	350

Valore finale di stima: **€ 124.669,55**

Per la stima dell'unità immobiliare è stato impiegato il metodo di stima sintetico comparativo detto "a valore di mercato", dettagliatamente illustrato nel capitolo "stima".

Il valore unitario ritenuto congruo è stato determinato col metodo MCA (Market Comparison Approach) che individua il valore dell'immobile prevedendo degli aggiustamenti sistematici ai prezzi di mercato rilevati, in

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

base alle caratteristiche degli immobili di confronto (comparabili) rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

Detto valore si è ritenuto congruo in quanto coerente con i risultati delle ulteriori indagini effettuate (piattaforma professionale BorsinoPro, Borsinoimmobiliare.it, F.I.A.I.P.) rispetto ai quali, si è attestato nei valori medi.

LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Muravera (SU) - Via Sant'Anna snc - Piano 2 (Sub 7), piano 2
  L'unità immobiliare per civile abitazione, (subalterno 7) è ubicata in Via Sant'Anna nel Comune di Muravera, al piano secondo della "palazzina A". L'edificio "A" facente parte di maggior lotto, comprendente gli edifici A e B, costruiti tra loro in aderenza e uniti dall'autorimessa comune, ha esposizione su quattro lati. Entrambi i corpi di fabbrica sono disposti su tre piani fuori terra con due appartamenti a piano ciascuno; la palazzina B dispone anche di due piani interrati, adibiti rispettivamente a sgombero/cantina e ad autorimessa, quest'ultima condivisa con la palazzina A. Ciascun corpo di fabbrica è servito da vano scala interno e ascensore. La palazzina A accede direttamente dalla pubblica via, la palazzina B accede dall'autorimessa, attraverso due cancelli rispettivamente pedonale e carrabile. Il cancello carrabile metallico, motorizzato, ad anta unica scorrevole su binario orizzontale non è conforme alla vigente normativa rappresentata nella fattispecie dalle norme UNI 12453 e Uni 12445 e s.m.i. per il rischio di convogliamento e cesoiamento. Per lo stesso motivo, non risulta conforme la porzione di muratura interna impegnata dal cancello in fase di apertura, in quanto il binario di scorrimento non è schermato. Il lotto confina a nord con le particelle 556 e 2428, a est con le particelle 561, 2482, 2405, tutte edificate e di altra proprietà. A est confina anche con il lotto inedificato censito con la particella 1352 di altra proprietà, a sud con la Via Fermi e a ovest con la Via Sant'Anna da cui ha accesso. Il complesso sorge in una zona prevalentemente residenziale nella parte collinare di Muravera, in posizione panoramica, non lontano dal centro da cui dista circa 400 m. Il traffico veicolare è limitato e, in prossimità del fabbricato, non si è ravvisata difficoltà di parcheggio. Il Comune di Muravera, principale centro della regione del Sarrabus, rinomato per il complesso di spiagge e lagune di grande pregio paesaggistico, è facilmente raggiungibile da Cagliari, da cui dista circa 60 km, percorrendo la S.S. 125.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 2421, Sub. 7, Categoria A2, Graffato SI
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 112.794,36
  STIMA A VALORE DI MERCATO Per procedere alla determinazione del valore commerciale degli immobili in oggetto, ovvero del valore più probabile che gli stessi, in regime di ordinarietà, assumono in libero mercato, si ritiene di dover adottare il metodo di stima sintetico comparativo detto "a valore di mercato". Tale metodo consente di determinare il valore più probabile dell'immobile da stimare, sulla base di un'indagine effettuata tra le compravendite recenti e tra le agenzie operanti nel settore utilizzando, quale parametro di confronto, il prezzo per metro quadrato di superficie commerciale (€/m2); si intende per superficie commerciale la superfice lorda comprensiva cioè dei tramezzi e delle tamponature esterne (calcolate al 50% se in comune con altra unità immobiliare o parte condominiale) e sommata alle superfici ponderate degli accessori (balconi, terrazze, cantine ecc.) risultanti dall'applicazione di eventuali coefficienti di ragguaglio. Il valore di mercato dell'immobile viene stabilito facendo riferimento ad immobili con caratteristiche simili e di valore noto, tenendo quindi conto oltre che delle condizioni generali di mercato, dell'ubicazione ovvero della vicinanza ai servizi, consistenza, caratteristiche tecniche, finiture, stato d'uso e manutenzione. È stata quindi effettuata una ricerca su immobili con caratteristiche analoghe, ubicati nella zona, nell'intento di individuare termini "comparabili" e che siano stati oggetto di compravendite recenti (in media due anni). Nella fattispecie è stata estesa la ricerca agli ultimi quattro anni per carenza di dati. Tale metodologia, denominata in estimo MCA (Market Comparison Approach), che prevede degli aggiustamenti sistematici ai prezzi di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, è applicabile a tutti i tipi di unità per le quali sia disponibile un sufficiente numero di recenti e attendibili transazioni. Per la determinazione del valore di mercato sono stati individuati tre immobili comparabili, di cui due nella piattaforma STIMATRIXCITY (C2 e C3) di cui sono stati acquisiti gli atti (allegato N6) e uno fornito da un'agenzia immobiliare (C1) - (allegato N6). Detti immobili, indicati nella mappa (allegato N6), i cui dati significativi sono evidenziati in rosso negli atti acquisiti, sono qui sinteticamente riassunti: •1° Comparabile (C1): Immobile in via Quattro Venti n. 31, piano 1 - 521,76 €/m2 •2° Comparabile (C2): Immobile in via Roma n. 231, piano 2 + posto auto piano T - 894,11 €/m2 •3° Comparabile (C3): Immobile in Via Favonio n. 3A, piano 1 - 703,12 €/m2 Dagli unici atti di compravendita reperiti (nessuno di recente costruzione), emergono valori unitari compresi tra 521,76 €/m2 e 894,11 €/m2. Sulla base dei valori tratti da detti atti è stato calcolato il valore unitario di riferimento con l'impiego del metodo MCA citato (Tabella - allegato O6). Nel caso del Bene 6 (Sub. 6) il valore unitario così calcolato è pari a 1.054,35 €/m2. Tale valore, come si evince dalla tabella menzionata, tiene conto di tutte le caratteristiche dell'immobile (anno di costruzione, posizione, finiture, stato d'uso, impianti, vetustà ecc.). * A titolo di riferimento, circa la valutazione dell'immobile in oggetto (sub.7), sono stati considerati i valori determinati mediante la piattaforma professionale BorsinoPro per le seguenti unità immobiliari: - Unità immobiliare ubicata al piano 3 censita con il sub. 12 (allegato N6). Il valore commerciale ottenuto è variabile tra 119.048,00 € e 131.707,00 €, corrispondenti a un valore unitario compreso tra 1.072,50 €/m2 e 1.186,54 €/m2. - Unità immobiliare al piano 1 censita con il sub. 5 (allegato N6). Il valore commerciale ottenuto è variabile tra 99.939,00 € e 110.567,00 €, corrispondenti a un valore unitario compreso tra 970,14 €/m2 e 1.073,30 €/m2. Ulteriori ricerche hanno inoltre prodotto i seguenti dati: • le "agenzie immobiliari" hanno fornito, per immobili ubicati nel centro abitato di Muravera in normali condizioni di manutenzione, valori compresi tra 1.000,00 €/m2 e 1.350,00 €/m2; • il "borsinoimmobiliare.it" fornisce, per abitazioni in stabili di qualità superiore alla media di zona (1° fascia) , i seguenti valori: - valori minimi pari a 983,00 €/m2; - valori medi pari a 1.236,00 €/m2; - valori massimi pari a 1.490,00 €/m2. •la "FIAIP" (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali) fornisce, per l'annualità 2022-2023, per immobili ubicati nel centro abitato i seguenti valori: - valori compresi tra 850,00 €/m2 e 1.250,00 €/m2 nel caso di immobili nuovi o ristrutturati; - valori compresi tra 800,00,00 €/m2 e 1.500,00 €/m2 nel caso di immobili ottime condizioni o in buono stato. A completamento delle ricerche effettuate, a titolo esplorativo, sono stati visionati inoltre i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI). Nel periodo relativo al 2° semestre 2023, per abitazioni civili in normale stato conservativo, ricadenti nella zona OMI B1/centrale/Centro abitato, l'OMI fornisce valori compresi tra 950,00 €/m2 e 1.300,00 €/m2. Per tutto quanto detto, riscontrando una certa coerenza tra tutti i valori ottenuti, rispetto ai quali, quello calcolato col metodo MCA si attesta come valore medio, si ritiene di assumere quest'ultimo (MCA) come congruo. Valore unitario di riferimento (MCA): 1.054,35 €/m2 Valore commerciale dell'immobile: 1.054,35 €/m2 x 106,98 m2 = € 112.794,36 A tale importo dovranno essere dedotti i costi per la regolarizzazione delle difformità edilizie che ammontano a 2.800,00 € (capitolo dedicato alla regolarità edilizia) e i costi per la regolarizzazione catastale che ammontano a 600,00 € (capitolo dedicato ai dati catastali). Pertanto il valore commerciale dell'immobile (piena proprietà del sub. 7) al netto dei costi di cui sopra è pari a: € 112.794,36 - € 3.400,00 = € 109.394,36 VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE (Sub. 7): 109.394,36 € Valore unitario: 1.022,57 €/m2

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Appartamento Muravera (SU) - Via Sant'Anna snc - Piano 2 (Sub 7), piano 2	106,98 mq	1.054,35 €/mq	€ 112.794,36	100,00	€ 112.794,36

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

	Valore di stima:	€ 112.794,36

Valore di stima: € 112.794,36

Deprezzamenti

Descrizione	Tipo	Valore
Oneri di regolarizzazione urbanistica	€	2.800
Altro	€	600

Valore finale di stima: **€ 109.394,36**

Per la stima dell'unità immobiliare è stato impiegato il metodo di stima sintetico comparativo detto "a valore di mercato", dettagliatamente illustrato nel capitolo "stima".

Il valore unitario ritenuto congruo è stato determinato col metodo MCA (Market Comparison Approach) che individua il valore dell'immobile prevedendo degli aggiustamenti sistematici ai prezzi di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronto (comparabili) rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

Detto valore si è ritenuto congruo in quanto coerente con i risultati delle ulteriori indagini effettuate (piattaforma professionale BorsinoPro, Borsinoimmobiliare.it, F.I.A.I.P.) rispetto ai quali, si è attestato nei valori medi.

LOTTO 7

- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Muravera (SU) - Via Sant'Anna snc - Piano 2 (Sub 8), piano 2
  L'unità immobiliare per civile abitazione, (subalterno 8) è ubicata in Via Sant'Anna nel Comune di Muravera, al piano secondo della "palazzina A". L'edificio "A" facente parte di maggior lotto, comprendente gli edifici A e B, costruiti tra loro in aderenza e uniti dall'autorimessa comune, ha esposizione su quattro lati. Entrambi i corpi di fabbrica sono disposti su tre piani fuori terra con due appartamenti a piano ciascuno; la palazzina B dispone anche di due piani interrati, adibiti rispettivamente a sgombero/cantina e ad autorimessa, quest'ultima condivisa con la palazzina A. Ciascun corpo di fabbrica è servito da vano scala interno e ascensore. La palazzina A accede direttamente dalla pubblica via, la palazzina B accede dall'autorimessa, attraverso due cancelli rispettivamente pedonale e carrabile. Il cancello carrabile metallico, motorizzato, ad anta unica scorrevole su binario orizzontale non è conforme alla vigente normativa rappresentata nella fattispecie dalle norme UNI 12453 e Uni 12445 e s.m.i. per il rischio di convogliamento e cesoiamento. Per lo stesso motivo, non risulta conforme la porzione di muratura interna impegnata dal cancello in fase di apertura, in quanto il binario di scorrimento non è schermato. Il lotto confina a nord con le particelle 556 e 2428, a est con le particelle 561, 2482, 2405, tutte edificate e di altra proprietà. A est confina anche con il lotto inedificato censito con la particella 1352 di altra proprietà, a sud con la Via Fermi e a ovest con la Via Sant'Anna da cui ha accesso. Il complesso sorge in una zona prevalentemente

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

residenziale nella parte collinare di Muravera, in posizione panoramica, non lontano dal centro da cui dista circa 400 m. Il traffico veicolare è limitato e, in prossimità del fabbricato, non si è ravvisata difficoltà di parcheggio. Il Comune di Muravera, principale centro della regione del Sarrabus, rinomato per il complesso di spiagge e lagune di grande pregio paesaggistico, è facilmente raggiungibile da Cagliari, da cui dista circa 60 km, percorrendo la S.S. 125. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 2421, Sub. 8, Categoria A2, Graffato SI L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 116.851,55 STIMA A VALORE DI MERCATO Per procedere alla determinazione del valore commerciale degli immobili in oggetto, ovvero del valore più probabile che gli stessi, in regime di ordinarietà, assumono in libero mercato, si ritiene di dover adottare il metodo di stima sintetico comparativo detto "a valore di mercato". Tale metodo consente di determinare il valore più probabile dell'immobile da stimare, sulla base di un'indagine effettuata tra le compravendite recenti e tra le agenzie operanti nel settore utilizzando, quale parametro di confronto, il prezzo per metro quadrato di superficie commerciale (€/m2); si intende per superficie commerciale la superfice lorda comprensiva cioè dei tramezzi e delle tamponature esterne (calcolate al 50% se in comune con altra unità immobiliare o parte condominiale) e sommata alle superfici ponderate degli accessori (balconi, terrazze, cantine ecc.) risultanti dall'applicazione di eventuali coefficienti di ragguaglio. Il valore di mercato dell'immobile viene stabilito facendo riferimento ad immobili con caratteristiche simili e di valore noto, tenendo quindi conto oltre che delle condizioni generali di mercato, dell'ubicazione ovvero della vicinanza ai servizi, consistenza, caratteristiche tecniche, finiture, stato d'uso e manutenzione. È stata quindi effettuata una ricerca su immobili con caratteristiche analoghe, ubicati nella zona, nell'intento di individuare termini "comparabili" e che siano stati oggetto di compravendite recenti (in media due anni). Nella fattispecie è stata estesa la ricerca agli ultimi quattro anni per carenza di dati. Tale metodologia, denominata in estimo MCA (Market Comparison Approach), che prevede degli aggiustamenti sistematici ai prezzi di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, è applicabile a tutti i tipi di unità per le quali sia disponibile un sufficiente numero di recenti e attendibili transazioni. Per la determinazione del valore di mercato sono stati individuati tre immobili comparabili, di cui due nella piattaforma STIMATRIXCITY (C2 e C3), di cui sono stati acquisiti gli atti (allegato N7), e uno fornito da un'agenzia immobiliare (C1) - (allegato N7). Detti immobili, indicati nella mappa (allegato N7), i cui dati significativi sono evidenziati in rosso negli atti acquisiti, sono qui sinteticamente riassunti: •1° Comparabile (C1): Immobile in via Quattro Venti n. 31, piano 1 - 521,76 €/m2 •2° Comparabile (C2): Immobile in via Roma n. 231, piano 2 + posto auto piano T - 894,11 €/m2 •3° Comparabile (C3): Immobile in Via Favonio n. 3A, piano 1 - 703,12 €/m2 Dagli unici atti di compravendita reperiti (nessuno di recente costruzione), emergono valori unitari compresi tra 521,76 €/m2 e 894,11 €/m2. Sulla base dei valori tratti da detti atti è stato calcolato il valore unitario di riferimento con l'impiego del metodo MCA citato (Tabella - allegato O7). Nel caso del Bene 7 (Sub. 8) il valore unitario così calcolato è pari a 1.090,43 €/m2. Tale valore, come si evince dalla tabella menzionata, tiene conto di tutte le caratteristiche dell'immobile (anno di costruzione, posizione, finiture, stato d'uso, impianti, vetustà ecc.). * A titolo di riferimento, circa la valutazione dell'immobile in oggetto (sub.8), si è considerato il valore determinato mediante la piattaforma professionale BorsinoPro per le seguenti unità immobiliari: - Unità immobiliare ubicata al piano 3 censita con il sub. 12 (allegato N7). Il valore commerciale ottenuto è variabile tra 119.048,00 € e 131.707,00 €, corrispondenti a un valore unitario compreso tra 1.072,50 €/m2 e 1.186,54 €/m2. - Unità immobiliare al piano 1 censita con il sub. 5 (allegato N7). Il valore commerciale ottenuto è variabile tra 99.939,00 € e 110.567,00 €, corrispondenti a un valore unitario compreso tra 970,14 €/m2 e 1.073,30 €/m2. Ulteriori ricerche hanno inoltre prodotto i seguenti dati: • le "agenzie immobiliari" hanno fornito, per immobili ubicati nel centro abitato di Muravera in normali condizioni di manutenzione, valori compresi tra 1.000,00 €/m2 e 1.350,00 €/m2; • il "borsinoimmobiliare.it" fornisce, per abitazioni in stabili di qualità superiore alla media di zona (1° fascia) , i seguenti valori: - valori minimi pari a 983,00 €/m2; - valori medi pari a 1.236,00 €/m2; - valori massimi pari a 1.490,00 €/m2. •la "FIAIP" (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali) fornisce, per l'annualità

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

2022-2023, per immobili ubicati nel centro abitato i seguenti valori: - valori compresi tra 850,00 €/m2 e 1.250,00 €/m2 nel caso di immobili nuovi o ristrutturati; - valori compresi tra 800,00,00 €/m2 e 1.500,00 €/m2 nel caso di immobili ottime condizioni o in buono stato. A completamento delle ricerche effettuate, a titolo esplorativo, sono stati visionati inoltre i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI). Nel periodo relativo al 2° semestre 2023, per abitazioni civili in normale stato conservativo, ricadenti nella zona OMI B1/centrale/Centro abitato, l'OMI fornisce valori compresi tra 950,00 €/m2 e 1.300,00 €/m2. Per tutto quanto detto, riscontrando una certa coerenza tra tutti i valori ottenuti, rispetto ai quali, quello calcolato col metodo MCA si attesta come valore medio, si ritiene di assumere quest'ultimo (MCA) come congruo. Valore unitario di riferimento (MCA): 1.090,44 €/m2 Valore commerciale dell'immobile: 1.090,44 €/m2 x 107,16 m2 = € 116.851,55 A tale importo dovranno essere dedotti i costi per la regolarizzazione delle difformità edilizie che ammontano a 2.800,00 € (capitolo dedicato alla regolarità edilizia). Pertanto il valore commerciale dell'immobile (piena proprietà del sub. 8) al netto dei costi di cui sopra è pari a: € 116.851,55 - € 2.800,00 = € 114.051,55 VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE (Sub. 8): 114.051,55 € Valore unitario: 1.064,31 €/m2

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Appartamento Muravera (SU) - Via Sant'Anna snc - Piano 2 (Sub 8), piano 2	107,16 mq	1.090,44 €/mq	€ 116.851,55	100,00	€ 116.851,55
				Valore di stima:	€ 116.851,55

Valore di stima: € 116.851,55

Deprezzamenti

Descrizione	Tipo	Valore
Oneri di regolarizzazione urbanistica	€	2.800

Valore finale di stima: **€ 114.051,55**

Per la stima dell'unità immobiliare è stato impiegato il metodo di stima sintetico comparativo detto "a valore di mercato", dettagliatamente illustrato nel capitolo "stima".

Il valore unitario ritenuto congruo è stato determinato col metodo MCA (Market Comparison Approach) che individua il valore dell'immobile prevedendo degli aggiustamenti sistematici ai prezzi di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronto (comparabili) rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

Detto valore si è ritenuto congruo in quanto coerente con i risultati delle ulteriori indagini effettuate (piattaforma professionale BorsinoPro, Borsinoimmobiliare.it, F.I.A.I.P.) rispetto ai quali, si è attestato nei valori medi.

LOTTO 8

- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Muravera (SU) - Via Sant'Anna snc - Piano 2 (Sub 9), piano 2
L'unità immobiliare per civile abitazione, (subalterno 9) è ubicata in Via Sant'Anna nel Comune di Muravera, al piano terra della "palazzina B". L'edificio "B" facente parte di maggior lotto, comprendente gli edifici A e B, costruiti tra loro in aderenza e uniti dall'autorimessa comune, ha esposizione su quattro lati. Entrambi i corpi di fabbrica sono disposti su tre piani fuori terra con due appartamenti a piano ciascuno; la palazzina B dispone anche di due piani interrati, adibiti rispettivamente a sgombero/cantina e ad autorimessa, quest'ultima condivisa con al palazzina A. Ciascun corpo di fabbrica è servito da vano scala interno e ascensore. La palazzina A accede direttamente dalla pubblica via, la palazzina B accede dall'autorimessa, attraverso due cancelli rispettivamente pedonale e carrabile. Il cancello carrabile metallico, motorizzato, ad anta unica scorrevole su binario orizzontale non è conforme alla vigente normativa rappresentata nella fattispecie dalle norme UNI 12453 e Uni 12445 e s.m.i. per il rischio di convogliamento e cesoiamento. Per lo stesso motivo, non risulta conforme la porzione di muratura impegnata dal cancello in fase di apertura verso l'interno, in quanto il binario di scorrimento non è schermato. Il lotto confina a nord con i lotti identificati dalle particelle 556 e 2428, a est con i lotti (particelle 561, 2482, 2405), tutti edificati e di altra proprietà. A est confina anche con il lotto inedificato censito con la particella 1352, a sud con la Via Fermi e a ovest con la Via Sant'Anna da cui ha accesso. Il complesso sorge in una zona prevalentemente residenziale nella parte a monte di Muravera, in posizione panoramica, non lontano dal centro da cui dista circa 400 m. Il traffico veicolare è limitato e, in prossimità del fabbricato, non si è ravvisata difficoltà di parcheggio. Il Comune di Muravera, principale centro della regione del Sarrabus, rinomato per il complesso di spiagge e lagune di grande pregio paesaggistico, è facilmente raggiungibile da Cagliari, da cui dista circa 60 km, percorrendo la S.S. 125.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 2421, Sub. 9, Categoria A2, Graffato SI
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 114.953,53
STIMA A VALORE DI MERCATO Per procedere alla determinazione del valore commerciale degli immobili in oggetto, ovvero del valore più probabile che gli stessi, in regime di ordinarietà, assumono in libero mercato, si ritiene di dover adottare il metodo di stima sintetico comparativo detto "a valore di mercato". Tale metodo consente di determinare il valore più probabile dell'immobile da stimare, sulla base di un'indagine effettuata tra le compravendite recenti e tra le agenzie operanti nel settore utilizzando, quale parametro di confronto, il prezzo per metro quadrato di superficie commerciale (€/m2); si intende per superficie commerciale la superfice lorda comprensiva cioè dei tramezzi e delle tamponature esterne (calcolate al 50% se in comune con altra unità immobiliare o parte condominiale) e sommata alle superfici ponderate degli accessori (balconi, terrazze, cantine ecc.) risultanti dall'applicazione di eventuali coefficienti di ragguaglio. Il valore di mercato dell'immobile viene stabilito facendo riferimento ad immobili con caratteristiche simili e di valore noto, tenendo quindi conto oltre che delle condizioni generali di mercato, dell'ubicazione ovvero della vicinanza ai servizi, consistenza, caratteristiche tecniche, finiture, stato d'uso e manutenzione. È stata quindi effettuata una ricerca su immobili con caratteristiche analoghe, ubicati nella zona, nell'intento di individuare termini "comparabili" e che siano stati oggetto di compravendite recenti (in media due anni). Nella fattispecie è stata estesa la ricerca agli ultimi quattro anni per carenza di dati. Tale metodologia, denominata in estimo MCA (Market Comparison Approach), che prevede degli aggiustamenti sistematici ai prezzi di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, è applicabile a tutti i tipi di unità per le quali sia disponibile un sufficiente numero di recenti e attendibili transazioni. Per la determinazione del valore

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

di mercato sono stati individuati tre immobili comparabili, di cui due nella piattaforma STIMATRIXCITY (C2 e C3) di cui sono stati acquisiti gli atti (allegato N8) e uno fornito da un'agenzia immobiliare (C1) - (allegato N8). Detti immobili, indicati nella mappa (allegato N8), i cui dati significativi sono evidenziati in rosso negli atti acquisiti, sono qui sinteticamente riassunti: •1° Comparabile (C1): Immobile in via Quattro Venti n. 31, piano 1 - 521,76 €/m2 •2° Comparabile (C2): Immobile in via Roma n. 231, piano 2 + posto auto piano T - 894,11 €/m2 •3° Comparabile (C3): Immobile in Via Favonio n. 3A, piano 1 - 703,12 €/m2 Dagli unici atti di compravendita reperiti (nessuno di recente costruzione), emergono valori unitari compresi tra 521,76 €/m2 e 894,11 €/m2. Sulla base dei valori tratti da detti atti è stato calcolato il valore unitario di riferimento con l'impiego del metodo MCA citato (Tabella - allegato O8). Nel caso del Bene 8 (Sub. 9) il valore unitario così calcolato è pari a 973,44 €/m2. Tale valore, come si evince dalla tabella menzionata, tiene conto di tutte le caratteristiche dell'immobile (anno di costruzione, posizione, finiture, stato d'uso, impianti, vetustà ecc.). * A titolo di riferimento, circa la valutazione dell'immobile in oggetto (sub.9), si è considerato il valore determinato mediante la piattaforma professionale BorsinoPro per le seguenti unità immobiliari: - Unità immobiliare ubicata al piano 3 censita con il sub. 12 (allegato N8). Il valore commerciale ottenuto è variabile tra 119.048,00 € e 131.707,00 €, corrispondenti a un valore unitario compreso tra 1.072,50 €/m2 e 1.186,54 €/m2. - Unità immobiliare al piano 1 censita con il sub. 5 (allegato N8). Il valore commerciale ottenuto è variabile tra 99.939,00 € e 110.567,00 €, corrispondenti a un valore unitario compreso tra 970,14 €/m2 e 1.073,30 €/m2. Ulteriori ricerche hanno inoltre prodotto i seguenti dati: • le "agenzie immobiliari" hanno fornito, per immobili ubicati nel centro abitato di Muravera in normali condizioni di manutenzione, valori compresi tra 1.000,00 €/m2 e 1.350,00 €/m2; • il "borsinoimmobiliare.it" fornisce, per abitazioni in stabili di qualità superiore alla media di zona (1° fascia) , i seguenti valori: - valori minimi pari a 983,00 €/m2; - valori medi pari a 1.236,00 €/m2; - valori massimi pari a 1.490,00 €/m2. •la "FIAIP" (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali) fornisce, per l'annualità 2022-2023, per immobili ubicati nel centro abitato i seguenti valori: - valori compresi tra 850,00 €/m2 e 1.250,00 €/m2 nel caso di immobili nuovi o ristrutturati; - valori compresi tra 800,00,00 €/m2 e 1.500,00 €/m2 nel caso di immobili ottime condizioni o in buono stato. A completamento delle ricerche effettuate, a titolo esplorativo, sono stati visionati inoltre i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI). Nel periodo relativo al 2° semestre 2023, per abitazioni civili in normale stato conservativo, ricadenti nella zona OMI B1/centrale/Centro abitato, l'OMI fornisce valori compresi tra 950,00 €/m2 e 1.300,00 €/m2. Per tutto quanto detto, riscontrando una certa coerenza tra tutti i valori ottenuti, rispetto ai quali, quello calcolato col metodo MCA si attesta come valore medio (tenuto conto delle condizioni dell'immobile), si ritiene di assumere quest'ultimo (MCA) come congruo. Valore unitario di riferimento (MCA): 973,44 €/m2 Valore commerciale dell'immobile: 973,44 €/m2 x 118,09 m2 = € 114.953,52 A tale importo dovranno essere dedotti i costi per la regolarizzazione delle difformità edilizie che ammontano a 2.800,00 € (capitolo dedicato alla regolarità edilizia). Pertanto il valore commerciale dell'immobile (piena proprietà del sub. 9) al netto dei costi di cui sopra è pari a: € 114.953,52 - € 2.800,00 = € 112.153,52 VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE (Sub. 9): 112.153,52 € Valore unitario: 949,73 €/m2

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 8 - Appartamento Muravera (SU) - Via Sant'Anna snc - Piano 2 (Sub 9), piano 2	118,09 mq	973,44 €/mq	€ 114.953,53	100,00	€ 114.953,53
				Valore di stima:	€ 114.953,53

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

Valore di stima: € 114.953,53

Deprezzamenti

Descrizione	Tipo	Valore
Oneri di regolarizzazione urbanistica	€	2.800

Valore finale di stima: **€ 112.153,53**

Per la stima dell'unità immobiliare è stato impiegato il metodo di stima sintetico comparativo detto "a valore di mercato", dettagliatamente illustrato nel capitolo "stima".

Il valore unitario ritenuto congruo è stato determinato col metodo MCA (Market Comparison Approach) che individua il valore dell'immobile prevedendo degli aggiustamenti sistematici ai prezzi di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronto (comparabili) rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

Detto valore si è ritenuto congruo in quanto coerente con i risultati delle ulteriori indagini effettuate (piattaforma professionale BorsinoPro, Borsinoimmobiliare.it, F.I.A.I.P.) rispetto ai quali, tenuto conto delle sue condizioni, si è attestato nei valori medi.

LOTTO 9

- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Muravera (SU) - Via Sant'Anna snc - Piano 3 (Sub 12), piano 3
  L'unità immobiliare per civile abitazione, (subalterno 12) è ubicata in Via Sant'Anna nel Comune di Muravera, al piano terzo della "palazzina B". L'edificio "B" facente parte di maggior lotto, comprendente gli edifici A e B, costruiti tra loro in aderenza e uniti dall'autorimessa comune, ha esposizione su quattro lati. Entrambi i corpi di fabbrica sono disposti su tre piani fuori terra con due appartamenti a piano ciascuno; la palazzina B dispone anche di due piani interrati, adibiti rispettivamente a sgombero/cantina e ad autorimessa, quest'ultima condivisa con al palazzina A. Ciascun corpo di fabbrica è servito da vano scala interno e ascensore. La palazzina A accede direttamente dalla pubblica via, la palazzina B accede dall'autorimessa, attraverso due cancelli rispettivamente pedonale e carrabile. Il cancello carrabile metallico, motorizzato, ad anta unica scorrevole su binario orizzontale non è conforme alla vigente normativa rappresentata nella fattispecie dalle norme UNI 12453 e Uni 12445 e s.m.i. per il rischio di convogliamento e cesoiamento. Per lo stesso motivo, non risulta conforme la porzione di muratura impegnata dal cancello in fase di apertura verso l'interno, in quanto il binario di scorrimento non è schermato. Il lotto confina a nord con i lotti identificati dalle particelle 556 e 2428, a est con i lotti (particelle 561, 2482, 2405), tutti edificati e di altra proprietà. A est confina anche con il lotto inedificato censito con la particella 1352, a sud con la Via Fermi e a ovest con la Via Sant'Anna da cui ha accesso. Il complesso sorge in una zona prevalentemente residenziale nella parte a monte di Muravera, in posizione panoramica, non lontano dal centro da cui dista circa 400 m. Il traffico veicolare è limitato e, in prossimità del fabbricato, non si è ravvisata difficoltà di parcheggio. Il Comune di Muravera, principale centro della regione del Sarrabus, rinomato per il complesso di spiagge e lagune di grande pregio paesaggistico, è facilmente raggiungibile da Cagliari, da cui dista circa 60 km, percorrendo la S.S. 125.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 2421, Sub. 12, Categoria A2, Graffato SI

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 109.777,54
STIMA A VALORE DI MERCATO Per procedere alla determinazione del valore commerciale degli immobili in oggetto, ovvero del valore più probabile che gli stessi, in regime di ordinarietà, assumono in libero mercato, si ritiene di dover adottare il metodo di stima sintetico comparativo detto "a valore di mercato". Tale metodo consente di determinare il valore più probabile dell'immobile da stimare, sulla base di un'indagine effettuata tra le compravendite recenti e tra le agenzie operanti nel settore utilizzando, quale parametro di confronto, il prezzo per metro quadrato di superficie commerciale (€/m2); si intende per superficie commerciale la superfice lorda comprensiva cioè dei tramezzi e delle tamponature esterne (calcolate al 50% se in comune con altra unità immobiliare o parte condominiale) e sommata alle superfici ponderate degli accessori (balconi, terrazze, cantine ecc.) risultanti dall'applicazione di eventuali coefficienti di ragguaglio. Il valore di mercato dell'immobile viene stabilito facendo riferimento ad immobili con caratteristiche simili e di valore noto, tenendo quindi conto oltre che delle condizioni generali di mercato, dell'ubicazione ovvero della vicinanza ai servizi, consistenza, caratteristiche tecniche, finiture, stato d'uso e manutenzione. È stata quindi effettuata una ricerca su immobili con caratteristiche analoghe, ubicati nella zona, nell'intento di individuare termini "comparabili" e che siano stati oggetto di compravendite recenti (in media due anni). Nella fattispecie è stata estesa la ricerca agli ultimi quattro anni per carenza di dati. Tale metodologia, denominata in estimo MCA (Market Comparison Approach), che prevede degli aggiustamenti sistematici ai prezzi di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, è applicabile a tutti i tipi di unità per le quali sia disponibile un sufficiente numero di recenti e attendibili transazioni. Per la determinazione del valore di mercato sono stati individuati tre immobili comparabili, di cui due nella piattaforma STIMATRIXCITY (C2 e C3) di cui sono stati acquisiti gli atti (allegato N9) e uno fornito da un'agenzia immobiliare (C1) - (allegato N9). Detti immobili, indicati nella mappa (allegato N9), i cui dati significativi sono evidenziati in rosso negli atti acquisiti, sono qui sinteticamente riassunti: •1° Comparabile (C1): Immobile in via Quattro Venti n. 31, piano 1 - 521,76 €/m2 •2° Comparabile (C2): Immobile in via Roma n. 231, piano 2 + posto auto piano T - 894,11 €/m2 •3° Comparabile (C3): Immobile in Via Favonio n. 3A, piano 1 - 703,12 €/m2 Dagli unici atti di compravendita reperiti (nessuno di recente costruzione), emergono valori unitari compresi tra 521,76 €/m2 e 894,11 €/m2. Sulla base dei valori tratti da detti atti è stato calcolato il valore unitario di riferimento con l'impiego del metodo MCA citato (Tabella - allegato O9). Nel caso del Bene 9 (Sub. 12) il valore unitario così calcolato è pari a 959,50 €/m2. Tale valore, come si evince dalla tabella menzionata, tiene conto di tutte le caratteristiche dell'immobile (anno di costruzione, posizione, finiture, stato d'uso, impianti, vetustà ecc.). * La scrivente ha inoltre proceduto alla valutazione dell'immobile esaminato tramite la piattaforma professionale BorsinoPro, facendo riferimento alla precisa ubicazione e alle sue peculiari caratteristiche (allegato N9). Il valore commerciale ottenuto è variabile tra 119.048,00 € e 131.707,00 €, corrispondenti a un valore unitario compreso tra 1.072,50 €/m2 e 1.186,54 €/m2 *N.B.: la superficie commerciale calcolata dalla piattaforma è pari a 111 m2, differentemente da quella calcolata dalla scrivente pari a 114,41 m2 (indicata nel capitolo dedicato alla "consistenza dell'immobile"). Ulteriori ricerche hanno inoltre prodotto i seguenti dati: • le "agenzie immobiliari" hanno fornito, per immobili ubicati nel centro abitato di Muravera in normali condizioni di manutenzione, valori compresi tra 1.000,00 €/m2 e 1.350,00 €/m2; • il "borsinoimmobiliare.it" fornisce, per abitazioni in stabili di qualità superiore alla media di zona (1° fascia) , i seguenti valori: - valori minimi pari a 983,00 €/m2; - valori medi pari a 1.236,00 €/m2; - valori massimi pari a 1.490,00 €/m2. •la "FIAIP" (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali) fornisce, per l'annualità 2022-2023, per immobili ubicati nel centro abitato i seguenti valori: - valori compresi tra 850,00 €/m2 e 1.250,00 €/m2 nel caso di immobili nuovi o ristrutturati; - valori compresi tra 800,00,00 €/m2 e 1.500,00 €/m2 nel caso di immobili ottime condizioni o in buono stato. A completamento delle ricerche effettuate, a titolo esplorativo, sono stati visionati inoltre i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI). Nel periodo relativo al 2° semestre 2023, per abitazioni civili in normale stato conservativo, ricadenti nella zona OMI B1/centrale/Centro abitato, l'OMI fornisce valori compresi tra 950,00 €/m2 e 1.300,00 €/m2. Per tutto

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

quanto detto, riscontrando una certa coerenza tra tutti i valori ottenuti, rispetto ai quali, quello calcolato col metodo MCA, tenendo conto del reale stato d'uso, si attesta come valore medio, si ritiene di assumere quest'ultimo (MCA) come congruo. Valore unitario di riferimento (MCA): 959,51 €/m2 Valore commerciale dell'immobile: 959,51 €/m2 x 114,41 m2 = € 109.777,54 A tale importo dovranno essere dedotti i costi per la regolarizzazione delle difformità edilizie che ammontano a 2.800,00 € (capitolo dedicato alla regolarità edilizia) e i costi per la regolarizzazione catastale che ammontano a 600,00 € (capitolo dedicato ai dati catastali). Pertanto il valore commerciale dell'immobile (piena proprietà del sub. 12) al netto dei costi di cui sopra è pari a: € 109.777,54 - € 3.400,00 = € 106.377,54 VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE (Sub. 12): 106.377,54 € Valore unitario: 929,79 €/m2

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 9 - Appartamento Muravera (SU) - Via Sant'Anna snc - Piano 3 (Sub 12), piano 3	114,41 mq	959,51 €/mq	€ 109.777,54	100,00	€ 109.777,54
				Valore di stima:	€ 109.777,54

Valore di stima: € 109.777,54

Deprezzamenti

Descrizione	Tipo	Valore
Oneri di regolarizzazione urbanistica	€	2.800
Altro	€	600

Valore finale di stima: **€ 106.377,54**

Per la stima dell'unità immobiliare è stato impiegato il metodo di stima sintetico comparativo detto "a valore di mercato", dettagliatamente illustrato nel capitolo "stima".

Il valore unitario ritenuto congruo è stato determinato col metodo MCA (Market Comparison Approach) che individua il valore dell'immobile prevedendo degli aggiustamenti sistematici ai prezzi di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronto (comparabili) rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

Detto valore si è ritenuto congruo in quanto coerente con i risultati delle ulteriori indagini effettuate (piattaforma professionale BorsinoPro, Borsinoimmobiliare.it, F.I.A.I.P.) rispetto ai quali, si è attestato nei valori medi.

LOTTO 10

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

- **Bene N° 10** - Posto auto ubicato a Muravera (SU) - Via Sant'Anna snc - Piano T (Sub 16), piano T

Il posto auto individuato dal subalterno 16 è ubicato in Via Sant'Anna nel Comune di Muravera, al piano terra della "palazzina A". L'edificio "A" facente parte di maggior lotto, comprendente gli edifici A e B, costruiti tra loro in aderenza e uniti dall'autorimessa comune, ha esposizione su quattro lati. Entrambi i corpi di fabbrica sono disposti su tre piani fuori terra con due appartamenti a piano ciascuno; la palazzina B dispone anche di due piani interrati, adibiti rispettivamente a sgombero/cantina e ad autorimessa, quest'ultima condivisa con la palazzina A. Ciascun corpo di fabbrica è servito da vano scala interno e ascensore. La palazzina A accede direttamente dalla pubblica via, la palazzina B accede dall'autorimessa, attraverso due cancelli rispettivamente pedonale e carrabile. Il cancello carrabile metallico, motorizzato, ad anta unica scorrevole su binario orizzontale non è conforme alla vigente normativa rappresentata nella fattispecie dalle norme UNI 12453 e Uni 12445 e s.m.i. per il rischio di convogliamento e cesoiamento. Per lo stesso motivo, non risulta conforme la porzione di muratura interna impegnata dal cancello in fase di apertura, in quanto il binario di scorrimento non è schermato. Il lotto confina a nord con le particelle 556 e 2428, a est con le particelle 561, 2482, 2405, tutte edificate e di altra proprietà. A est confina anche con il lotto inedificato censito con la particella 1352 di altra proprietà, a sud con la Via Fermi e a ovest con la Via Sant'Anna da cui ha accesso. Il complesso sorge in una zona prevalentemente residenziale nella parte collinare di Muravera, in posizione panoramica, non lontano dal centro da cui dista circa 400 m. Il traffico veicolare è limitato e, in prossimità del fabbricato, non si è ravvisata difficoltà di parcheggio. Il Comune di Muravera, principale centro della regione del Sarrabus, rinomato per il complesso di spiagge e lagune di grande pregio paesaggistico, è facilmente raggiungibile da Cagliari, da cui dista circa 60 km, percorrendo la S.S. 125. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 2421, Sub. 16, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 5.773,13

Per procedere alla determinazione del valore commerciale degli immobili in oggetto, ovvero del valore più probabile che gli stessi, in regime di ordinarietà, assumono in libero mercato, si ritiene di dover adottare il metodo di stima sintetico comparativo detto "a valore di mercato". Tale metodo consente di determinare il valore più probabile dell'immobile da stimare, sulla base di un'indagine effettuata tra le compravendite recenti e tra le agenzie operanti nel settore utilizzando, quale parametro di confronto, il prezzo per metro quadrato di superficie commerciale (€/m2). Il valore di mercato dell'immobile viene stabilito facendo riferimento ad immobili con caratteristiche simili e di valore noto, tenendo quindi conto oltre che delle condizioni generali di mercato, dell'ubicazione ovvero della vicinanza ai servizi, facilità di accesso, caratteristiche tecniche, condizioni, stato d'uso e manutenzione. È stata quindi effettuata una ricerca su immobili con caratteristiche analoghe, ubicati nella zona, nell'intento di individuare termini "comparabili" e che siano stati oggetto di compravendite recenti (in media due anni), con l'intento di applicare il metodo MCA (Market Comparison Approach). Detto metodo, che prevede degli aggiustamenti sistematici ai prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, è applicabile a tutti i tipi di unità per le quali sia disponibile un sufficiente numero di recenti e attendibili transazioni. Nella fattispecie, tuttavia, non sono state individuate compravendite recenti tali da consentire l'applicazione di questo criterio. Si è fatto quindi ricorso alla piattaforma professionale BorsinoPro, con preciso riferimento all'ubicazione ovvero alla reale possibilità di parcheggio della zona e alle peculiari caratteristiche del posto auto (allegato N10). Il valore commerciale ottenuto è variabile tra 5.456,00 € e 5.990,00 €, corrispondenti a un valore unitario compreso tra 341,01 €/m2 e 374,42 €/m2 *N.B.: la superficie commerciale calcolata dalla piattaforma è diversa da quella calcolata dalla scrivente, indicata nel capitolo dedicato alla "consistenza dell'immobile". Ulteriori ricerche hanno inoltre prodotto i seguenti dati: • le "agenzie immobiliari" hanno fornito, solo due indicazioni: n. 1 Posto auto in via Grazia Deledda (piuttosto distante dalla zona): costo unitario 140,00 €/m2 n. 4 Posti auto in Via Ogliastra (molto distante dalla zona): costo unitario 258,00 €/m2 • il "borsinoimmobiliare.it" fornisce, per posti auto coperti nella zona , i seguenti valori: - valori minimi pari a 342,00 €/m2; - valori medi pari a 421,00 €/m2; - valori massimi pari a 499,00 €/m2. Per tutto quanto detto, anche con riferimento ai valori riportati dalle agenzie immobiliari per quanto relativi a

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

zone distanti e per tener conto delle condizioni dell'autorimessa, si è assunto come valore congruo il minimo tra quelli espressi dalla piattaforma professionale BorsinoPro, pari a: € 341,00 €/m2 Valore commerciale dell'immobile: 341,00 €/m2 x 16,93 m2 = € 5.773,13 VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE (Sub. 16): € 5.773,13

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 10 - Posto auto Muravera (SU) - Via Sant'Anna snc - Piano T (Sub 16), piano T	16,93 mq	341,00 €/mq	€ 5.773,13	100,00	€ 5.773,13
				Valore di stima:	€ 5.773,13

Valore di stima: € 5.773,13

Valore finale di stima: **€ 5.773,13**

Per la stima dell'unità immobiliare (posto auto) è stato impiegato il metodo di stima sintetico comparativo detto "a valore di mercato", dettagliatamente illustrato nel capitolo "stima".

Il valore unitario ritenuto congruo è stato determinato con l'ausilio della piattaforma professionale BorsinoPro in quanto l'esiguità dei dati reperiti non ha consentito l'applicazione del metodo MCA (Market Comparison Approach), che individua il valore dell'immobile prevedendo degli aggiustamenti sistematici ai prezzi di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronto (comparabili) rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

Tra i valori espressi dalla piattaforma professionale BorsinoPro, in linea con quelli esito di ulteriori indagini su Borsinoimmobiliare.it, si è assunto il valore minimo per tener conto delle indicazioni delle agenzie immobiliari per quanto riferite a zone piuttosto distanti da quella in esame e per tener conto delle condizioni dell'autorimessa.

LOTTO 11

- **Bene N° 11** - Posto auto ubicato a Muravera (SU) - Via Sant'Anna snc - Piano T (Sub 17), piano T
  Il posto auto individuato dal subalterno 17 è ubicato in Via Sant'Anna nel Comune di Muravera, al piano terra della "palazzina A". L'edificio "A" facente parte di maggior lotto, comprendente gli edifici A e B, costruiti tra loro in aderenza e uniti dall'autorimessa comune, ha esposizione su quattro lati. Entrambi i corpi di fabbrica sono disposti su tre piani fuori terra con due appartamenti a piano ciascuno; la palazzina B dispone anche di due piani interrati, adibiti rispettivamente a sgombero/cantina e ad autorimessa, quest'ultima condivisa con la palazzina A. Ciascun corpo di fabbrica è servito da vano scala interno e ascensore. La palazzina A accede direttamente dalla pubblica via, la palazzina B accede dall'autorimessa, attraverso due cancelli rispettivamente pedonale e carrabile. Il cancello carrabile metallico, motorizzato, ad anta unica scorrevole su binario orizzontale non è conforme alla vigente normativa rappresentata nella fattispecie dalle norme UNI 12453 e Uni 12445 e s.m.i. per il rischio di

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

convogliamento e cesoiamento. Per lo stesso motivo, non risulta conforme la porzione di muratura interna impegnata dal cancello in fase di apertura, in quanto il binario di scorrimento non è schermato. Il lotto confina a nord con le particelle 556 e 2428, a est con le particelle 561, 2482, 2405, tutte edificate e di altra proprietà. A est confina anche con il lotto inedificato censito con la particella 1352 di altra proprietà, a sud con la Via Fermi e a ovest con la Via Sant'Anna da cui ha accesso. Il complesso sorge in una zona prevalentemente residenziale nella parte collinare di Muravera, in posizione panoramica, non lontano dal centro da cui dista circa 400 m. Il traffico veicolare è limitato e, in prossimità del fabbricato, non si è ravvisata difficoltà di parcheggio. Il Comune di Muravera, principale centro della regione del Sarrabus, rinomato per il complesso di spiagge e lagune di grande pregio paesaggistico, è facilmente raggiungibile da Cagliari, da cui dista circa 60 km, percorrendo la S.S. 125. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 2421, Sub. 17, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 7.048,73

Per procedere alla determinazione del valore commerciale degli immobili in oggetto, ovvero del valore più probabile che gli stessi, in regime di ordinarietà, assumono in libero mercato, si ritiene di dover adottare il metodo di stima sintetico comparativo detto "a valore di mercato". Tale metodo consente di determinare il valore più probabile dell'immobile da stimare, sulla base di un'indagine effettuata tra le compravendite recenti e tra le agenzie operanti nel settore utilizzando, quale parametro di confronto, il prezzo per metro quadrato di superficie commerciale (€/m2). Il valore di mercato dell'immobile viene stabilito facendo riferimento ad immobili con caratteristiche simili e di valore noto, tenendo quindi conto oltre che delle condizioni generali di mercato, dell'ubicazione ovvero della vicinanza ai servizi, facilità di accesso, caratteristiche tecniche, condizioni, stato d'uso e manutenzione. È stata quindi effettuata una ricerca su immobili con caratteristiche analoghe, ubicati nella zona, nell'intento di individuare termini "comparabili" e che siano stati oggetto di compravendite recenti (in media due anni), con l'intento di applicare il metodo MCA (Market Comparison Approach). Detto metodo, che prevede degli aggiustamenti sistematici ai prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, è applicabile a tutti i tipi di unità per le quali sia disponibile un sufficiente numero di recenti e attendibili transazioni. Nella fattispecie, tuttavia, non sono state individuate compravendite recenti tali da consentire l'applicazione di questo criterio. Si è fatto quindi ricorso alla piattaforma professionale BorsinoPro, con preciso riferimento all'ubicazione ovvero alla reale possibilità di parcheggio della zona e alle peculiari caratteristiche del posto auto (allegato N11). Il valore commerciale ottenuto è variabile tra 6.917,00 € e 7.595,00 €, corrispondenti a un valore unitario compreso tra 329,38 €/m2 e 361,66 €/m2 *N.B.: la superficie commerciale calcolata dalla piattaforma è diversa da quella calcolata dalla scrivente, indicata nel capitolo dedicato alla "consistenza dell'immobile". Ulteriori ricerche hanno inoltre prodotto i seguenti dati: • le "agenzie immobiliari" hanno fornito, solo due indicazioni: n. 1 Posto auto in via Grazia Deledda (piuttosto distante dalla zona): costo unitario 140,00 €/m2 n. 4 Posti auto in Via Ogliastra (molto distante dalla zona): costo unitario 258,00 €/m2 • il "borsinoimmobiliare.it" fornisce, per posti auto coperti nella zona , i seguenti valori: - valori minimi pari a 342,00 €/m2; - valori medi pari a 421,00 €/m2; - valori massimi pari a 499,00 €/m2. Per tutto quanto detto, anche con riferimento ai valori riportati dalle agenzie immobiliari per quanto relativi a zone distanti da quella in esame e per tener conto delle condizioni dell'autorimessa, si è assunto come valore congruo il minimo tra quelli espressi dalla piattaforma professionale BorsinoPro, pari a: € 329,38 €/m2 Valore commerciale dell'immobile: 329,38 €/m2 x 21,40 m2 = € 7.048,73 VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE (Sub. 17): € 7.048,73

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 11 - Posto auto Muravera (SU) - Via	21,40 mq	329,38 €/mq	€ 7.048,73	100,00	€ 7.048,73

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

Sant'Anna snc - Piano T (Sub 17), piano T					
				Valore di stima:	€ 7.048,73

Valore di stima: € 7.048,73

Valore finale di stima: **€ 7.048,73**

Per la stima dell'unità immobiliare (posto auto) è stato impiegato il metodo di stima sintetico comparativo detto "a valore di mercato", dettagliatamente illustrato nel capitolo "stima".

Il valore unitario ritenuto congruo è stato determinato con l'ausilio della piattaforma professionale BorsinoPro in quanto l'esiguità dei dati reperiti non ha consentito l'applicazione del metodo MCA (Market Comparison Approach), che individua il valore dell'immobile prevedendo degli aggiustamenti sistematici ai prezzi di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronto (comparabili) rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

Tra i valori espressi dalla piattaforma professionale BorsinoPro, in linea con quelli esito di ulteriori indagini su Borsinoimmobiliare.it, si è assunto il valore minimo per tener conto delle indicazioni delle agenzie immobiliari per quanto riferite a zone piuttosto distanti da quella in esame e per tener conto delle condizioni dell'autorimessa.

LOTTO 12

- **Bene N° 12** - Posto auto ubicato a Muravera (SU) - Via Sant'Anna snc - Piano T (Sub 19), piano T

  Il posto auto individuato dal subalterno 19 è ubicato in Via Sant'Anna nel Comune di Muravera, al piano terra della "palazzina B". L'edificio "B" facente parte di maggior lotto, comprendente gli edifici A e B, costruiti tra loro in aderenza e uniti dall'autorimessa comune, ha esposizione su quattro lati. Entrambi i corpi di fabbrica sono disposti su tre piani fuori terra con due appartamenti a piano ciascuno; la palazzina B dispone anche di due piani interrati, adibiti rispettivamente a sgombero/cantina e ad autorimessa, quest'ultima condivisa con al palazzina A. Ciascun corpo di fabbrica è servito da vano scala interno e ascensore. La palazzina A accede direttamente dalla pubblica via, la palazzina B accede dall'autorimessa, attraverso due cancelli rispettivamente pedonale e carrabile. Il cancello carrabile metallico, motorizzato, ad anta unica scorrevole su binario orizzontale non è conforme alla vigente normativa rappresentata nella fattispecie dalle norme UNI 12453 e Uni 12445 e s.m.i. per il rischio di convogliamento e cesoiamento. Per lo stesso motivo, non risulta conforme la porzione di muratura impegnata dal cancello in fase di apertura verso l'interno, in quanto il binario di scorrimento non è schermato. Il lotto confina a nord con i lotti identificati dalle particelle 556 e 2428, a est con i lotti (particelle 561, 2482, 2405), tutti edificati e di altra proprietà. A est confina anche con il lotto inedificato censito con la particella 1352, a sud con la Via Fermi e a ovest con la Via Sant'Anna da cui ha accesso. Il complesso sorge in una zona prevalentemente residenziale nella parte a monte di Muravera, in posizione panoramica, non lontano dal centro da cui dista circa 400 m. Il traffico veicolare è limitato e, in prossimità del fabbricato, non si è ravvisata difficoltà di parcheggio. Il Comune di Muravera, principale centro della regione del Sarrabus, rinomato per il complesso di spiagge e lagune di grande pregio paesaggistico, è facilmente raggiungibile da Cagliari, da cui dista circa 60 km, percorrendo la S.S. 125.

  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 2421, Sub. 19, Categoria C6

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 6.102,71 Per procedere alla determinazione del valore commerciale degli immobili in oggetto, ovvero del valore più probabile che gli stessi, in regime di ordinarietà, assumono in libero mercato, si ritiene di dover adottare il metodo di stima sintetico comparativo detto "a valore di mercato". Tale metodo consente di determinare il valore più probabile dell'immobile da stimare, sulla base di un'indagine effettuata tra le compravendite recenti e tra le agenzie operanti nel settore utilizzando, quale parametro di confronto, il prezzo per metro quadrato di superficie commerciale (€/m2). Il valore di mercato dell'immobile viene stabilito facendo riferimento ad immobili con caratteristiche simili e di valore noto, tenendo quindi conto oltre che delle condizioni generali di mercato, dell'ubicazione ovvero della vicinanza ai servizi, facilità di accesso, caratteristiche tecniche, condizioni, stato d'uso e manutenzione. È stata quindi effettuata una ricerca su immobili con caratteristiche analoghe, ubicati nella zona, nell'intento di individuare termini "comparabili" e che siano stati oggetto di compravendite recenti (in media due anni), con l'intento di applicare il metodo MCA (Market Comparison Approach). Detto metodo, che prevede degli aggiustamenti sistematici ai prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, è applicabile a tutti i tipi di unità per le quali sia disponibile un sufficiente numero di recenti e attendibili transazioni. Nella fattispecie, tuttavia, non sono state individuate compravendite recenti tali da consentire l'applicazione di questo criterio. Si è fatto quindi ricorso alla piattaforma professionale BorsinoPro, con preciso riferimento all'ubicazione ovvero alla reale possibilità di parcheggio della zona e alle peculiari caratteristiche del posto auto (allegato N12). Il valore commerciale ottenuto è variabile tra 5.954,00 € e 6.537,00 €, corrispondenti a un valore unitario compreso tra 330,77 €/m2 e 363,16 €/m2 *N.B.: la superficie commerciale calcolata dalla piattaforma è diversa da quella calcolata dalla scrivente, indicata nel capitolo dedicato alla "consistenza dell'immobile". Ulteriori ricerche hanno inoltre prodotto i seguenti dati: • le "agenzie immobiliari" hanno fornito, solo due indicazioni: n. 1 Posto auto in via Grazia Deledda (piuttosto distante dalla zona): costo unitario 140,00 €/m2 n. 4 Posti auto in Via Ogliastra (molto distante dalla zona): costo unitario 258,00 €/m2 • il "borsinoimmobiliare.it" fornisce, per posti auto coperti nella zona , i seguenti valori: - valori minimi pari a 342,00 €/m2; - valori medi pari a 421,00 €/m2; - valori massimi pari a 499,00 €/m2. Per tutto quanto detto, anche con riferimento ai valori riportati dalle agenzie immobiliari per quanto relativi a zone distanti e per tener conto delle condizioni dell'autorimessa, si è assunto come valore congruo il minimo tra quelli espressi dalla piattaforma professionale BorsinoPro, pari a: € 330,77 €/m2 Valore commerciale dell'immobile: 330,77 €/m2 x 18,45 m2 = € 6.102,71 A tale importo dovranno essere dedotti i costi per la regolarizzazione delle difformità edilizie che ammontano a 1.700,00 € (capitolo dedicato alla regolarità edilizia) e delle difformità catastali che ammontano a 450,00 € (capitolo dedicato ai dati catastali-corrispondenza catastale). Pertanto il valore commerciale dell'immobile (piena proprietà del sub. 19) al netto dei costi di cui sopra è pari a: € 6.102,71 - € 1.700,00 - € 450,00 = € 3.952,71 VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE (Sub. 19): 3.952,71 € Valore unitario: 214,24 €/m2

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 12 - Posto auto Muravera (SU) - Via Sant'Anna snc - Piano T (Sub 19), piano T	18,45 mq	330,77 €/mq	€ 6.102,71	100,00	€ 6.102,71
				Valore di stima:	€ 6.102,71

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

Valore di stima: € 6.102,71

Deprezzamenti

Descrizione	Tipo	Valore
Oneri di regolarizzazione urbanistica	€	1.700
Altro	€	450

Valore finale di stima: **€ 3.952,71**

Per la stima dell'unità immobiliare (posto auto) è stato impiegato il metodo di stima sintetico comparativo detto "a valore di mercato", dettagliatamente illustrato nel capitolo "stima".

Il valore unitario ritenuto congruo è stato determinato con l'ausilio della piattaforma professionale BorsinoPro in quanto l'esiguità dei dati reperiti non ha consentito l'applicazione del metodo MCA (Market Comparison Approach), che individua il valore dell'immobile prevedendo degli aggiustamenti sistematici ai prezzi di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronto (comparabili) rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

Tra i valori espressi dalla piattaforma professionale BorsinoPro, in linea con quelli esito di ulteriori indagini su Borsinoimmobiliare.it, si è assunto il valore minimo per tener conto delle indicazioni delle agenzie immobiliari per quanto riferite a zone piuttosto distanti da quella in esame e per tener conto delle condizioni dell'autorimessa.

LOTTO 13

- **Bene N° 13** - Posto auto ubicato a Muravera (SU) - Via Sant'Anna snc - Piano T (Sub 20), piano T
  Il posto auto individuato dal subalterno 20 è ubicato in Via Sant'Anna nel Comune di Muravera, al piano terra della "palazzina B". L'edificio "B" facente parte di maggior lotto, comprendente gli edifici A e B, costruiti tra loro in aderenza e uniti dall'autorimessa comune, ha esposizione su quattro lati. Entrambi i corpi di fabbrica sono disposti su tre piani fuori terra con due appartamenti a piano ciascuno; la palazzina B dispone anche di due piani interrati, adibiti rispettivamente a sgombero/cantina e ad autorimessa, quest'ultima condivisa con al palazzina A. Ciascun corpo di fabbrica è servito da vano scala interno e ascensore. La palazzina A accede direttamente dalla pubblica via, la palazzina B accede dall'autorimessa, attraverso due cancelli rispettivamente pedonale e carrabile. Il cancello carrabile metallico, motorizzato, ad anta unica scorrevole su binario orizzontale non è conforme alla vigente normativa rappresentata nella fattispecie dalle norme UNI 12453 e Uni 12445 e s.m.i. per il rischio di convogliamento e cesoiamento. Per lo stesso motivo, non risulta conforme la porzione di muratura impegnata dal cancello in fase di apertura verso l'interno, in quanto il binario di scorrimento non è schermato. Il lotto confina a nord con i lotti identificati dalle particelle 556 e 2428, a est con i lotti (particelle 561, 2482, 2405), tutti edificati e di altra proprietà. A est confina anche con il lotto inedificato censito con la particella 1352, a sud con la Via Fermi e a ovest con la Via Sant'Anna da cui ha accesso. Il complesso sorge in una zona prevalentemente residenziale nella parte a monte di Muravera, in posizione panoramica, non lontano dal centro da cui dista circa 400 m. Il traffico veicolare è limitato e, in prossimità del fabbricato, non si è ravvisata difficoltà di parcheggio. Il Comune di Muravera, principale centro della regione del Sarrabus, rinomato per il complesso di spiagge e lagune di grande pregio paesaggistico, è facilmente raggiungibile da Cagliari, da cui dista circa 60 km, percorrendo la S.S.

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

125.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 2, Sub. 20, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 5.109,39
Per procedere alla determinazione del valore commerciale degli immobili in oggetto, ovvero del valore più probabile che gli stessi, in regime di ordinarietà, assumono in libero mercato, si ritiene di dover adottare il metodo di stima sintetico comparativo detto "a valore di mercato". Tale metodo consente di determinare il valore più probabile dell'immobile da stimare, sulla base di un'indagine effettuata tra le compravendite recenti e tra le agenzie operanti nel settore utilizzando, quale parametro di confronto, il prezzo per metro quadrato di superficie commerciale (€/m2). Il valore di mercato dell'immobile viene stabilito facendo riferimento ad immobili con caratteristiche simili e di valore noto, tenendo quindi conto oltre che delle condizioni generali di mercato, dell'ubicazione ovvero della vicinanza ai servizi, facilità di accesso, caratteristiche tecniche, condizioni, stato d'uso e manutenzione. È stata quindi effettuata una ricerca su immobili con caratteristiche analoghe, ubicati nella zona, nell'intento di individuare termini "comparabili" e che siano stati oggetto di compravendite recenti (in media due anni), con l'intento di applicare il metodo MCA (Market Comparison Approach). Detto metodo, che prevede degli aggiustamenti sistematici ai prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, è applicabile a tutti i tipi di unità per le quali sia disponibile un sufficiente numero di recenti e attendibili transazioni. Nella fattispecie, tuttavia, non sono state individuate compravendite recenti tali da consentire l'applicazione di questo criterio. Si è fatto quindi ricorso alla piattaforma professionale BorsinoPro, con preciso riferimento all'ubicazione ovvero alla reale possibilità di parcheggio della zona e alle peculiari caratteristiche del posto auto (allegato N13). Il valore commerciale ottenuto è variabile tra 4.910,00 € e 5.391,00 €, corrispondenti a un valore unitario compreso tra 306,87 €/m2 e 336,93 €/m2 *N.B.: la superficie commerciale calcolata dalla piattaforma è diversa da quella calcolata dalla scrivente, indicata nel capitolo dedicato alla "consistenza dell'immobile". Ulteriori ricerche hanno inoltre prodotto i seguenti dati: • le "agenzie immobiliari" hanno fornito, solo due indicazioni: n. 1 Posto auto in via Grazia Deledda (piuttosto distante dalla zona): costo unitario 140,00 €/m2 n. 4 Posti auto in Via Ogliastra (molto distante dalla zona): costo unitario 258,00 €/m2 • il "borsinoimmobiliare.it" fornisce, per posti auto coperti nella zona , i seguenti valori: - valori minimi pari a 342,00 €/m2; - valori medi pari a 421,00 €/m2; - valori massimi pari a 499,00 €/m2. Per tutto quanto detto, anche con riferimento ai valori riportati dalle agenzie immobiliari per quanto relativi a zone distanti da quella in esame e per tener conto delle condizioni dell'autorimessa, si è assunto come valore congruo il minimo tra quelli espressi dalla piattaforma professionale BorsinoPro, pari a: € 306,87 €/m2 Valore commerciale dell'immobile: 306,87 €/m2 x 16,65 m2 = € 5.109,39 VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE (Sub. 16): € 5.109,39

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 13 - Posto auto Muravera (SU) - Via Sant'Anna snc - Piano T (Sub 20), piano T	16,65 mq	306,87 €/mq	€ 5.109,39	100,00	€ 5.109,39
				Valore di stima:	€ 5.109,39

Valore di stima: € 5.109,39

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

Valore finale di stima: **€ 5.109,39**

Per la stima dell'unità immobiliare (posto auto) è stato impiegato il metodo di stima sintetico comparativo detto "a valore di mercato", dettagliatamente illustrato nel capitolo "stima".

Il valore unitario ritenuto congruo è stato determinato con l'ausilio della piattaforma professionale BorsinoPro in quanto l'esiguità dei dati reperiti non ha consentito l'applicazione del metodo MCA (Market Comparison Approach), che individua il valore dell'immobile prevedendo degli aggiustamenti sistematici ai prezzi di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronto (comparabili) rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

Tra i valori espressi dalla piattaforma professionale BorsinoPro, in linea con quelli esito di ulteriori indagini su Borsinoimmobiliare.it, si è assunto il valore minimo per tener conto delle indicazioni delle agenzie immobiliari per quanto riferite a zone piuttosto distanti da quella in esame e per tener conto delle condizioni dell'autorimessa.

LOTTO 14

- **Bene N° 14** - Posto auto ubicato a Muravera (SU) - Via Sant'Anna snc - Piano T (Sub 21), piano T
  Il posto auto individuato dal subalterno 21 è ubicato in Via Sant'Anna nel Comune di Muravera, al piano terra della "palazzina B". L'edificio "B" facente parte di maggior lotto, comprendente gli edifici A e B, costruiti tra loro in aderenza e uniti dall'autorimessa comune, ha esposizione su quattro lati. Entrambi i corpi di fabbrica sono disposti su tre piani fuori terra con due appartamenti a piano ciascuno; la palazzina B dispone anche di due piani interrati, adibiti rispettivamente a sgombero/cantina e ad autorimessa, quest'ultima condivisa con al palazzina A. Ciascun corpo di fabbrica è servito da vano scala interno e ascensore. La palazzina A accede direttamente dalla pubblica via, la palazzina B accede dall'autorimessa, attraverso due cancelli rispettivamente pedonale e carrabile. Il cancello carrabile metallico, motorizzato, ad anta unica scorrevole su binario orizzontale non è conforme alla vigente normativa rappresentata nella fattispecie dalle norme UNI 12453 e Uni 12445 e s.m.i. per il rischio di convogliamento e cesoiamento. Per lo stesso motivo, non risulta conforme la porzione di muratura impegnata dal cancello in fase di apertura verso l'interno, in quanto il binario di scorrimento non è schermato. Il lotto confina a nord con i lotti identificati dalle particelle 556 e 2428, a est con i lotti (particelle 561, 2482, 2405), tutti edificati e di altra proprietà. A est confina anche con il lotto inedificato censito con la particella 1352, a sud con la Via Fermi e a ovest con la Via Sant'Anna da cui ha accesso. Il complesso sorge in una zona prevalentemente residenziale nella parte a monte di Muravera, in posizione panoramica, non lontano dal centro da cui dista circa 400 m. Il traffico veicolare è limitato e, in prossimità del fabbricato, non si è ravvisata difficoltà di parcheggio. Il Comune di Muravera, principale centro della regione del Sarrabus, rinomato per il complesso di spiagge e lagune di grande pregio paesaggistico, è facilmente raggiungibile da Cagliari, da cui dista circa 60 km, percorrendo la S.S. 125.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 2421, Sub. 21, Categoria C6
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 3.012,30
  Per procedere alla determinazione del valore commerciale degli immobili in oggetto, ovvero del valore più probabile che gli stessi, in regime di ordinarietà, assumono in libero mercato, si ritiene di dover adottare il metodo di stima sintetico comparativo detto "a valore di mercato". Tale metodo consente di determinare il valore più probabile dell'immobile da stimare, sulla base di un'indagine effettuata tra le compravendite recenti e tra le agenzie operanti nel settore utilizzando, quale parametro di confronto, il prezzo per metro quadrato di superficie commerciale (€/m2). Il valore di mercato dell'immobile viene stabilito facendo riferimento ad immobili con caratteristiche simili e di valore noto, tenendo quindi

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

conto oltre che delle condizioni generali di mercato, dell'ubicazione ovvero della vicinanza ai servizi, facilità di accesso, caratteristiche tecniche, condizioni, stato d'uso e manutenzione. È stata quindi effettuata una ricerca su immobili con caratteristiche analoghe, ubicati nella zona, nell'intento di individuare termini "comparabili" e che siano stati oggetto di compravendite recenti (in media due anni), con l'intento di applicare il metodo MCA (Market Comparison Approach). Detto metodo, che prevede degli aggiustamenti sistematici ai prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, è applicabile a tutti i tipi di unità per le quali sia disponibile un sufficiente numero di recenti e attendibili transazioni. Nella fattispecie, tuttavia, non sono state individuate compravendite recenti tali da consentire l'applicazione di questo criterio. Si è fatto quindi ricorso alla piattaforma professionale BorsinoPro, con preciso riferimento all'ubicazione ovvero alla reale possibilità di parcheggio della zona e alle peculiari caratteristiche del posto auto (allegato N10). Il valore commerciale ottenuto è variabile tra 3.544,00 € e 3.892,00 €, corrispondenti a un valore unitario compreso tra 393,77 €/m2 e 432,44 €/m2 *N.B.: la superficie commerciale calcolata dalla piattaforma è diversa da quella calcolata dalla scrivente, indicata nel capitolo dedicato alla "consistenza dell'immobile". Ulteriori ricerche hanno inoltre prodotto i seguenti dati: • le "agenzie immobiliari" hanno fornito, solo due indicazioni: n. 1 Posto auto in via Grazia Deledda (piuttosto distante dalla zona): costo unitario 140,00 €/m2 n. 4 Posti auto in Via Ogliastra (molto distante dalla zona): costo unitario 258,00 €/m2 • il "borsinoimmobiliare.it" fornisce, per posti auto coperti nella zona , i seguenti valori: - valori minimi pari a 342,00 €/m2; - valori medi pari a 421,00 €/m2; - valori massimi pari a 499,00 €/m2. Per tutto quanto detto, anche con riferimento ai valori riportati dalle agenzie immobiliari per quanto relativi a zone distanti e per tener conto delle condizioni dell'autorimessa, si è assunto come valore congruo il minimo tra quelli espressi dalla piattaforma professionale BorsinoPro, pari a: € 393,77 €/m2 Si ritiene che a tale valore debba essere applicato un deprezzamento in quanto la superficie del posto auto è inferiore a quella minima prevista dal Codice della Strada (12,5 m2). Detto deprezzamento è stato valutato nel 15%. Per cui risulta: 0,85 x € 393,77 €/m2 = 334,70 €/m2 Valore commerciale dell'immobile: 334,70 €/m2 x 9 m2 = € 3.012,30 VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE (Sub. 12): € 3.012,30

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 14 - Posto auto Muravera (SU) - Via Sant'Anna snc - Piano T (Sub 21), piano T	9,00 mq	334,70 €/mq	€ 3.012,30	100,00	€ 3.012,30
				Valore di stima:	€ 3.012,30

Valore di stima: € 3.012,30

Valore finale di stima: **€ 3.012,30**

Per la stima dell'unità immobiliare (posto auto) è stato impiegato il metodo di stima sintetico comparativo detto "a valore di mercato", dettagliatamente illustrato nel capitolo "stima".

Il valore unitario ritenuto congruo è stato determinato con l'ausilio della piattaforma professionale BorsinoPro in quanto l'esiguità dei dati reperiti non ha consentito l'applicazione del metodo MCA (Market Comparison

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

Approach), che individua il valore dell'immobile prevedendo degli aggiustamenti sistematici ai prezzi di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronto (comparabili) rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

Tra i valori espressi dalla piattaforma professionale BorsinoPro, in linea con quelli esito di ulteriori indagini su Borsinoimmobiliare.it, si è assunto il valore minimo per tener conto delle indicazioni delle agenzie immobiliari per quanto riferite a zone piuttosto distanti da quella in esame e per tener conto delle condizioni dell'autorimessa. E' stato inoltre applicato un deprezzamento del 15% poiché la misura dello stallo è inferiore a quella prescritta dal Codice della Strada.

LOTTO 15

- **Bene N° 15** - Posto auto ubicato a Muravera (SU) - Via Sant'Anna snc - Piano T (Sub 22), piano T
  Il posto auto individuato dal subalterno 22 è ubicato in Via Sant'Anna nel Comune di Muravera, al piano terra della "palazzina B". L'edificio "B" facente parte di maggior lotto, comprendente gli edifici A e B, costruiti tra loro in aderenza e uniti dall'autorimessa comune, ha esposizione su quattro lati. Entrambi i corpi di fabbrica sono disposti su tre piani fuori terra con due appartamenti a piano ciascuno; la palazzina B dispone anche di due piani interrati, adibiti rispettivamente a sgombero/cantina e ad autorimessa, quest'ultima condivisa con al palazzina A. Ciascun corpo di fabbrica è servito da vano scala interno e ascensore. La palazzina A accede direttamente dalla pubblica via, la palazzina B accede dall'autorimessa, attraverso due cancelli rispettivamente pedonale e carrabile. Il cancello carrabile metallico, motorizzato, ad anta unica scorrevole su binario orizzontale non è conforme alla vigente normativa rappresentata nella fattispecie dalle norme UNI 12453 e Uni 12445 e s.m.i. per il rischio di convogliamento e cesoiamento. Per lo stesso motivo, non risulta conforme la porzione di muratura impegnata dal cancello in fase di apertura verso l'interno, in quanto il binario di scorrimento non è schermato. Il lotto confina a nord con i lotti identificati dalle particelle 556 e 2428, a est con i lotti (particelle 561, 2482, 2405), tutti edificati e di altra proprietà. A est confina anche con il lotto inedificato censito con la particella 1352, a sud con la Via Fermi e a ovest con la Via Sant'Anna da cui ha accesso. Il complesso sorge in una zona prevalentemente residenziale nella parte a monte di Muravera, in posizione panoramica, non lontano dal centro da cui dista circa 400 m. Il traffico veicolare è limitato e, in prossimità del fabbricato, non si è ravvisata difficoltà di parcheggio. Il Comune di Muravera, principale centro della regione del Sarrabus, rinomato per il complesso di spiagge e lagune di grande pregio paesaggistico, è facilmente raggiungibile da Cagliari, da cui dista circa 60 km, percorrendo la S.S. 125.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 2421, Sub. 22, Categoria C6
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 4.047,72
  Per procedere alla determinazione del valore commerciale degli immobili in oggetto, ovvero del valore più probabile che gli stessi, in regime di ordinarietà, assumono in libero mercato, si ritiene di dover adottare il metodo di stima sintetico comparativo detto "a valore di mercato". Tale metodo consente di determinare il valore più probabile dell'immobile da stimare, sulla base di un'indagine effettuata tra le compravendite recenti e tra le agenzie operanti nel settore utilizzando, quale parametro di confronto, il prezzo per metro quadrato di superficie commerciale (€/m2). Il valore di mercato dell'immobile viene stabilito facendo riferimento ad immobili con caratteristiche simili e di valore noto, tenendo quindi conto oltre che delle condizioni generali di mercato, dell'ubicazione ovvero della vicinanza ai servizi, facilità di accesso, caratteristiche tecniche, condizioni, stato d'uso e manutenzione. È stata quindi effettuata una ricerca su immobili con caratteristiche analoghe, ubicati nella zona, nell'intento di individuare termini "comparabili" e che siano stati oggetto di compravendite recenti (in media due anni), con l'intento di applicare il metodo MCA (Market Comparison Approach). Detto metodo, che prevede degli aggiustamenti sistematici ai prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, è applicabile a tutti i tipi di unità per le quali sia disponibile un sufficiente numero di recenti e attendibili

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

transazioni. Nella fattispecie, tuttavia, non sono state individuate compravendite recenti tali da consentire l'applicazione di questo criterio. Si è fatto quindi ricorso alla piattaforma professionale BorsinoPro, con preciso riferimento all'ubicazione ovvero alla reale possibilità di parcheggio della zona e alle peculiari caratteristiche del posto auto (allegato N15). Il valore commerciale ottenuto è variabile tra 4.214,00 € e 4.627,00 €, corrispondenti a un valore unitario compreso tra 383,09 €/m2 e 420,63 €/m2 *N.B.: la superficie commerciale calcolata dalla piattaforma è diversa da quella calcolata dalla scrivente, indicata nel capitolo dedicato alla "consistenza dell'immobile". Ulteriori ricerche hanno inoltre prodotto i seguenti dati: • le "agenzie immobiliari" hanno fornito, solo due indicazioni: n. 1 Posto auto in via Grazia Deledda (piuttosto distante dalla zona): costo unitario 140,00 €/m2 n. 4 Posti auto in Via Ogliastra (molto distante dalla zona): costo unitario 258,00 €/m2 • il "borsinoimmobiliare.it" fornisce, per posti auto coperti nella zona , i seguenti valori: - valori minimi pari a 342,00 €/m2; - valori medi pari a 421,00 €/m2; - valori massimi pari a 499,00 €/m2. Per tutto quanto detto, anche con riferimento ai valori riportati dalle agenzie immobiliari per quanto relativi a zone distanti da quella in esame e per tener conto delle condizioni dell'autorimessa, si è assunto come valore congruo il minimo tra quelli espressi dalla piattaforma professionale BorsinoPro, pari a: € 383,09 €/m2 Si ritiene che a tale valore debba essere applicato un deprezzamento in quanto la superficie del posto auto è, anche se di poco, inferiore a quella minima prevista dal Codice della Strada (12,5 m2). Detto deprezzamento è stato valutato nel 10%. Per cui risulta: 0,90 x € 383,09 €/m2 = 344,78 €/m2 Valore commerciale dell'immobile: 344,78 €/m2 x 11,74 m2 = € 4.047,72 VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE (Sub. 22): € 4.047,72

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 15 - Posto auto Muravera (SU) - Via Sant'Anna snc - Piano T (Sub 22), piano T	11,74 mq	344,78 €/mq	€ 4.047,72	100,00	€ 4.047,72
				Valore di stima:	€ 4.047,72

Valore di stima: € 4.047,72

Valore finale di stima: **€ 4.047,72**

Per la stima dell'unità immobiliare (posto auto) è stato impiegato il metodo di stima sintetico comparativo detto "a valore di mercato", dettagliatamente illustrato nel capitolo "stima".

Il valore unitario ritenuto congruo è stato determinato con l'ausilio della piattaforma professionale BorsinoPro in quanto l'esiguità dei dati reperiti non ha consentito l'applicazione del metodo MCA (Market Comparison Approach), che individua il valore dell'immobile prevedendo degli aggiustamenti sistematici ai prezzi di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronto (comparabili) rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

Tra i valori espressi dalla piattaforma professionale BorsinoPro, in linea con quelli esito di ulteriori indagini su Borsinoimmobiliare.it, si è assunto il valore minimo per tener conto delle indicazioni delle agenzie immobiliari per quanto riferite a zone piuttosto distanti da quella in esame e per tener conto delle condizioni

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

dell'autorimessa. E' stato inoltre applicato un deprezzamento del 10% poiché la misura dello stallo è inferiore (anche se di poco) a quella prescritta dal Codice della Strada.

LOTTO 16

- **Bene N° 16** - Posto auto ubicato a Muravera (SU) - Via Sant'Anna snc - Piano T (Sub 23), piano T
  Il posto auto individuato dal subalterno 23 è ubicato in Via Sant'Anna nel Comune di Muravera, al piano terra della "palazzina B". L'edificio "B" facente parte di maggior lotto, comprendente gli edifici A e B, costruiti tra loro in aderenza e uniti dall'autorimessa comune, ha esposizione su quattro lati. Entrambi i corpi di fabbrica sono disposti su tre piani fuori terra con due appartamenti a piano ciascuno; la palazzina B dispone anche di due piani interrati, adibiti rispettivamente a sgombero/cantina e ad autorimessa, quest'ultima condivisa con al palazzina A. Ciascun corpo di fabbrica è servito da vano scala interno e ascensore. La palazzina A accede direttamente dalla pubblica via, la palazzina B accede dall'autorimessa, attraverso due cancelli rispettivamente pedonale e carrabile. Il cancello carrabile metallico, motorizzato, ad anta unica scorrevole su binario orizzontale non è conforme alla vigente normativa rappresentata nella fattispecie dalle norme UNI 12453 e Uni 12445 e s.m.i. per il rischio di convogliamento e cesoiamento. Per lo stesso motivo, non risulta conforme la porzione di muratura impegnata dal cancello in fase di apertura verso l'interno, in quanto il binario di scorrimento non è schermato. Il lotto confina a nord con i lotti identificati dalle particelle 556 e 2428, a est con i lotti (particelle 561, 2482, 2405), tutti edificati e di altra proprietà. A est confina anche con il lotto inedificato censito con la particella 1352, a sud con la Via Fermi e a ovest con la Via Sant'Anna da cui ha accesso. Il complesso sorge in una zona prevalentemente residenziale nella parte a monte di Muravera, in posizione panoramica, non lontano dal centro da cui dista circa 400 m. Il traffico veicolare è limitato e, in prossimità del fabbricato, non si è ravvisata difficoltà di parcheggio. Il Comune di Muravera, principale centro della regione del Sarrabus, rinomato per il complesso di spiagge e lagune di grande pregio paesaggistico, è facilmente raggiungibile da Cagliari, da cui dista circa 60 km, percorrendo la S.S. 125.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 2421, Sub. 23, Categoria C6
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 4.558,02
  Per procedere alla determinazione del valore commerciale degli immobili in oggetto, ovvero del valore più probabile che gli stessi, in regime di ordinarietà, assumono in libero mercato, si ritiene di dover adottare il metodo di stima sintetico comparativo detto "a valore di mercato". Tale metodo consente di determinare il valore più probabile dell'immobile da stimare, sulla base di un'indagine effettuata tra le compravendite recenti e tra le agenzie operanti nel settore utilizzando, quale parametro di confronto, il prezzo per metro quadrato di superficie commerciale (€/m2). Il valore di mercato dell'immobile viene stabilito facendo riferimento ad immobili con caratteristiche simili e di valore noto, tenendo quindi conto oltre che delle condizioni generali di mercato, dell'ubicazione ovvero della vicinanza ai servizi, facilità di accesso, caratteristiche tecniche, condizioni, stato d'uso e manutenzione. È stata quindi effettuata una ricerca su immobili con caratteristiche analoghe, ubicati nella zona, nell'intento di individuare termini "comparabili" e che siano stati oggetto di compravendite recenti (in media due anni), con l'intento di applicare il metodo MCA (Market Comparison Approach). Detto metodo, che prevede degli aggiustamenti sistematici ai prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, è applicabile a tutti i tipi di unità per le quali sia disponibile un sufficiente numero di recenti e attendibili transazioni. Nella fattispecie, tuttavia, non sono state individuate compravendite recenti tali da consentire l'applicazione di questo criterio. Si è fatto quindi ricorso alla piattaforma professionale BorsinoPro, con preciso riferimento all'ubicazione ovvero alla reale possibilità di parcheggio della zona e alle peculiari caratteristiche del posto auto (allegato N16). Il valore commerciale ottenuto è variabile tra 4.917,00 € e 5.399,00 €, corrispondenti a un valore unitario compreso tra 351,21 €/m2 e 385,64 €/m2 *N.B.: la superficie commerciale calcolata dalla piattaforma è diversa da quella calcolata dalla

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

scrivente, indicata nel capitolo dedicato alla “consistenza dell’immobile”. Ulteriori ricerche hanno inoltre prodotto i seguenti dati: • le “agenzie immobiliari” hanno fornito, solo due indicazioni: n. 1 Posto auto in via Grazia Deledda (piuttosto distante dalla zona): costo unitario 140,00 €/m2 n. 4 Posti auto in Via Ogliastra (molto distante dalla zona): costo unitario 258,00 €/m2 • il “borsinoimmobiliare.it” fornisce, per posti auto coperti nella zona , i seguenti valori: - valori minimi pari a 342,00 €/m2; - valori medi pari a 421,00 €/m2; - valori massimi pari a 499,00 €/m2. Per tutto quanto detto, anche con riferimento ai valori riportati dalle agenzie immobiliari per quanto relativi a zone distanti e per tener conto delle condizioni dell'autorimessa, si è assunto come valore congruo il minimo tra quelli espressi dalla piattaforma professionale BorsinoPro, pari a: € 351,21 €/m2 Si ritiene che a tale valore debba essere applicato un deprezzamento in quanto la superficie catastale del posto auto è, inferiore a quella minima prevista dal Codice della Strada (12,5 m2). Detto deprezzamento è stato valutato nel 10%. Per cui risulta: 0,90 x € 351,21 €/m2 = 316,09 €/m2 Valore commerciale dell'immobile: 316,09 €/m2 x 14,42 m2 = € 4.558,02 VALORE COMMERCIALE DELL’IMMOBILE (Sub. 23): € 4.558,02

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 16 - Posto auto Muravera (SU) - Via Sant'Anna snc - Piano T (Sub 23), piano T	14,42 mq	316,09 €/mq	€ 4.558,02	100,00	€ 4.558,02
				Valore di stima:	€ 4.558,02

Valore di stima: € 4.558,02

Valore finale di stima: **€ 4.558,02**

Per la stima dell'unità immobiliare (posto auto) è stato impiegato il metodo di stima sintetico comparativo detto "a valore di mercato", dettagliatamente illustrato nel capitolo "stima".

Il valore unitario ritenuto congruo è stato determinato con l'ausilio della piattaforma professionale BorsinoPro in quanto l'esiguità dei dati reperiti non ha consentito l'applicazione del metodo MCA (Market Comparison Approach), che individua il valore dell'immobile prevedendo degli aggiustamenti sistematici ai prezzi di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronto (comparabili) rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell’immobile oggetto di stima.

Tra i valori espressi dalla piattaforma professionale BorsinoPro, in linea con quelli esito di ulteriori indagini su Borsinoimmobiliare.it, si è assunto il valore minimo per tener conto delle indicazioni delle agenzie immobiliari per quanto riferite a zone piuttosto distanti da quella in esame e per tener conto delle condizioni dell'autorimessa. E' stato inoltre applicato un deprezzamento del 10% poiché la superficie catastale dello stallo è inferiore a quella prescritta dal Codice della Strada.

LOTTO 17

- **Bene N° 17** - Posto auto ubicato a Muravera (SU) - Via Sant'Anna snc - Piano T (Sub 24), piano T
  Il posto auto individuato dal subalterno 24 è ubicato in Via Sant'Anna nel Comune di Muravera, al piano

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

terra della "palazzina A". L'edificio "A" facente parte di maggior lotto, comprendente gli edifici A e B, costruiti tra loro in aderenza e uniti dall'autorimessa comune, ha esposizione su quattro lati. Entrambi i corpi di fabbrica sono disposti su tre piani fuori terra con due appartamenti a piano ciascuno; la palazzina B dispone anche di due piani interrati, adibiti rispettivamente a sgombero/cantina e ad autorimessa, quest'ultima condivisa con la palazzina A. Ciascun corpo di fabbrica è servito da vano scala interno e ascensore. La palazzina A accede direttamente dalla pubblica via, la palazzina B accede dall'autorimessa, attraverso due cancelli rispettivamente pedonale e carrabile. Il cancello carrabile metallico, motorizzato, ad anta unica scorrevole su binario orizzontale non è conforme alla vigente normativa rappresentata nella fattispecie dalle norme UNI 12453 e Uni 12445 e s.m.i. per il rischio di convogliamento e cesoiamento. Per lo stesso motivo, non risulta conforme la porzione di muratura interna impegnata dal cancello in fase di apertura, in quanto il binario di scorrimento non è schermato. Il lotto confina a nord con le particelle 556 e 2428, a est con le particelle 561, 2482, 2405, tutte edificate e di altra proprietà. A est confina anche con il lotto inedificato censito con la particella 1352 di altra proprietà, a sud con la Via Fermi e a ovest con la Via Sant'Anna da cui ha accesso. Il complesso sorge in una zona prevalentemente residenziale nella parte collinare di Muravera, in posizione panoramica, non lontano dal centro da cui dista circa 400 m. Il traffico veicolare è limitato e, in prossimità del fabbricato, non si è ravvisata difficoltà di parcheggio. Il Comune di Muravera, principale centro della regione del Sarrabus, rinomato per il complesso di spiagge e lagune di grande pregio paesaggistico, è facilmente raggiungibile da Cagliari, da cui dista circa 60 km, percorrendo la S.S. 125.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 2421, Sub. 24, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 7.351,96
Per procedere alla determinazione del valore commerciale degli immobili in oggetto, ovvero del valore più probabile che gli stessi, in regime di ordinarietà, assumono in libero mercato, si ritiene di dover adottare il metodo di stima sintetico comparativo detto "a valore di mercato". Tale metodo consente di determinare il valore più probabile dell'immobile da stimare, sulla base di un'indagine effettuata tra le compravendite recenti e tra le agenzie operanti nel settore utilizzando, quale parametro di confronto, il prezzo per metro quadrato di superficie commerciale (€/m2). Il valore di mercato dell'immobile viene stabilito facendo riferimento ad immobili con caratteristiche simili e di valore noto, tenendo quindi conto oltre che delle condizioni generali di mercato, dell'ubicazione ovvero della vicinanza ai servizi, facilità di accesso, caratteristiche tecniche, condizioni, stato d'uso e manutenzione. È stata quindi effettuata una ricerca su immobili con caratteristiche analoghe, ubicati nella zona, nell'intento di individuare termini "comparabili" e che siano stati oggetto di compravendite recenti (in media due anni), con l'intento di applicare il metodo MCA (Market Comparison Approach). Detto metodo, che prevede degli aggiustamenti sistematici ai prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, è applicabile a tutti i tipi di unità per le quali sia disponibile un sufficiente numero di recenti e attendibili transazioni. Nella fattispecie, tuttavia, non sono state individuate compravendite recenti tali da consentire l'applicazione di questo criterio. Si è fatto quindi ricorso alla piattaforma professionale BorsinoPro, con preciso riferimento all'ubicazione ovvero alla reale possibilità di parcheggio della zona e alle peculiari caratteristiche del posto auto (allegato N10). Il valore commerciale ottenuto è variabile tra 7.202,00 € e 7.907,00 €, corrispondenti a un valore unitario compreso tra 300,08 €/m2 e 329,45 €/m2 *N.B.: la superficie commerciale calcolata dalla piattaforma è diversa da quella calcolata dalla scrivente, indicata nel capitolo dedicato alla "consistenza dell'immobile". Ulteriori ricerche hanno inoltre prodotto i seguenti dati: • le "agenzie immobiliari" hanno fornito, solo due indicazioni: n. 1 Posto auto in via Grazia Deledda (piuttosto distante dalla zona): costo unitario 140,00 €/m2 n. 4 Posti auto in Via Ogliastra (molto distante dalla zona): costo unitario 258,00 €/m2 • il "borsinoimmobiliare.it" fornisce, per posti auto coperti nella zona , i seguenti valori: - valori minimi pari a 342,00 €/m2; - valori medi pari a 421,00 €/m2; - valori massimi pari a 499,00 €/m2. Per tutto quanto detto, anche con riferimento ai valori riportati dalle agenzie immobiliari per quanto relativi a zone distanti e per tener conto delle condizioni dell'autorimessa, si è assunto come valore congruo il minimo tra quelli espressi dalla piattaforma professionale BorsinoPro, pari a: € 300,08 €/m2 Valore

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

commerciale dell'immobile: 300,08 €/m2 x 24,5 m2 = € 7.351,96 VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE (Sub. 24): € 7.351,96

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 17 - Posto auto Muravera (SU) - Via Sant'Anna snc - Piano T (Sub 24), piano T	24,50 mq	300,08 €/mq	€ 7.351,96	100,00	€ 7.351,96
				Valore di stima:	€ 7.351,96

Valore di stima: € 7.351,96

Valore finale di stima: **€ 7.351,96**

Per la stima dell'unità immobiliare (posto auto) è stato impiegato il metodo di stima sintetico comparativo detto "a valore di mercato", dettagliatamente illustrato nel capitolo "stima".

Il valore unitario ritenuto congruo è stato determinato con l'ausilio della piattaforma professionale BorsinoPro in quanto l'esiguità dei dati reperiti non ha consentito l'applicazione del metodo MCA (Market Comparison Approach), che individua il valore dell'immobile prevedendo degli aggiustamenti sistematici ai prezzi di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronto (comparabili) rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

Tra i valori espressi dalla piattaforma professionale BorsinoPro, in linea con quelli esito di ulteriori indagini su Borsinoimmobiliare.it, si è assunto il valore minimo per tener conto delle indicazioni delle agenzie immobiliari per quanto riferite a zone piuttosto distanti da quella in esame e per tener conto delle condizioni dell'autorimessa.

LOTTO 18

- **Bene N° 18** - Posto auto ubicato a Muravera (SU) - Via Sant'Anna snc - Piano T (Sub 25), piano T
  Il posto auto individuato dal subalterno 25 è ubicato in Via Sant'Anna nel Comune di Muravera, al piano terra della "palazzina A". L'edificio "A" facente parte di maggior lotto, comprendente gli edifici A e B, costruiti tra loro in aderenza e uniti dall'autorimessa comune, ha esposizione su quattro lati. Entrambi i corpi di fabbrica sono disposti su tre piani fuori terra con due appartamenti a piano ciascuno; la palazzina B dispone anche di due piani interrati, adibiti rispettivamente a sgombero/cantina e ad autorimessa, quest'ultima condivisa con la palazzina A. Ciascun corpo di fabbrica è servito da vano scala interno e ascensore. La palazzina A accede direttamente dalla pubblica via, la palazzina B accede dall'autorimessa, attraverso due cancelli rispettivamente pedonale e carrabile. Il cancello carrabile metallico, motorizzato, ad anta unica scorrevole su binario orizzontale non è conforme alla vigente normativa rappresentata nella fattispecie dalle norme UNI 12453 e Uni 12445 e s.m.i. per il rischio di convogliamento e cesoiamento. Per lo stesso motivo, non risulta conforme la porzione di muratura interna impegnata dal cancello in fase di apertura, in quanto il binario di scorrimento non è schermato. Il lotto confina a nord con le particelle 556 e 2428, a est con le particelle 561, 2482, 2405, tutte edificate e di altra proprietà. A est confina anche con il lotto inedificato censito con la particella 1352 di altra

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

proprietà, a sud con la Via Fermi e a ovest con la Via Sant'Anna da cui ha accesso. Il complesso sorge in una zona prevalentemente residenziale nella parte collinare di Muravera, in posizione panoramica, non lontano dal centro da cui dista circa 400 m. Il traffico veicolare è limitato e, in prossimità del fabbricato, non si è ravvisata difficoltà di parcheggio. Il Comune di Muravera, principale centro della regione del Sarrabus, rinomato per il complesso di spiagge e lagune di grande pregio paesaggistico, è facilmente raggiungibile da Cagliari, da cui dista circa 60 km, percorrendo la S.S. 125. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 2421, Sub. 25, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 4.261,21

Per procedere alla determinazione del valore commerciale degli immobili in oggetto, ovvero del valore più probabile che gli stessi, in regime di ordinarietà, assumono in libero mercato, si ritiene di dover adottare il metodo di stima sintetico comparativo detto "a valore di mercato". Tale metodo consente di determinare il valore più probabile dell'immobile da stimare, sulla base di un'indagine effettuata tra le compravendite recenti e tra le agenzie operanti nel settore utilizzando, quale parametro di confronto, il prezzo per metro quadrato di superficie commerciale (€/m2). Il valore di mercato dell'immobile viene stabilito facendo riferimento ad immobili con caratteristiche simili e di valore noto, tenendo quindi conto oltre che delle condizioni generali di mercato, dell'ubicazione ovvero della vicinanza ai servizi, facilità di accesso, caratteristiche tecniche, condizioni, stato d'uso e manutenzione. È stata quindi effettuata una ricerca su immobili con caratteristiche analoghe, ubicati nella zona, nell'intento di individuare termini "comparabili" e che siano stati oggetto di compravendite recenti (in media due anni), con l'intento di applicare il metodo MCA (Market Comparison Approach). Detto metodo, che prevede degli aggiustamenti sistematici ai prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, è applicabile a tutti i tipi di unità per le quali sia disponibile un sufficiente numero di recenti e attendibili transazioni. Nella fattispecie, tuttavia, non sono state individuate compravendite recenti tali da consentire l'applicazione di questo criterio. Si è fatto quindi ricorso alla piattaforma professionale BorsinoPro, con preciso riferimento all'ubicazione ovvero alla reale possibilità di parcheggio della zona e alle peculiari caratteristiche del posto auto (allegato N18). Il valore commerciale ottenuto è variabile tra 4.425,00 € e 4.859,00 €, corrispondenti a un valore unitario compreso tra 316,07 €/m2 e 347,07 €/m2 *N.B.: la superficie commerciale calcolata dalla piattaforma è diversa da quella calcolata dalla scrivente, indicata nel capitolo dedicato alla "consistenza dell'immobile". Ulteriori ricerche hanno inoltre prodotto i seguenti dati: • le "agenzie immobiliari" hanno fornito, solo due indicazioni: n. 1 Posto auto in via Grazia Deledda (piuttosto distante dalla zona): costo unitario 140,00 €/m2 n. 4 Posti auto in Via Ogliastra (molto distante dalla zona): costo unitario 258,00 €/m2 • il "borsinoimmobiliare.it" fornisce, per posti auto coperti nella zona , i seguenti valori: - valori minimi pari a 342,00 €/m2; - valori medi pari a 421,00 €/m2; - valori massimi pari a 499,00 €/m2. Per tutto quanto detto, anche con riferimento ai valori riportati dalle agenzie immobiliari per quanto relativi a zone distanti e per tener conto delle condizioni dell'autorimessa, si è assunto come valore congruo il minimo tra quelli espressi dalla piattaforma professionale BorsinoPro, pari a: € 316,07 €/m2 Si ritiene che a tale valore debba essere applicato un deprezzamento in quanto la superficie catastale del posto auto è, inferiore a quella minima prevista dal Codice della Strada (12,5 m2). Detto deprezzamento è stato valutato nel 10%. Per cui risulta: 0,90 x € 316,07 €/m2 = 284,46 €/m2 Valore commerciale dell'immobile: 284,46 €/m2 x 14,98 m2 = € 4261,21 VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE (Sub. 18): € 4261,21

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 18 - Posto auto Muravera (SU) - Via Sant'Anna snc - Piano	14,98 mq	284,46 €/mq	€ 4.261,21	100,00	€ 4.261,21

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

T (Sub 25), piano T					
				Valore di stima:	€ 4.261,21

Valore di stima: € 4.261,21

Valore finale di stima: **€ 4.261,21**

Per la stima dell'unità immobiliare (posto auto) è stato impiegato il metodo di stima sintetico comparativo detto "a valore di mercato", dettagliatamente illustrato nel capitolo "stima".

Il valore unitario ritenuto congruo è stato determinato con l'ausilio della piattaforma professionale BorsinoPro in quanto l'esiguità dei dati reperiti non ha consentito l'applicazione del metodo MCA (Market Comparison Approach), che individua il valore dell'immobile prevedendo degli aggiustamenti sistematici ai prezzi di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronto (comparabili) rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

Tra i valori espressi dalla piattaforma professionale BorsinoPro, in linea con quelli esito di ulteriori indagini su Borsinoimmobiliare.it, si è assunto il valore minimo per tener conto delle indicazioni delle agenzie immobiliari per quanto riferite a zone piuttosto distanti da quella in esame e per tener conto delle condizioni dell'autorimessa.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si precisa che ogni appartamento deve essere associato a un posto auto, ovvero non può essere venduto singolarmente. Non si è proceduto all'associazione dell'unità immobiliare al posto auto, affinché l'eventuale acquirente sia libero di scegliere.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Cagliari, li 18/03/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Boi Alessandra

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Muravera (SU) - Via Sant'Anna snc - Piano Terra (Sub 1), edificio A, piano T

L'unità immobiliare per civile abitazione, (subalterno 1) è ubicata in Via Sant'Anna nel Comune di Muravera, al piano terra della "palazzina A". L'edificio "A" facente parte di maggior lotto, comprendente gli edifici A e B, costruiti tra loro in aderenza e uniti dall'autorimessa comune, ha esposizione su quattro lati. Entrambi i corpi di fabbrica sono disposti su tre piani fuori terra con due appartamenti a piano ciascuno; la palazzina B dispone anche di due piani interrati, adibiti rispettivamente a sgombero/cantina e ad autorimessa, quest'ultima condivisa con la palazzina A. Ciascun corpo di fabbrica è servito da vano scala interno e ascensore. La palazzina A accede direttamente dalla pubblica via, la palazzina B accede dall'autorimessa, attraverso due cancelli rispettivamente pedonale e carrabile. Il cancello carrabile metallico, motorizzato, ad anta unica scorrevole su binario orizzontale non è conforme alla vigente normativa rappresentata nella fattispecie dalle norme UNI 12453 e Uni 12445 e s.m.i. per il rischio di convogliamento e cesoiamento. Per lo stesso motivo, non risulta conforme la porzione di muratura interna impegnata dal cancello in fase di apertura, in quanto il binario di scorrimento non è schermato. Il lotto confina a nord con le particelle 556 e 2428, a est con le particelle 561, 2482, 2405, tutte edificate e di altra proprietà. A est confina anche con il lotto inedificato censito con la particella 1352 di altra proprietà, a sud con la Via Fermi e a ovest con la Via Sant'Anna da cui ha accesso. Il complesso sorge in una zona prevalentemente residenziale nella parte collinare di Muravera, in posizione panoramica, non lontano dal centro da cui dista circa 400 m. Il traffico veicolare è limitato e, in prossimità del fabbricato, non si è ravvisata difficoltà di parcheggio. Il Comune di Muravera, principale centro della regione del Sarrabus, rinomato per il complesso di spiagge e lagune di grande pregio paesaggistico, è facilmente raggiungibile da Cagliari, da cui dista circa 60 km, percorrendo la S.S. 125.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 2421, Sub. 1, Categoria A2, Graffato SI
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Lo strumento urbanistico del Comune di Muravera è il Piano Regolatore Generale (P.R.G.), approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 44 del 21/04/1980 (Buras n. 25 del 17/06/1982) e s.m.i.. Secondo il P.R.G., il fabbricato ricade all'interno della "zona B di completamento", disciplinata dall'art. 5 delle Norme Tecniche di Attuazione (Allegato P1). Tale zona, che comprende una vasta parte dell'abitato con edificazione lungo le strade e giardini interni, conserva il carattere di zona mista, con abitazioni, negozi, uffici e laboratori e con esclusione dei laboratori molesti o nocivi e dei grandi depositi da ubicare nella zona D. Gli interventi di ristrutturazione generale degli isolati o di utilizzazione di aree libere che abbiano una superficie non inferiore a 5.000,00 m2 senza soluzione di continuità, devono essere regolati da piani di lottizzazione che prevedano gli spazi pubblici nella misura stabilita dalle norme contenute nel Decreto P.R.G. n. 9743-271 del 01.08.1977 e s.m.i., per avere così la possibilità di utilizzare l'indice di cubatura pari a 5 m3/m2. Nell'edificazione del lotto devono essere rispettati i seguenti limiti: - indice di fabbricabilità fondiaria max: 5 M3/m2 con lottizzazione o P.P. e max 3 m3/m2 con concessione diretta; - rapporto di copertura 2/3; - altezza max: 10,50 m (... omissis). * Con riferimento al Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.), l'immobile è compreso nell' "Ambito di paesaggio 25 – Bassa valle del Flumendosa", disciplinato dagli artt. 6, 12, 13, 14, 15, 107 e 112 del P.P.R.. Dalle verifiche effettuate dalla scrivente, eseguite sulla cartografia di "Sardegna Geoportale – Sardegna Mappe", con riferimento al P.P.R., l'immobile ricade all'interno di: - Parco Geominerario Ambientale e Storico DM 673 del 2016 (artt. 9, 57 e 58 del P.P.R.); - Fascia Costiera (Beni Paesaggistici Ambientali (ex. Art. 143 D. Lgs. 42/2004 - Bene Paesaggistico d'Insieme), disciplinata dagli artt. 8, 17, 18, 19 e 20 del P.P.R.. Con riferimento alla Fascia Costiera, si riporta di seguito quanto previsto dall'art. 19: 1. La fascia costiera, così come perimetrata nella

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

cartografia del P.P.R. di cui all'art 5, rientra nella categoria dei beni paesaggistici d'insieme ed è considerata risorsa strategica fondamentale per lo sviluppo sostenibile del territorio sardo, che necessita di pianificazione e gestione integrata. 2. I territori della fascia costiera di cui al comma precedente, sono caratterizzati da un contesto territoriale i cui elementi costitutivi sono inscindibilmente interrelati e la preminenza dei valori ambientali è esposta a fattori di rischio che possono compromettere l'equilibrio dei rapporti tra habitat naturale e presenza antropica. 3. Non sono comprese tra i beni elencati nel comma 1 le seguenti zone, così come individuate dagli strumenti urbanistici comunali: - le zone omogenee A e B; - le zone omogenee C con piani attuativi efficaci, realizzati in tutto o in parte, immediatamente contigue al tessuto urbano consolidato; - le zone omogenee D e G con piani attuativi efficaci, realizzati in tutto o in parte. * Dalle verifiche effettuate dalla scrivente risulta inoltre che l'immobile, con riferimento al P.P.R. e al P.A.I., ricade in: - D4 / Danno potenziale (danno alle persone, e di quello al tessuto socio-economico ed ai beni non monetizzabili) molto elevato nella mappa del danno potenziale Regione Sardegna (PAI_PGRA) – Rev. 2022 - Rg0 / Rischio idraulico nullo nella mappa del rischio geomorfologico Regione Sardegna (PAI_PGRA) – Rev. 2022; - Hg0 / Aree studiate per le quali non sono state individuati fenomeni franosi in atto o potenziali (Hg0) nella mappa del pericolo geomorfologico Regione Sardegna (PAI_PGRA) – Rev. 2022; - Siti non idonei all'installazione degli impianti alimentati da fonti energetiche rinnovabili; - B / Zona Climatica B - Comuni con GG maggiori di 600 e minori o uguali a 900; - P1 / Pericolosità da frana moderata della mappa nazionale del dissesto idrogeologico ISPRA; - 4 / Livello di pericolosità nella classificazione sismica; - B14 / Riodaciti e rioliti (ignimbriti) (ciclo permo-carbonifero) nella Carta Geologica d'Italia; - Centri abitati nella Carta della Natura.

Prezzo base d'asta: **€ 106.132,86**

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Muravera (SU) - Via Sant'Anna snc - Piano Terra (Sub 2), piano T
L'unità immobiliare per civile abitazione, (subalterno 2) è ubicata in Via Sant'Anna nel Comune di Muravera, al piano terra della "palazzina A". L'edificio "A" facente parte di maggior lotto, comprendente gli edifici A e B, costruiti tra loro in aderenza e uniti dall'autorimessa comune, ha esposizione su quattro lati. Entrambi i corpi di fabbrica sono disposti su tre piani fuori terra con due appartamenti a piano ciascuno; la palazzina B dispone anche di due piani interrati, adibiti rispettivamente a sgombero/cantina e ad autorimessa, quest'ultima condivisa con la palazzina A. Ciascun corpo di fabbrica è servito da vano scala interno e ascensore. La palazzina A accede direttamente dalla pubblica via, la palazzina B accede dall'autorimessa, attraverso due cancelli rispettivamente pedonale e carrabile. Il cancello carrabile metallico, motorizzato, ad anta unica scorrevole su binario orizzontale non è conforme alla vigente normativa rappresentata nella fattispecie dalle norme UNI 12453 e Uni 12445 e s.m.i. per il rischio di convogliamento e cesoiamento. Per lo stesso motivo, non risulta conforme la porzione di muratura interna impegnata dal cancello in fase di apertura, in quanto il binario di scorrimento non è schermato. Il lotto confina a nord con le particelle 556 e 2428, a est con le particelle 561, 2482, 2405, tutte edificate e di altra proprietà. A est confina anche con il lotto inedificato censito con la particella 1352 di altra proprietà, a sud con la Via Fermi e a ovest con la Via Sant'Anna da cui ha accesso. Il complesso sorge in una zona prevalentemente residenziale nella parte collinare di Muravera, in posizione panoramica, non lontano dal centro da cui dista circa 400 m. Il traffico veicolare è limitato e, in prossimità del fabbricato, non si è ravvisata difficoltà di parcheggio. Il Comune di Muravera, principale centro della regione del Sarrabus, rinomato per il complesso di spiagge e lagune di grande pregio paesaggistico, è facilmente raggiungibile da Cagliari, da cui dista circa 60 km, percorrendo la S.S. 125.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 2421, Sub. 2, Categoria A2, Graffato SI
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Lo strumento urbanistico del Comune di Muravera è il Piano Regolatore Generale (P.R.G.), approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 44 del 21/04/1980 (Buras n.

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

25 del 17/06/1982) e s.m.i.. Secondo il P.R.G., il fabbricato ricade all'interno della "zona B di completamento", disciplinata dall'art. 5 delle Norme Tecniche di Attuazione (Allegato P2). Tale zona, che comprende una vasta parte dell'abitato con edificazione lungo le strade e giardini interni, conserva il carattere di zona mista, con abitazioni, negozi, uffici e laboratori e con esclusione dei laboratori molesti o nocivi e dei grandi depositi da ubicare nella zona D. Gli interventi di ristrutturazione generale degli isolati o di utilizzazione di aree libere che abbiano una superficie non inferiore a 5.000,00 m2 senza soluzione di continuità, devono essere regolati da piani di lottizzazione che prevedano gli spazi pubblici nella misura stabilita dalle norme contenute nel Decreto P.R.G. n. 9743-271 del 01.08.1977 e s.m.i., per avere così la possibilità di utilizzare l'indice di cubatura pari a 5 m3/m2. Nell'edificazione del lotto devono essere rispettati i seguenti limiti: - indice di fabbricabilità fondiaria max: 5 M3/m2 con lottizzazione o P.P. e max 3 m3/m2 con concessione diretta; - rapporto di copertura 2/3; - altezza max: 10,50 m (... omissis). * Con riferimento al Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.), l'immobile è compreso nell' "Ambito di paesaggio 25 – Bassa valle del Flumendosa", disciplinato dagli artt. 6, 12, 13, 14, 15, 107 e 112 del P.P.R.. Dalle verifiche effettuate dalla scrivente, eseguite sulla cartografia di "Sardegna Geoportale – Sardegna Mappe", con riferimento al P.P.R., l'immobile ricade all'interno di: - Parco Geominerario Ambientale e Storico DM 673 del 2016 (artt. 9, 57 e 58 del P.P.R.); - Fascia Costiera (Beni Paesaggistici Ambientali (ex. Art. 143 D. Lgs. 42/2004 - Bene Paesaggistico d'Insieme), disciplinata dagli artt. 8, 17, 18, 19 e 20 del P.P.R.. Con riferimento alla Fascia Costiera, si riporta di seguito quanto previsto dall'art. 19: 1. La fascia costiera, così come perimetrata nella cartografia del P.P.R. di cui all'art 5, rientra nella categoria dei beni paesaggistici d'insieme ed è considerata risorsa strategica fondamentale per lo sviluppo sostenibile del territorio sardo, che necessita di pianificazione e gestione integrata. 2. I territori della fascia costiera di cui al comma precedente, sono caratterizzati da un contesto territoriale i cui elementi costitutivi sono inscindibilmente interrelati e la preminenza dei valori ambientali è esposta a fattori di rischio che possono compromettere l'equilibrio dei rapporti tra habitat naturale e presenza antropica. 3. Non sono comprese tra i beni elencati nel comma 1 le seguenti zone, così come individuate dagli strumenti urbanistici comunali: - le zone omogenee A e B; - le zone omogenee C con piani attuativi efficaci, realizzati in tutto o in parte, immediatamente contigue al tessuto urbano consolidato; - le zone omogenee D e G con piani attuativi efficaci, realizzati in tutto o in parte. * Dalle verifiche effettuate dalla scrivente risulta inoltre che l'immobile, con riferimento al P.P.R. e al P.A.I., ricade in: - D4 / Danno potenziale (danno alle persone, e di quello al tessuto socio-economico ed ai beni non monetizzabili) molto elevato nella mappa del danno potenziale Regione Sardegna (PAI_PGRA) – Rev. 2022 - Rg0 / Rischio idraulico nullo nella mappa del rischio geomorfologico Regione Sardegna (PAI_PGRA) – Rev. 2022; - Hg0 / Aree studiate per le quali non sono state individuati fenomeni franosi in atto o potenziali (Hg0) nella mappa del pericolo geomorfologico Regione Sardegna (PAI_PGRA) – Rev. 2022; - Siti non idonei all'installazione degli impianti alimentati da fonti energetiche rinnovabili; - B / Zona Climatica B - Comuni con GG maggiori di 600 e minori o uguali a 900; - P1 / Pericolosità da frana moderata della mappa nazionale del dissesto idrogeologico ISPRA; - 4 / Livello di pericolosità nella classificazione sismica; - B14 / Riodaciti e rioliti (ignimbriti) (ciclo permo-carbonifero) nella Carta Geologica d'Italia; - Centri abitati nella Carta della Natura.

Prezzo base d'asta: **€ 100.014,49**

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Muravera (SU) - Via Sant'Anna snc - Piano 1 (Sub 3), piano 1

L'unità immobiliare per civile abitazione, (subalterno 3) è ubicata in Via Sant'Anna nel Comune di Muravera, al piano primo della "palazzina A". L'edificio "A" facente parte di maggior lotto, comprendente gli edifici A e B, costruiti tra loro in aderenza e uniti dall'autorimessa comune, ha esposizione su quattro lati. Entrambi i corpi di fabbrica sono disposti su tre piani fuori terra con due appartamenti a piano ciascuno; la palazzina B dispone anche di due piani interrati, adibiti rispettivamente a sgombero/cantina e ad autorimessa, quest'ultima condivisa con la palazzina A.

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

Ciascun corpo di fabbrica è servito da vano scala interno e ascensore. La palazzina A accede direttamente dalla pubblica via, la palazzina B accede dall'autorimessa, attraverso due cancelli rispettivamente pedonale e carrabile. Il cancello carrabile metallico, motorizzato, ad anta unica scorrevole su binario orizzontale non è conforme alla vigente normativa rappresentata nella fattispecie dalle norme UNI 12453 e Uni 12445 e s.m.i. per il rischio di convogliamento e cesoiamento. Per lo stesso motivo, non risulta conforme la porzione di muratura interna impegnata dal cancello in fase di apertura, in quanto il binario di scorrimento non è schermato. Il lotto confina a nord con le particelle 556 e 2428, a est con le particelle 561, 2482, 2405, tutte edificate e di altra proprietà. A est confina anche con il lotto inedificato censito con la particella 1352 di altra proprietà, a sud con la Via Fermi e a ovest con la Via Sant'Anna da cui ha accesso. Il complesso sorge in una zona prevalentemente residenziale nella parte collinare di Muravera, in posizione panoramica, non lontano dal centro da cui dista circa 400 m. Il traffico veicolare è limitato e, in prossimità del fabbricato, non si è ravvisata difficoltà di parcheggio. Il Comune di Muravera, principale centro della regione del Sarrabus, rinomato per il complesso di spiagge e lagune di grande pregio paesaggistico, è facilmente raggiungibile da Cagliari, da cui dista circa 60 km, percorrendo la S.S. 125. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 2421, Sub. 3, Categoria A2, Graffato SI L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Lo strumento urbanistico del Comune di Muravera è il Piano Regolatore Generale (P.R.G.), approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 44 del 21/04/1980 (Buras n. 25 del 17/06/1982) e s.m.i.. Secondo il P.R.G., il fabbricato ricade all'interno della "zona B di completamento", disciplinata dall'art. 5 delle Norme Tecniche di Attuazione (Allegato P3). Tale zona, che comprende una vasta parte dell'abitato con edificazione lungo le strade e giardini interni, conserva il carattere di zona mista, con abitazioni, negozi, uffici e laboratori e con esclusione dei laboratori molesti o nocivi e dei grandi depositi da ubicare nella zona D. Gli interventi di ristrutturazione generale degli isolati o di utilizzazione di aree libere che abbiano una superficie non inferiore a 5.000,00 m2 senza soluzione di continuità, devono essere regolati da piani di lottizzazione che prevedano gli spazi pubblici nella misura stabilita dalle norme contenute nel Decreto P.R.G. n. 9743-271 del 01.08.1977 e s.m.i., per avere così la possibilità di utilizzare l'indice di cubatura pari a 5 m3/m2. Nell'edificazione del lotto devono essere rispettati i seguenti limiti: - indice di fabbricabilità fondiaria max: 5 M3/m2 con lottizzazione o P.P. e max 3 m3/m2 con concessione diretta; - rapporto di copertura 2/3; - altezza max: 10,50 m (... omissis). * Con riferimento al Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.), l'immobile è compreso nell' "Ambito di paesaggio 25 – Bassa valle del Flumendosa", disciplinato dagli artt. 6, 12, 13, 14, 15, 107 e 112 del P.P.R.. Dalle verifiche effettuate dalla scrivente, eseguite sulla cartografia di "Sardegna Geoportale – Sardegna Mappe", con riferimento al P.P.R., l'immobile ricade all'interno di: - Parco Geominerario Ambientale e Storico DM 673 del 2016 (artt. 9, 57 e 58 del P.P.R.); - Fascia Costiera (Beni Paesaggistici Ambientali (ex. Art. 143 D. Lgs. 42/2004 - Bene Paesaggistico d'Insieme), disciplinata dagli artt. 8, 17, 18, 19 e 20 del P.P.R.. Con riferimento alla Fascia Costiera, si riporta di seguito quanto previsto dall'art. 19: 1. La fascia costiera, così come perimetrata nella cartografia del P.P.R. di cui all'art 5, rientra nella categoria dei beni paesaggistici d'insieme ed è considerata risorsa strategica fondamentale per lo sviluppo sostenibile del territorio sardo, che necessita di pianificazione e gestione integrata. 2. I territori della fascia costiera di cui al comma precedente, sono caratterizzati da un contesto territoriale i cui elementi costitutivi sono inscindibilmente interrelati e la preminenza dei valori ambientali è esposta a fattori di rischio che possono compromettere l'equilibrio dei rapporti tra habitat naturale e presenza antropica. 3. Non sono comprese tra i beni elencati nel comma 1 le seguenti zone, così come individuate dagli strumenti urbanistici comunali: - le zone omogenee A e B; - le zone omogenee C con piani attuativi efficaci, realizzati in tutto o in parte, immediatamente contigue al tessuto urbano consolidato; - le zone omogenee D e G con piani attuativi efficaci, realizzati in tutto o in parte. * Dalle verifiche effettuate dalla scrivente risulta inoltre che l'immobile, con riferimento al P.P.R. e al P.A.I., ricade in: - D4 / Danno potenziale (danno alle persone, e di quello al tessuto socio-economico ed ai beni non monetizzabili) molto elevato nella mappa del danno potenziale Regione Sardegna (PAI_PGRA) – Rev. 2022 - Rg0 / Rischio idraulico nullo nella mappa del rischio geomorfologico Regione Sardegna (PAI_PGRA) – Rev.

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

2022; - Hg0 / Aree studiate per le quali non sono state individuati fenomeni franosi in atto o potenziali (Hg0) nella mappa del pericolo geomorfologico Regione Sardegna (PAI_PGRA) – Rev. 2022; - Siti non idonei all'installazione degli impianti alimentati da fonti energetiche rinnovabili; - B / Zona Climatica B - Comuni con GG maggiori di 600 e minori o uguali a 900; - P1 / Pericolosità da frana moderata della mappa nazionale del dissesto idrogeologico ISPRA; - 4 / Livello di pericolosità nella classificazione sismica; - B14 / Riodaciti e rioliti (ignimbriti) (ciclo permo-carbonifero) nella Carta Geologica d'Italia; - Centri abitati nella Carta della Natura.

Prezzo base d'asta: **€ 107.623,05**

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Muravera (SU) - Via Sant'Anna snc - Piano 1 (Sub 4), piano 1
L'unità immobiliare per civile abitazione, (subalterno 4) è ubicata in Via Sant'Anna nel Comune di Muravera, al piano primo della "palazzina A". L'edificio "A" facente parte di maggior lotto, comprendente gli edifici A e B, costruiti tra loro in aderenza e uniti dall'autorimessa comune, ha esposizione su quattro lati. Entrambi i corpi di fabbrica sono disposti su tre piani fuori terra con due appartamenti a piano ciascuno; la palazzina B dispone anche di due piani interrati, adibiti rispettivamente a sgombero/cantina e ad autorimessa, quest'ultima condivisa con la palazzina A. Ciascun corpo di fabbrica è servito da vano scala interno e ascensore. La palazzina A accede direttamente dalla pubblica via, la palazzina B accede dall'autorimessa, attraverso due cancelli rispettivamente pedonale e carrabile. Il cancello carrabile metallico, motorizzato, ad anta unica scorrevole su binario orizzontale non è conforme alla vigente normativa rappresentata nella fattispecie dalle norme UNI 12453 e Uni 12445 e s.m.i. per il rischio di convogliamento e cesoiamento. Per lo stesso motivo, non risulta conforme la porzione di muratura interna impegnata dal cancello in fase di apertura, in quanto il binario di scorrimento non è schermato. Il lotto confina a nord con le particelle 556 e 2428, a est con le particelle 561, 2482, 2405, tutte edificate e di altra proprietà. A est confina anche con il lotto inedificato censito con la particella 1352 di altra proprietà, a sud con la Via Fermi e a ovest con la Via Sant'Anna da cui ha accesso. Il complesso sorge in una zona prevalentemente residenziale nella parte collinare di Muravera, in posizione panoramica, non lontano dal centro da cui dista circa 400 m. Il traffico veicolare è limitato e, in prossimità del fabbricato, non si è ravvisata difficoltà di parcheggio. Il Comune di Muravera, principale centro della regione del Sarrabus, rinomato per il complesso di spiagge e lagune di grande pregio paesaggistico, è facilmente raggiungibile da Cagliari, da cui dista circa 60 km, percorrendo la S.S. 125.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 2421, Sub. 4, Categoria A2, Graffato SI
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Lo strumento urbanistico del Comune di Muravera è il Piano Regolatore Generale (P.R.G.), approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 44 del 21/04/1980 (Buras n. 25 del 17/06/1982) e s.m.i.. Secondo il P.R.G., il fabbricato ricade all'interno della "zona B di completamento", disciplinata dall'art. 5 delle Norme Tecniche di Attuazione (Allegato P4). Tale zona, che comprende una vasta parte dell'abitato con edificazione lungo le strade e giardini interni, conserva il carattere di zona mista, con abitazioni, negozi, uffici e laboratori e con esclusione dei laboratori molesti o nocivi e dei grandi depositi da ubicare nella zona D. Gli interventi di ristrutturazione generale degli isolati o di utilizzazione di aree libere che abbiano una superficie non inferiore a 5.000,00 m2 senza soluzione di continuità, devono essere regolati da piani di lottizzazione che prevedano gli spazi pubblici nella misura stabilita dalle norme contenute nel Decreto P.R.G. n. 9743-271 del 01.08.1977 e s.m.i., per avere così la possibilità di utilizzare l'indice di cubatura pari a 5 m3/m2. Nell'edificazione del lotto devono essere rispettati i seguenti limiti: - indice di fabbricabilità fondiaria max: 5 M3/m2 con lottizzazione o P.P. e max 3 m3/m2 con concessione diretta; - rapporto di copertura 2/3; - altezza max: 10,50 m (... omissis). * Con riferimento al Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.), l'immobile è compreso nell' "Ambito di paesaggio 25 – Bassa valle del Flumendosa", disciplinato dagli artt. 6, 12, 13, 14, 15, 107 e 112 del P.P.R.. Dalle verifiche effettuate dalla scrivente, eseguite sulla

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

cartografia di "Sardegna Geoportale – Sardegna Mappe", con riferimento al P.P.R., l'immobile ricade all'interno di: - Parco Geominerario Ambientale e Storico DM 673 del 2016 (artt. 9, 57 e 58 del P.P.R.); - Fascia Costiera (Beni Paesaggistici Ambientali (ex. Art. 143 D. Lgs. 42/2004 - Bene Paesaggistico d'Insieme), disciplinata dagli artt. 8, 17, 18, 19 e 20 del P.P.R.. Con riferimento alla Fascia Costiera, si riporta di seguito quanto previsto dall'art. 19: 1. La fascia costiera, così come perimetrata nella cartografia del P.P.R. di cui all'art 5, rientra nella categoria dei beni paesaggistici d'insieme ed è considerata risorsa strategica fondamentale per lo sviluppo sostenibile del territorio sardo, che necessita di pianificazione e gestione integrata. 2. I territori della fascia costiera di cui al comma precedente, sono caratterizzati da un contesto territoriale i cui elementi costitutivi sono inscindibilmente interrelati e la preminenza dei valori ambientali è esposta a fattori di rischio che possono compromettere l'equilibrio dei rapporti tra habitat naturale e presenza antropica. 3. Non sono comprese tra i beni elencati nel comma 1 le seguenti zone, così come individuate dagli strumenti urbanistici comunali: - le zone omogenee A e B; - le zone omogenee C con piani attuativi efficaci, realizzati in tutto o in parte, immediatamente contigue al tessuto urbano consolidato; - le zone omogenee D e G con piani attuativi efficaci, realizzati in tutto o in parte. * Dalle verifiche effettuate dalla scrivente risulta inoltre che l'immobile, con riferimento al P.P.R. e al P.A.I., ricade in: - D4 / Danno potenziale (danno alle persone, e di quello al tessuto socio-economico ed ai beni non monetizzabili) molto elevato nella mappa del danno potenziale Regione Sardegna (PAI_PGRA) – Rev. 2022 - Rg0 / Rischio idraulico nullo nella mappa del rischio geomorfologico Regione Sardegna (PAI_PGRA) – Rev. 2022; - Hg0 / Aree studiate per le quali non sono state individuati fenomeni franosi in atto o potenziali (Hg0) nella mappa del pericolo geomorfologico Regione Sardegna (PAI_PGRA) – Rev. 2022; - Siti non idonei all'installazione degli impianti alimentati da fonti energetiche rinnovabili; - B / Zona Climatica B - Comuni con GG maggiori di 600 e minori o uguali a 900; - P1 / Pericolosità da frana moderata della mappa nazionale del dissesto idrogeologico ISPRA; - 4 / Livello di pericolosità nella classificazione sismica; - B14 / Riodaciti e rioliti (ignimbriti) (ciclo permo-carbonifero) nella Carta Geologica d'Italia; - Centri abitati nella Carta della Natura.

Prezzo base d'asta: **€ 107.443,82**

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Muravera (SU) - Via Sant'Anna snc - Piano 1 (Sub 5), piano 1

L'unità immobiliare per civile abitazione, (subalterno 5) è ubicata in Via Sant'Anna nel Comune di Muravera, al piano primo della "palazzina B". L'edificio "B" facente parte di maggior lotto, comprendente gli edifici A e B, costruiti tra loro in aderenza e uniti dall'autorimessa comune, ha esposizione su quattro lati. Entrambi i corpi di fabbrica sono disposti su tre piani fuori terra con due appartamenti a piano ciascuno; la palazzina B dispone anche di due piani interrati, adibiti rispettivamente a sgombero/cantina e ad autorimessa, quest'ultima condivisa con al palazzina A. Ciascun corpo di fabbrica è servito da vano scala interno e ascensore. La palazzina A accede direttamente dalla pubblica via, la palazzina B accede dall'autorimessa, attraverso due cancelli rispettivamente pedonale e carrabile. Il cancello carrabile metallico, motorizzato, ad anta unica scorrevole su binario orizzontale non è conforme alla vigente normativa rappresentata nella fattispecie dalle norme UNI 12453 e Uni 12445 e s.m.i. per il rischio di convogliamento e cesoiamento. Per lo stesso motivo, non risulta conforme la porzione di muratura impegnata dal cancello in fase di apertura verso l'interno, in quanto il binario di scorrimento non è schermato. Il lotto confina a nord con i lotti identificati dalle particelle 556 e 2428, a est con i lotti (particelle 561, 2482, 2405), tutti edificati e di altra proprietà. A est confina anche con il lotto inedificato censito con la particella 1352, a sud con la Via Fermi e a ovest con la Via Sant'Anna da cui ha accesso. Il complesso sorge in una zona prevalentemente residenziale nella parte a monte di Muravera, in posizione panoramica, non lontano dal centro da cui dista circa 400 m. Il traffico veicolare è limitato e, in prossimità del fabbricato, non si è ravvisata difficoltà di parcheggio. Il Comune di Muravera, principale centro della regione del Sarrabus, rinomato per il complesso di spiagge e lagune di grande pregio paesaggistico, è facilmente raggiungibile da

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

Cagliari, da cui dista circa 60 km, percorrendo la S.S. 125. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 2421, Sub. 5, Categoria A2, Graffato SI L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Lo strumento urbanistico del Comune di Muravera è il Piano Regolatore Generale (P.R.G.), approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 44 del 21/04/1980 (Buras n. 25 del 17/06/1982) e s.m.i.. Secondo il P.R.G., il fabbricato ricade all'interno della "zona B di completamento", disciplinata dall'art. 5 delle Norme Tecniche di Attuazione (Allegato P5). Tale zona, che comprende una vasta parte dell'abitato con edificazione lungo le strade e giardini interni, conserva il carattere di zona mista, con abitazioni, negozi, uffici e laboratori e con esclusione dei laboratori molesti o nocivi e dei grandi depositi da ubicare nella zona D. Gli interventi di ristrutturazione generale degli isolati o di utilizzazione di aree libere che abbiano una superficie non inferiore a 5.000,00 m2 senza soluzione di continuità, devono essere regolati da piani di lottizzazione che prevedano gli spazi pubblici nella misura stabilita dalle norme contenute nel Decreto P.R.G. n. 9743-271 del 01.08.1977 e s.m.i., per avere così la possibilità di utilizzare l'indice di cubatura pari a 5 m3/m2. Nell'edificazione del lotto devono essere rispettati i seguenti limiti: - indice di fabbricabilità fondiaria max: 5 M3/m2 con lottizzazione o P.P. e max 3 m3/m2 con concessione diretta; - rapporto di copertura 2/3; - altezza max: 10,50 m (... omissis). * Con riferimento al Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.), l'immobile è compreso nell' "Ambito di paesaggio 25 – Bassa valle del Flumendosa", disciplinato dagli artt. 6, 12, 13, 14, 15, 107 e 112 del P.P.R.. Dalle verifiche effettuate dalla scrivente, eseguite sulla cartografia di "Sardegna Geoportale – Sardegna Mappe", con riferimento al P.P.R., l'immobile ricade all'interno di: - Parco Geominerario Ambientale e Storico DM 673 del 2016 (artt. 9, 57 e 58 del P.P.R.); - Fascia Costiera (Beni Paesaggistici Ambientali (ex. Art. 143 D. Lgs. 42/2004 - Bene Paesaggistico d'Insieme), disciplinata dagli artt. 8, 17, 18, 19 e 20 del P.P.R.. Con riferimento alla Fascia Costiera, si riporta di seguito quanto previsto dall'art. 19: 1. La fascia costiera, così come perimetrata nella cartografia del P.P.R. di cui all'art 5, rientra nella categoria dei beni paesaggistici d'insieme ed è considerata risorsa strategica fondamentale per lo sviluppo sostenibile del territorio sardo, che necessita di pianificazione e gestione integrata. 2. I territori della fascia costiera di cui al comma precedente, sono caratterizzati da un contesto territoriale i cui elementi costitutivi sono inscindibilmente interrelati e la preminenza dei valori ambientali è esposta a fattori di rischio che possono compromettere l'equilibrio dei rapporti tra habitat naturale e presenza antropica. 3. Non sono comprese tra i beni elencati nel comma 1 le seguenti zone, così come individuate dagli strumenti urbanistici comunali: - le zone omogenee A e B; - le zone omogenee C con piani attuativi efficaci, realizzati in tutto o in parte, immediatamente contigue al tessuto urbano consolidato; - le zone omogenee D e G con piani attuativi efficaci, realizzati in tutto o in parte. * Dalle verifiche effettuate dalla scrivente risulta inoltre che l'immobile, con riferimento al P.P.R. e al P.A.I., ricade in: - D4 / Danno potenziale (danno alle persone, e di quello al tessuto socio-economico ed ai beni non monetizzabili) molto elevato nella mappa del danno potenziale Regione Sardegna (PAI_PGRA) – Rev. 2022 - Rg0 / Rischio idraulico nullo nella mappa del rischio geomorfologico Regione Sardegna (PAI_PGRA) – Rev. 2022; - Hg0 / Aree studiate per le quali non sono state individuati fenomeni franosi in atto o potenziali (Hg0) nella mappa del pericolo geomorfologico Regione Sardegna (PAI_PGRA) – Rev. 2022; - Siti non idonei all'installazione degli impianti alimentati da fonti energetiche rinnovabili; - B / Zona Climatica B - Comuni con GG maggiori di 600 e minori o uguali a 900; - P1 / Pericolosità da frana moderata della mappa nazionale del dissesto idrogeologico ISPRA; - 4 / Livello di pericolosità nella classificazione sismica; - B14 / Riodaciti e rioliti (ignimbriti) (ciclo permo-carbonifero) nella Carta Geologica d'Italia; - Centri abitati nella Carta della Natura.

Prezzo base d'asta: **€ 124.669,55**

LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Muravera (SU) - Via Sant'Anna snc - Piano 2 (Sub 7), piano 2
L'unità immobiliare per civile abitazione, (subalterno 7) è ubicata in Via Sant'Anna nel Comune di

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

Muravera, al piano secondo della "palazzina A". L'edificio "A" facente parte di maggior lotto, comprendente gli edifici A e B, costruiti tra loro in aderenza e uniti dall'autorimessa comune, ha esposizione su quattro lati. Entrambi i corpi di fabbrica sono disposti su tre piani fuori terra con due appartamenti a piano ciascuno; la palazzina B dispone anche di due piani interrati, adibiti rispettivamente a sgombero/cantina e ad autorimessa, quest'ultima condivisa con la palazzina A. Ciascun corpo di fabbrica è servito da vano scala interno e ascensore. La palazzina A accede direttamente dalla pubblica via, la palazzina B accede dall'autorimessa, attraverso due cancelli rispettivamente pedonale e carrabile. Il cancello carrabile metallico, motorizzato, ad anta unica scorrevole su binario orizzontale non è conforme alla vigente normativa rappresentata nella fattispecie dalle norme UNI 12453 e Uni 12445 e s.m.i. per il rischio di convogliamento e cesoiamento. Per lo stesso motivo, non risulta conforme la porzione di muratura interna impegnata dal cancello in fase di apertura, in quanto il binario di scorrimento non è schermato. Il lotto confina a nord con le particelle 556 e 2428, a est con le particelle 561, 2482, 2405, tutte edificate e di altra proprietà. A est confina anche con il lotto inedificato censito con la particella 1352 di altra proprietà, a sud con la Via Fermi e a ovest con la Via Sant'Anna da cui ha accesso. Il complesso sorge in una zona prevalentemente residenziale nella parte collinare di Muravera, in posizione panoramica, non lontano dal centro da cui dista circa 400 m. Il traffico veicolare è limitato e, in prossimità del fabbricato, non si è ravvisata difficoltà di parcheggio. Il Comune di Muravera, principale centro della regione del Sarrabus, rinomato per il complesso di spiagge e lagune di grande pregio paesaggistico, è facilmente raggiungibile da Cagliari, da cui dista circa 60 km, percorrendo la S.S. 125.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 2421, Sub. 7, Categoria A2, Graffato SI
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Lo strumento urbanistico del Comune di Muravera è il Piano Regolatore Generale (P.R.G.), approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 44 del 21/04/1980 (Buras n. 25 del 17/06/1982) e s.m.i.. Secondo il P.R.G., il fabbricato ricade all'interno della "zona B di completamento", disciplinata dall'art. 5 delle Norme Tecniche di Attuazione (Allegato P6). Tale zona, che comprende una vasta parte dell'abitato con edificazione lungo le strade e giardini interni, conserva il carattere di zona mista, con abitazioni, negozi, uffici e laboratori e con esclusione dei laboratori molesti o nocivi e dei grandi depositi da ubicare nella zona D. Gli interventi di ristrutturazione generale degli isolati o di utilizzazione di aree libere che abbiano una superficie non inferiore a 5.000,00 m2 senza soluzione di continuità, devono essere regolati da piani di lottizzazione che prevedano gli spazi pubblici nella misura stabilita dalle norme contenute nel Decreto P.R.G. n. 9743-271 del 01.08.1977 e s.m.i., per avere così la possibilità di utilizzare l'indice di cubatura pari a 5 m3/m2. Nell'edificazione del lotto devono essere rispettati i seguenti limiti: - indice di fabbricabilità fondiaria max: 5 M3/m2 con lottizzazione o P.P. e max 3 m3/m2 con concessione diretta; - rapporto di copertura 2/3; - altezza max: 10,50 m (... omissis). * Con riferimento al Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.), l'immobile è compreso nell' "Ambito di paesaggio 25 – Bassa valle del Flumendosa", disciplinato dagli artt. 6, 12, 13, 14, 15, 107 e 112 del P.P.R.. Dalle verifiche effettuate dalla scrivente, eseguite sulla cartografia di "Sardegna Geoportale – Sardegna Mappe", con riferimento al P.P.R., l'immobile ricade all'interno di: - Parco Geominerario Ambientale e Storico DM 673 del 2016 (artt. 9, 57 e 58 del P.P.R.); - Fascia Costiera (Beni Paesaggistici Ambientali (ex. Art. 143 D. Lgs. 42/2004 - Bene Paesaggistico d'Insieme), disciplinata dagli artt. 8, 17, 18, 19 e 20 del P.P.R.. Con riferimento alla Fascia Costiera, si riporta di seguito quanto previsto dall'art. 19: 1. La fascia costiera, così come perimetrata nella cartografia del P.P.R. di cui all'art 5, rientra nella categoria dei beni paesaggistici d'insieme ed è considerata risorsa strategica fondamentale per lo sviluppo sostenibile del territorio sardo, che necessita di pianificazione e gestione integrata. 2. I territori della fascia costiera di cui al comma precedente, sono caratterizzati da un contesto territoriale i cui elementi costitutivi sono inscindibilmente interrelati e la preminenza dei valori ambientali è esposta a fattori di rischio che possono compromettere l'equilibrio dei rapporti tra habitat naturale e presenza antropica. 3. Non sono comprese tra i beni elencati nel comma 1 le seguenti zone, così come individuate dagli strumenti urbanistici comunali: - le zone omogenee A e B; - le zone omogenee C con piani attuativi efficaci, realizzati in tutto o in parte, immediatamente contigue al tessuto urbano consolidato; - le zone

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

omogenee D e G con piani attuativi efficaci, realizzati in tutto o in parte. * Dalle verifiche effettuate dalla scrivente risulta inoltre che l'immobile, con riferimento al P.P.R. e al P.A.I., ricade in: - D4 / Danno potenziale (danno alle persone, e di quello al tessuto socio-economico ed ai beni non monetizzabili) molto elevato nella mappa del danno potenziale Regione Sardegna (PAI_PGRA) – Rev. 2022 - Rg0 / Rischio idraulico nullo nella mappa del rischio geomorfologico Regione Sardegna (PAI_PGRA) – Rev. 2022; - Hg0 / Aree studiate per le quali non sono state individuati fenomeni franosi in atto o potenziali (Hg0) nella mappa del pericolo geomorfologico Regione Sardegna (PAI_PGRA) – Rev. 2022; - Siti non idonei all'installazione degli impianti alimentati da fonti energetiche rinnovabili; - B / Zona Climatica B - Comuni con GG maggiori di 600 e minori o uguali a 900; - P1 / Pericolosità da frana moderata della mappa nazionale del dissesto idrogeologico ISPRA; - 4 / Livello di pericolosità nella classificazione sismica; - B14 / Riodaciti e rioliti (ignimbriti) (ciclo permo-carbonifero) nella Carta Geologica d'Italia; - Centri abitati nella Carta della Natura.

Prezzo base d'asta: **€ 109.394,36**

LOTTO 7

- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Muravera (SU) - Via Sant'Anna snc - Piano 2 (Sub 8), piano 2
L'unità immobiliare per civile abitazione, (subalterno 8) è ubicata in Via Sant'Anna nel Comune di Muravera, al piano secondo della "palazzina A". L'edificio "A" facente parte di maggior lotto, comprendente gli edifici A e B, costruiti tra loro in aderenza e uniti dall'autorimessa comune, ha esposizione su quattro lati. Entrambi i corpi di fabbrica sono disposti su tre piani fuori terra con due appartamenti a piano ciascuno; la palazzina B dispone anche di due piani interrati, adibiti rispettivamente a sgombero/cantina e ad autorimessa, quest'ultima condivisa con la palazzina A. Ciascun corpo di fabbrica è servito da vano scala interno e ascensore. La palazzina A accede direttamente dalla pubblica via, la palazzina B accede dall'autorimessa, attraverso due cancelli rispettivamente pedonale e carrabile. Il cancello carrabile metallico, motorizzato, ad anta unica scorrevole su binario orizzontale non è conforme alla vigente normativa rappresentata nella fattispecie dalle norme UNI 12453 e Uni 12445 e s.m.i. per il rischio di convogliamento e cesoiamento. Per lo stesso motivo, non risulta conforme la porzione di muratura interna impegnata dal cancello in fase di apertura, in quanto il binario di scorrimento non è schermato. Il lotto confina a nord con le particelle 556 e 2428, a est con le particelle 561, 2482, 2405, tutte edificate e di altra proprietà. A est confina anche con il lotto inedificato censito con la particella 1352 di altra proprietà, a sud con la Via Fermi e a ovest con la Via Sant'Anna da cui ha accesso. Il complesso sorge in una zona prevalentemente residenziale nella parte collinare di Muravera, in posizione panoramica, non lontano dal centro da cui dista circa 400 m. Il traffico veicolare è limitato e, in prossimità del fabbricato, non si è ravvisata difficoltà di parcheggio. Il Comune di Muravera, principale centro della regione del Sarrabus, rinomato per il complesso di spiagge e lagune di grande pregio paesaggistico, è facilmente raggiungibile da Cagliari, da cui dista circa 60 km, percorrendo la S.S. 125.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 2421, Sub. 8, Categoria A2, Graffato SI
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Lo strumento urbanistico del Comune di Muravera è il Piano Regolatore Generale (P.R.G.), approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 44 del 21/04/1980 (Buras n. 25 del 17/06/1982) e s.m.i.. Secondo il P.R.G., il fabbricato ricade all'interno della "zona B di completamento", disciplinata dall'art. 5 delle Norme Tecniche di Attuazione (Allegato P7). Tale zona, che comprende una vasta parte dell'abitato con edificazione lungo le strade e giardini interni, conserva il carattere di zona mista, con abitazioni, negozi, uffici e laboratori e con esclusione dei laboratori molesti o nocivi e dei grandi depositi da ubicare nella zona D. Gli interventi di ristrutturazione generale degli isolati o di utilizzazione di aree libere che abbiano una superficie non inferiore a 5.000,00 m2 senza soluzione di continuità, devono essere regolati da piani di lottizzazione che prevedano gli spazi pubblici nella misura stabilita dalle norme contenute nel Decreto P.R.G. n. 9743-271 del 01.08.1977 e s.m.i., per avere così la possibilità di utilizzare l'indice di cubatura pari a 5 m3/m2.

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

Nell'edificazione del lotto devono essere rispettati i seguenti limiti: - indice di fabbricabilità fondiaria max: 5 M3/m2 con lottizzazione o P.P. e max 3 m3/m2 con concessione diretta; - rapporto di copertura 2/3; - altezza max: 10,50 m (... omissis). * Con riferimento al Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.), l'immobile è compreso nell' "Ambito di paesaggio 25 – Bassa valle del Flumendosa", disciplinato dagli artt. 6, 12, 13, 14, 15, 107 e 112 del P.P.R.. Dalle verifiche effettuate dalla scrivente, eseguite sulla cartografia di "Sardegna Geoportale – Sardegna Mappe", con riferimento al P.P.R., l'immobile ricade all'interno di: - Parco Geominerario Ambientale e Storico DM 673 del 2016 (artt. 9, 57 e 58 del P.P.R.); - Fascia Costiera (Beni Paesaggistici Ambientali (ex. Art. 143 D. Lgs. 42/2004 - Bene Paesaggistico d'Insieme), disciplinata dagli artt. 8, 17, 18, 19 e 20 del P.P.R.. Con riferimento alla Fascia Costiera, si riporta di seguito quanto previsto dall'art. 19: 1. La fascia costiera, così come perimetrata nella cartografia del P.P.R. di cui all'art 5, rientra nella categoria dei beni paesaggistici d'insieme ed è considerata risorsa strategica fondamentale per lo sviluppo sostenibile del territorio sardo, che necessita di pianificazione e gestione integrata. 2. I territori della fascia costiera di cui al comma precedente, sono caratterizzati da un contesto territoriale i cui elementi costitutivi sono inscindibilmente interrelati e la preminenza dei valori ambientali è esposta a fattori di rischio che possono compromettere l'equilibrio dei rapporti tra habitat naturale e presenza antropica. 3. Non sono comprese tra i beni elencati nel comma 1 le seguenti zone, così come individuate dagli strumenti urbanistici comunali: - le zone omogenee A e B; - le zone omogenee C con piani attuativi efficaci, realizzati in tutto o in parte, immediatamente contigue al tessuto urbano consolidato; - le zone omogenee D e G con piani attuativi efficaci, realizzati in tutto o in parte. * Dalle verifiche effettuate dalla scrivente risulta inoltre che l'immobile, con riferimento al P.P.R. e al P.A.I., ricade in: - D4 / Danno potenziale (danno alle persone, e di quello al tessuto socio-economico ed ai beni non monetizzabili) molto elevato nella mappa del danno potenziale Regione Sardegna (PAI_PGRA) – Rev. 2022 - Rg0 / Rischio idraulico nullo nella mappa del rischio geomorfologico Regione Sardegna (PAI_PGRA) – Rev. 2022; - Hg0 / Aree studiate per le quali non sono state individuati fenomeni franosi in atto o potenziali (Hg0) nella mappa del pericolo geomorfologico Regione Sardegna (PAI_PGRA) – Rev. 2022; - Siti non idonei all'installazione degli impianti alimentati da fonti energetiche rinnovabili; - B / Zona Climatica B - Comuni con GG maggiori di 600 e minori o uguali a 900; - P1 / Pericolosità da frana moderata della mappa nazionale del dissesto idrogeologico ISPRA; - 4 / Livello di pericolosità nella classificazione sismica; - B14 / Riodaciti e rioliti (ignimbriti) (ciclo permo-carbonifero) nella Carta Geologica d'Italia; - Centri abitati nella Carta della Natura.

Prezzo base d'asta: **€ 114.051,55**

LOTTO 8

- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Muravera (SU) - Via Sant'Anna snc - Piano 2 (Sub 9), piano 2
L'unità immobiliare per civile abitazione, (subalterno 9) è ubicata in Via Sant'Anna nel Comune di Muravera, al piano terra della "palazzina B". L'edificio "B" facente parte di maggior lotto, comprendente gli edifici A e B, costruiti tra loro in aderenza e uniti dall'autorimessa comune, ha esposizione su quattro lati. Entrambi i corpi di fabbrica sono disposti su tre piani fuori terra con due appartamenti a piano ciascuno; la palazzina B dispone anche di due piani interrati, adibiti rispettivamente a sgombero/cantina e ad autorimessa, quest'ultima condivisa con al palazzina A. Ciascun corpo di fabbrica è servito da vano scala interno e ascensore. La palazzina A accede direttamente dalla pubblica via, la palazzina B accede dall'autorimessa, attraverso due cancelli rispettivamente pedonale e carrabile. Il cancello carrabile metallico, motorizzato, ad anta unica scorrevole su binario orizzontale non è conforme alla vigente normativa rappresentata nella fattispecie dalle norme UNI 12453 e Uni 12445 e s.m.i. per il rischio di convogliamento e cesoiamento. Per lo stesso motivo, non risulta conforme la porzione di muratura impegnata dal cancello in fase di apertura verso l'interno, in quanto il binario di scorrimento non è schermato. Il lotto confina a nord con i lotti identificati dalle particelle 556 e 2428, a est con i lotti (particelle 561, 2482, 2405), tutti edificati e di altra proprietà. A est confina anche con il lotto inedificato censito con la particella 1352, a sud con la Via Fermi e a ovest con la Via Sant'Anna da

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

cui ha accesso. Il complesso sorge in una zona prevalentemente residenziale nella parte a monte di Muravera, in posizione panoramica, non lontano dal centro da cui dista circa 400 m. Il traffico veicolare è limitato e, in prossimità del fabbricato, non si è ravvisata difficoltà di parcheggio. Il Comune di Muravera, principale centro della regione del Sarrabus, rinomato per il complesso di spiagge e lagune di grande pregio paesaggistico, è facilmente raggiungibile da Cagliari, da cui dista circa 60 km, percorrendo la S.S. 125.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 2421, Sub. 9, Categoria A2, Graffato SI
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Lo strumento urbanistico del Comune di Muravera è il Piano Regolatore Generale (P.R.G.), approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 44 del 21/04/1980 (Buras n. 25 del 17/06/1982) e s.m.i.. Secondo il P.R.G., il fabbricato ricade all'interno della "zona B di completamento", disciplinata dall'art. 5 delle Norme Tecniche di Attuazione (Allegato P8). Tale zona, che comprende una vasta parte dell'abitato con edificazione lungo le strade e giardini interni, conserva il carattere di zona mista, con abitazioni, negozi, uffici e laboratori e con esclusione dei laboratori molesti o nocivi e dei grandi depositi da ubicare nella zona D. Gli interventi di ristrutturazione generale degli isolati o di utilizzazione di aree libere che abbiano una superficie non inferiore a 5.000,00 m2 senza soluzione di continuità, devono essere regolati da piani di lottizzazione che prevedano gli spazi pubblici nella misura stabilita dalle norme contenute nel Decreto P.R.G. n. 9743-271 del 01.08.1977 e s.m.i., per avere così la possibilità di utilizzare l'indice di cubatura pari a 5 m3/m2. Nell'edificazione del lotto devono essere rispettati i seguenti limiti: - indice di fabbricabilità fondiaria max: 5 M3/m2 con lottizzazione o P.P. e max 3 m3/m2 con concessione diretta; - rapporto di copertura 2/3; - altezza max: 10,50 m (... omissis). * Con riferimento al Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.), l'immobile è compreso nell' "Ambito di paesaggio 25 – Bassa valle del Flumendosa", disciplinato dagli artt. 6, 12, 13, 14, 15, 107 e 112 del P.P.R.. Dalle verifiche effettuate dalla scrivente, eseguite sulla cartografia di "Sardegna Geoportale – Sardegna Mappe", con riferimento al P.P.R., l'immobile ricade all'interno di: - Parco Geominerario Ambientale e Storico DM 673 del 2016 (artt. 9, 57 e 58 del P.P.R.); - Fascia Costiera (Beni Paesaggistici Ambientali (ex. Art. 143 D. Lgs. 42/2004 - Bene Paesaggistico d'Insieme), disciplinata dagli artt. 8, 17, 18, 19 e 20 del P.P.R.. Con riferimento alla Fascia Costiera, si riporta di seguito quanto previsto dall'art. 19: 1. La fascia costiera, così come perimetrata nella cartografia del P.P.R. di cui all'art 5, rientra nella categoria dei beni paesaggistici d'insieme ed è considerata risorsa strategica fondamentale per lo sviluppo sostenibile del territorio sardo, che necessita di pianificazione e gestione integrata. 2. I territori della fascia costiera di cui al comma precedente, sono caratterizzati da un contesto territoriale i cui elementi costitutivi sono inscindibilmente interrelati e la preminenza dei valori ambientali è esposta a fattori di rischio che possono compromettere l'equilibrio dei rapporti tra habitat naturale e presenza antropica. 3. Non sono comprese tra i beni elencati nel comma 1 le seguenti zone, così come individuate dagli strumenti urbanistici comunali: - le zone omogenee A e B; - le zone omogenee C con piani attuativi efficaci, realizzati in tutto o in parte, immediatamente contigue al tessuto urbano consolidato; - le zone omogenee D e G con piani attuativi efficaci, realizzati in tutto o in parte. * Dalle verifiche effettuate dalla scrivente risulta inoltre che l'immobile, con riferimento al P.P.R. e al P.A.I., ricade in: - D4 / Danno potenziale (danno alle persone, e di quello al tessuto socio-economico ed ai beni non monetizzabili) molto elevato nella mappa del danno potenziale Regione Sardegna (PAI_PGRA) – Rev. 2022 - Rg0 / Rischio idraulico nullo nella mappa del rischio geomorfologico Regione Sardegna (PAI_PGRA) – Rev. 2022; - Hg0 / Aree studiate per le quali non sono state individuati fenomeni franosi in atto o potenziali (Hg0) nella mappa del pericolo geomorfologico Regione Sardegna (PAI_PGRA) – Rev. 2022; - Siti non idonei all'installazione degli impianti alimentati da fonti energetiche rinnovabili; - B / Zona Climatica B - Comuni con GG maggiori di 600 e minori o uguali a 900; - P1 / Pericolosità da frana moderata della mappa nazionale del dissesto idrogeologico ISPRA; - 4 / Livello di pericolosità nella classificazione sismica; - B14 / Riodaciti e rioliti (ignimbriti) (ciclo permo-carbonifero) nella Carta Geologica d'Italia; - Centri abitati nella Carta della Natura.

Prezzo base d'asta: **€ 112.153,53**

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

LOTTO 9

- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Muravera (SU) - Via Sant'Anna snc - Piano 3 (Sub 12), piano 3
L'unità immobiliare per civile abitazione, (subalterno 12) è ubicata in Via Sant'Anna nel Comune di Muravera, al piano terzo della "palazzina B". L'edificio "B" facente parte di maggior lotto, comprendente gli edifici A e B, costruiti tra loro in aderenza e uniti dall'autorimessa comune, ha esposizione su quattro lati. Entrambi i corpi di fabbrica sono disposti su tre piani fuori terra con due appartamenti a piano ciascuno; la palazzina B dispone anche di due piani interrati, adibiti rispettivamente a sgombero/cantina e ad autorimessa, quest'ultima condivisa con al palazzina A. Ciascun corpo di fabbrica è servito da vano scala interno e ascensore. La palazzina A accede direttamente dalla pubblica via, la palazzina B accede dall'autorimessa, attraverso due cancelli rispettivamente pedonale e carrabile. Il cancello carrabile metallico, motorizzato, ad anta unica scorrevole su binario orizzontale non è conforme alla vigente normativa rappresentata nella fattispecie dalle norme UNI 12453 e Uni 12445 e s.m.i. per il rischio di convogliamento e cesoiamento. Per lo stesso motivo, non risulta conforme la porzione di muratura impegnata dal cancello in fase di apertura verso l'interno, in quanto il binario di scorrimento non è schermato. Il lotto confina a nord con i lotti identificati dalle particelle 556 e 2428, a est con i lotti (particelle 561, 2482, 2405), tutti edificati e di altra proprietà. A est confina anche con il lotto inedificato censito con la particella 1352, a sud con la Via Fermi e a ovest con la Via Sant'Anna da cui ha accesso. Il complesso sorge in una zona prevalentemente residenziale nella parte a monte di Muravera, in posizione panoramica, non lontano dal centro da cui dista circa 400 m. Il traffico veicolare è limitato e, in prossimità del fabbricato, non si è ravvisata difficoltà di parcheggio. Il Comune di Muravera, principale centro della regione del Sarrabus, rinomato per il complesso di spiagge e lagune di grande pregio paesaggistico, è facilmente raggiungibile da Cagliari, da cui dista circa 60 km, percorrendo la S.S. 125.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 2421, Sub. 12, Categoria A2, Graffato SI
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Lo strumento urbanistico del Comune di Muravera è il Piano Regolatore Generale (P.R.G.), approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 44 del 21/04/1980 (Buras n. 25 del 17/06/1982) e s.m.i.. Secondo il P.R.G., il fabbricato ricade all'interno della "zona B di completamento", disciplinata dall'art. 5 delle Norme Tecniche di Attuazione (Allegato P9). Tale zona, che comprende una vasta parte dell'abitato con edificazione lungo le strade e giardini interni, conserva il carattere di zona mista, con abitazioni, negozi, uffici e laboratori e con esclusione dei laboratori molesti o nocivi e dei grandi depositi da ubicare nella zona D. Gli interventi di ristrutturazione generale degli isolati o di utilizzazione di aree libere che abbiano una superficie non inferiore a 5.000,00 m2 senza soluzione di continuità, devono essere regolati da piani di lottizzazione che prevedano gli spazi pubblici nella misura stabilita dalle norme contenute nel Decreto P.R.G. n. 9743-271 del 01.08.1977 e s.m.i., per avere così la possibilità di utilizzare l'indice di cubatura pari a 5 m3/m2. Nell'edificazione del lotto devono essere rispettati i seguenti limiti: - indice di fabbricabilità fondiaria max: 5 M3/m2 con lottizzazione o P.P. e max 3 m3/m2 con concessione diretta; - rapporto di copertura 2/3; - altezza max: 10,50 m (... omissis). * Con riferimento al Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.), l'immobile è compreso nell' "Ambito di paesaggio 25 – Bassa valle del Flumendosa", disciplinato dagli artt. 6, 12, 13, 14, 15, 107 e 112 del P.P.R.. Dalle verifiche effettuate dalla scrivente, eseguite sulla cartografia di "Sardegna Geoportale – Sardegna Mappe", con riferimento al P.P.R., l'immobile ricade all'interno di: - Parco Geominerario Ambientale e Storico DM 673 del 2016 (artt. 9, 57 e 58 del P.P.R.); - Fascia Costiera (Beni Paesaggistici Ambientali (ex. Art. 143 D. Lgs. 42/2004 - Bene Paesaggistico d'Insieme), disciplinata dagli artt. 8, 17, 18, 19 e 20 del P.P.R.. Con riferimento alla Fascia Costiera, si riporta di seguito quanto previsto dall'art. 19: 1. La fascia costiera, così come perimetrata nella cartografia del P.P.R. di cui all'art 5, rientra nella categoria dei beni paesaggistici d'insieme ed è considerata risorsa strategica fondamentale per lo sviluppo sostenibile del territorio sardo, che necessita di pianificazione e gestione integrata. 2. I territori della fascia costiera di cui al comma precedente, sono caratterizzati da un contesto territoriale i cui elementi costitutivi sono inscindibilmente interrelati e la preminenza dei valori ambientali è esposta a fattori di rischio che

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

possono compromettere l'equilibrio dei rapporti tra habitat naturale e presenza antropica. 3. Non sono comprese tra i beni elencati nel comma 1 le seguenti zone, così come individuate dagli strumenti urbanistici comunali: - le zone omogenee A e B; - le zone omogenee C con piani attuativi efficaci, realizzati in tutto o in parte, immediatamente contigue al tessuto urbano consolidato; - le zone omogenee D e G con piani attuativi efficaci, realizzati in tutto o in parte. * Dalle verifiche effettuate dalla scrivente risulta inoltre che l'immobile, con riferimento al P.P.R. e al P.A.I., ricade in: - D4 / Danno potenziale (danno alle persone, e di quello al tessuto socio-economico ed ai beni non monetizzabili) molto elevato nella mappa del danno potenziale Regione Sardegna (PAI_PGRA) – Rev. 2022 - Rg0 / Rischio idraulico nullo nella mappa del rischio geomorfologico Regione Sardegna (PAI_PGRA) – Rev. 2022; - Hg0 / Aree studiate per le quali non sono state individuati fenomeni franosi in atto o potenziali (Hg0) nella mappa del pericolo geomorfologico Regione Sardegna (PAI_PGRA) – Rev. 2022; - Siti non idonei all'installazione degli impianti alimentati da fonti energetiche rinnovabili; - B / Zona Climatica B - Comuni con GG maggiori di 600 e minori o uguali a 900; - P1 / Pericolosità da frana moderata della mappa nazionale del dissesto idrogeologico ISPRA; - 4 / Livello di pericolosità nella classificazione sismica; - B14 / Riodaciti e rioliti (ignimbriti) (ciclo permo-carbonifero) nella Carta Geologica d'Italia; - Centri abitati nella Carta della Natura.

Prezzo base d'asta: **€ 106.377,54**

LOTTO 10

- **Bene N° 10** - Posto auto ubicato a Muravera (SU) - Via Sant'Anna snc - Piano T (Sub 16), piano T
Il posto auto individuato dal subalterno 16 è ubicato in Via Sant'Anna nel Comune di Muravera, al piano terra della "palazzina A". L'edificio "A" facente parte di maggior lotto, comprendente gli edifici A e B, costruiti tra loro in aderenza e uniti dall'autorimessa comune, ha esposizione su quattro lati. Entrambi i corpi di fabbrica sono disposti su tre piani fuori terra con due appartamenti a piano ciascuno; la palazzina B dispone anche di due piani interrati, adibiti rispettivamente a sgombero/cantina e ad autorimessa, quest'ultima condivisa con la palazzina A. Ciascun corpo di fabbrica è servito da vano scala interno e ascensore. La palazzina A accede direttamente dalla pubblica via, la palazzina B accede dall'autorimessa, attraverso due cancelli rispettivamente pedonale e carrabile. Il cancello carrabile metallico, motorizzato, ad anta unica scorrevole su binario orizzontale non è conforme alla vigente normativa rappresentata nella fattispecie dalle norme UNI 12453 e Uni 12445 e s.m.i. per il rischio di convogliamento e cesoiamento. Per lo stesso motivo, non risulta conforme la porzione di muratura interna impegnata dal cancello in fase di apertura, in quanto il binario di scorrimento non è schermato. Il lotto confina a nord con le particelle 556 e 2428, a est con le particelle 561, 2482, 2405, tutte edificate e di altra proprietà. A est confina anche con il lotto inedificato censito con la particella 1352 di altra proprietà, a sud con la Via Fermi e a ovest con la Via Sant'Anna da cui ha accesso. Il complesso sorge in una zona prevalentemente residenziale nella parte collinare di Muravera, in posizione panoramica, non lontano dal centro da cui dista circa 400 m. Il traffico veicolare è limitato e, in prossimità del fabbricato, non si è ravvisata difficoltà di parcheggio. Il Comune di Muravera, principale centro della regione del Sarrabus, rinomato per il complesso di spiagge e lagune di grande pregio paesaggistico, è facilmente raggiungibile da Cagliari, da cui dista circa 60 km, percorrendo la S.S. 125. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 2421, Sub. 16, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Lo strumento urbanistico del Comune di Muravera è il Piano Regolatore Generale (P.R.G.), approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 44 del 21/04/1980 (Buras n. 25 del 17/06/1982) e s.m.i.. Secondo il P.R.G., il fabbricato ricade all'interno della "zona B di completamento", disciplinata dall'art. 5 delle Norme Tecniche di Attuazione (Allegato M10). Tale zona, che comprende una vasta parte dell'abitato con edificazione lungo le strade e giardini interni, conserva il carattere di zona mista, con abitazioni, negozi, uffici e laboratori e con esclusione dei laboratori molesti o nocivi e dei grandi depositi da ubicare nella zona D. Gli interventi di ristrutturazione generale degli isolati o di utilizzazione di aree libere che abbiano una superficie non inferiore a 5.000,00

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

m2 senza soluzione di continuità, devono essere regolati da piani di lottizzazione che prevedano gli spazi pubblici nella misura stabilita dalle norme contenute nel Decreto P.R.G. n. 9743-271 del 01.08.1977 e s.m.i., per avere così la possibilità di utilizzare l'indice di cubatura pari a 5 m3/m2. Nell'edificazione del lotto devono essere rispettati i seguenti limiti: - indice di fabbricabilità fondiaria max: 5 M3/m2 con lottizzazione o P.P. e max 3 m3/m2 con concessione diretta; - rapporto di copertura 2/3; - altezza max: 10,50 m (... omissis). * Con riferimento al Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.), l'immobile è compreso nell' "Ambito di paesaggio 25 – Bassa valle del Flumendosa", disciplinato dagli artt. 6, 12, 13, 14, 15, 107 e 112 del P.P.R.. Dalle verifiche effettuate dalla scrivente, eseguite sulla cartografia di "Sardegna Geoportale – Sardegna Mappe", con riferimento al P.P.R., l'immobile ricade all'interno di: - Parco Geominerario Ambientale e Storico DM 673 del 2016 (artt. 9, 57 e 58 del P.P.R.); - Fascia Costiera (Beni Paesaggistici Ambientali (ex. Art. 143 D. Lgs. 42/2004 - Bene Paesaggistico d'Insieme), disciplinata dagli artt. 8, 17, 18, 19 e 20 del P.P.R.. Con riferimento alla Fascia Costiera, si riporta di seguito quanto previsto dall'art. 19: 1. La fascia costiera, così come perimetrata nella cartografia del P.P.R. di cui all'art 5, rientra nella categoria dei beni paesaggistici d'insieme ed è considerata risorsa strategica fondamentale per lo sviluppo sostenibile del territorio sardo, che necessita di pianificazione e gestione integrata. 2. I territori della fascia costiera di cui al comma precedente, sono caratterizzati da un contesto territoriale i cui elementi costitutivi sono inscindibilmente interrelati e la preminenza dei valori ambientali è esposta a fattori di rischio che possono compromettere l'equilibrio dei rapporti tra habitat naturale e presenza antropica. 3. Non sono comprese tra i beni elencati nel comma 1 le seguenti zone, così come individuate dagli strumenti urbanistici comunali: - le zone omogenee A e B; - le zone omogenee C con piani attuativi efficaci, realizzati in tutto o in parte, immediatamente contigue al tessuto urbano consolidato; - le zone omogenee D e G con piani attuativi efficaci, realizzati in tutto o in parte. * Dalle verifiche effettuate dalla scrivente risulta inoltre che l'immobile, con riferimento al P.P.R. e al P.A.I., ricade in: - D4 / Danno potenziale (danno alle persone, e di quello al tessuto socio-economico ed ai beni non monetizzabili) molto elevato nella mappa del danno potenziale Regione Sardegna (PAI_PGRA) – Rev. 2022 - Rg0 / Rischio idraulico nullo nella mappa del rischio geomorfologico Regione Sardegna (PAI_PGRA) – Rev. 2022; - Hg0 / Aree studiate per le quali non sono state individuati fenomeni franosi in atto o potenziali (Hg0) nella mappa del pericolo geomorfologico Regione Sardegna (PAI_PGRA) – Rev. 2022; - Siti non idonei all'installazione degli impianti alimentati da fonti energetiche rinnovabili; - B / Zona Climatica B - Comuni con GG maggiori di 600 e minori o uguali a 900; - P1 / Pericolosità da frana moderata della mappa nazionale del dissesto idrogeologico ISPRA; - 4 / Livello di pericolosità nella classificazione sismica; - B14 / Riodaciti e rioliti (ignimbriti) (ciclo permo-carbonifero) nella Carta Geologica d'Italia; - Centri abitati nella Carta della Natura.

Prezzo base d'asta: **€ 5.773,13**

LOTTO 11

- **Bene N° 11** - Posto auto ubicato a Muravera (SU) - Via Sant'Anna snc - Piano T (Sub 17), piano T
Il posto auto individuato dal subalterno 17 è ubicato in Via Sant'Anna nel Comune di Muravera, al piano terra della "palazzina A". L'edificio "A" facente parte di maggior lotto, comprendente gli edifici A e B, costruiti tra loro in aderenza e uniti dall'autorimessa comune, ha esposizione su quattro lati. Entrambi i corpi di fabbrica sono disposti su tre piani fuori terra con due appartamenti a piano ciascuno; la palazzina B dispone anche di due piani interrati, adibiti rispettivamente a sgombero/cantina e ad autorimessa, quest'ultima condivisa con la palazzina A. Ciascun corpo di fabbrica è servito da vano scala interno e ascensore. La palazzina A accede direttamente dalla pubblica via, la palazzina B accede dall'autorimessa, attraverso due cancelli rispettivamente pedonale e carrabile. Il cancello carrabile metallico, motorizzato, ad anta unica scorrevole su binario orizzontale non è conforme alla vigente normativa rappresentata nella fattispecie dalle norme UNI 12453 e Uni 12445 e s.m.i. per il rischio di convogliamento e cesoiamento. Per lo stesso motivo, non risulta conforme la porzione di muratura interna impegnata dal cancello in fase di apertura, in quanto il binario di scorrimento non è schermato.

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

Il lotto confina a nord con le particelle 556 e 2428, a est con le particelle 561, 2482, 2405, tutte edificate e di altra proprietà. A est confina anche con il lotto inedificato censito con la particella 1352 di altra proprietà, a sud con la Via Fermi e a ovest con la Via Sant'Anna da cui ha accesso. Il complesso sorge in una zona prevalentemente residenziale nella parte collinare di Muravera, in posizione panoramica, non lontano dal centro da cui dista circa 400 m. Il traffico veicolare è limitato e, in prossimità del fabbricato, non si è ravvisata difficoltà di parcheggio. Il Comune di Muravera, principale centro della regione del Sarrabus, rinomato per il complesso di spiagge e lagune di grande pregio paesaggistico, è facilmente raggiungibile da Cagliari, da cui dista circa 60 km, percorrendo la S.S. 125. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 2421, Sub. 17, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Lo strumento urbanistico del Comune di Muravera è il Piano Regolatore Generale (P.R.G.), approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 44 del 21/04/1980 (Buras n. 25 del 17/06/1982) e s.m.i.. Secondo il P.R.G., il fabbricato ricade all'interno della "zona B di completamento", disciplinata dall'art. 5 delle Norme Tecniche di Attuazione (Allegato M11). Tale zona, che comprende una vasta parte dell'abitato con edificazione lungo le strade e giardini interni, conserva il carattere di zona mista, con abitazioni, negozi, uffici e laboratori e con esclusione dei laboratori molesti o nocivi e dei grandi depositi da ubicare nella zona D. Gli interventi di ristrutturazione generale degli isolati o di utilizzazione di aree libere che abbiano una superficie non inferiore a 5.000,00 m2 senza soluzione di continuità, devono essere regolati da piani di lottizzazione che prevedano gli spazi pubblici nella misura stabilita dalle norme contenute nel Decreto P.R.G. n. 9743-271 del 01.08.1977 e s.m.i., per avere così la possibilità di utilizzare l'indice di cubatura pari a 5 m3/m2. Nell'edificazione del lotto devono essere rispettati i seguenti limiti: - indice di fabbricabilità fondiaria max: 5 M3/m2 con lottizzazione o P.P. e max 3 m3/m2 con concessione diretta; - rapporto di copertura 2/3; - altezza max: 10,50 m (... omissis). * Con riferimento al Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.), l'immobile è compreso nell' "Ambito di paesaggio 25 – Bassa valle del Flumendosa", disciplinato dagli artt. 6, 12, 13, 14, 15, 107 e 112 del P.P.R.. Dalle verifiche effettuate dalla scrivente, eseguite sulla cartografia di "Sardegna Geoportale – Sardegna Mappe", con riferimento al P.P.R., l'immobile ricade all'interno di: - Parco Geominerario Ambientale e Storico DM 673 del 2016 (artt. 9, 57 e 58 del P.P.R.); - Fascia Costiera (Beni Paesaggistici Ambientali (ex. Art. 143 D. Lgs. 42/2004 - Bene Paesaggistico d'Insieme), disciplinata dagli artt. 8, 17, 18, 19 e 20 del P.P.R.. Con riferimento alla Fascia Costiera, si riporta di seguito quanto previsto dall'art. 19: 1. La fascia costiera, così come perimetrata nella cartografia del P.P.R. di cui all'art 5, rientra nella categoria dei beni paesaggistici d'insieme ed è considerata risorsa strategica fondamentale per lo sviluppo sostenibile del territorio sardo, che necessita di pianificazione e gestione integrata. 2. I territori della fascia costiera di cui al comma precedente, sono caratterizzati da un contesto territoriale i cui elementi costitutivi sono inscindibilmente interrelati e la preminenza dei valori ambientali è esposta a fattori di rischio che possono compromettere l'equilibrio dei rapporti tra habitat naturale e presenza antropica. 3. Non sono comprese tra i beni elencati nel comma 1 le seguenti zone, così come individuate dagli strumenti urbanistici comunali: - le zone omogenee A e B; - le zone omogenee C con piani attuativi efficaci, realizzati in tutto o in parte, immediatamente contigue al tessuto urbano consolidato; - le zone omogenee D e G con piani attuativi efficaci, realizzati in tutto o in parte. * Dalle verifiche effettuate dalla scrivente risulta inoltre che l'immobile, con riferimento al P.P.R. e al P.A.I., ricade in: - D4 / Danno potenziale (danno alle persone, e di quello al tessuto socio-economico ed ai beni non monetizzabili) molto elevato nella mappa del danno potenziale Regione Sardegna (PAI_PGRA) – Rev. 2022 - Rg0 / Rischio idraulico nullo nella mappa del rischio geomorfologico Regione Sardegna (PAI_PGRA) – Rev. 2022; - Hg0 / Aree studiate per le quali non sono state individuati fenomeni franosi in atto o potenziali (Hg0) nella mappa del pericolo geomorfologico Regione Sardegna (PAI_PGRA) – Rev. 2022; - Siti non idonei all'installazione degli impianti alimentati da fonti energetiche rinnovabili; - B / Zona Climatica B - Comuni con GG maggiori di 600 e minori o uguali a 900; - P1 / Pericolosità da frana moderata della mappa nazionale del dissesto idrogeologico ISPRA; - 4 / Livello di pericolosità nella classificazione sismica; - B14 / Riodaciti e rioliti (ignimbriti) (ciclo permo-carbonifero) nella Carta Geologica d'Italia; - Centri abitati nella Carta della Natura.

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

Prezzo base d'asta: **€ 7.048,73**

LOTTO 12

- **Bene N° 12** - Posto auto ubicato a Muravera (SU) - Via Sant'Anna snc - Piano T (Sub 19), piano T
Il posto auto individuato dal subalterno 19 è ubicato in Via Sant'Anna nel Comune di Muravera, al piano terra della "palazzina B". L'edificio "B" facente parte di maggior lotto, comprendente gli edifici A e B, costruiti tra loro in aderenza e uniti dall'autorimessa comune, ha esposizione su quattro lati. Entrambi i corpi di fabbrica sono disposti su tre piani fuori terra con due appartamenti a piano ciascuno; la palazzina B dispone anche di due piani interrati, adibiti rispettivamente a sgombero/cantina e ad autorimessa, quest'ultima condivisa con al palazzina A. Ciascun corpo di fabbrica è servito da vano scala interno e ascensore. La palazzina A accede direttamente dalla pubblica via, la palazzina B accede dall'autorimessa, attraverso due cancelli rispettivamente pedonale e carrabile. Il cancello carrabile metallico, motorizzato, ad anta unica scorrevole su binario orizzontale non è conforme alla vigente normativa rappresentata nella fattispecie dalle norme UNI 12453 e Uni 12445 e s.m.i. per il rischio di convogliamento e cesoiamento. Per lo stesso motivo, non risulta conforme la porzione di muratura impegnata dal cancello in fase di apertura verso l'interno, in quanto il binario di scorrimento non è schermato. Il lotto confina a nord con i lotti identificati dalle particelle 556 e 2428, a est con i lotti (particelle 561, 2482, 2405), tutti edificati e di altra proprietà. A est confina anche con il lotto inedificato censito con la particella 1352, a sud con la Via Fermi e a ovest con la Via Sant'Anna da cui ha accesso. Il complesso sorge in una zona prevalentemente residenziale nella parte a monte di Muravera, in posizione panoramica, non lontano dal centro da cui dista circa 400 m. Il traffico veicolare è limitato e, in prossimità del fabbricato, non si è ravvisata difficoltà di parcheggio. Il Comune di Muravera, principale centro della regione del Sarrabus, rinomato per il complesso di spiagge e lagune di grande pregio paesaggistico, è facilmente raggiungibile da Cagliari, da cui dista circa 60 km, percorrendo la S.S. 125.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 2421, Sub. 19, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Lo strumento urbanistico del Comune di Muravera è il Piano Regolatore Generale (P.R.G.), approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 44 del 21/04/1980 (Buras n. 25 del 17/06/1982) e s.m.i.. Secondo il P.R.G., il fabbricato ricade all'interno della "zona B di completamento", disciplinata dall'art. 5 delle Norme Tecniche di Attuazione (Allegato M12). Tale zona, che comprende una vasta parte dell'abitato con edificazione lungo le strade e giardini interni, conserva il carattere di zona mista, con abitazioni, negozi, uffici e laboratori e con esclusione dei laboratori molesti o nocivi e dei grandi depositi da ubicare nella zona D. Gli interventi di ristrutturazione generale degli isolati o di utilizzazione di aree libere che abbiano una superficie non inferiore a 5.000,00 m2 senza soluzione di continuità, devono essere regolati da piani di lottizzazione che prevedano gli spazi pubblici nella misura stabilita dalle norme contenute nel Decreto P.R.G. n. 9743-271 del 01.08.1977 e s.m.i., per avere così la possibilità di utilizzare l'indice di cubatura pari a 5 m3/m2. Nell'edificazione del lotto devono essere rispettati i seguenti limiti: - indice di fabbricabilità fondiaria max: 5 M3/m2 con lottizzazione o P.P. e max 3 m3/m2 con concessione diretta; - rapporto di copertura 2/3; - altezza max: 10,50 m (... omissis). * Con riferimento al Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.), l'immobile è compreso nell' "Ambito di paesaggio 25 – Bassa valle del Flumendosa", disciplinato dagli artt. 6, 12, 13, 14, 15, 107 e 112 del P.P.R.. Dalle verifiche effettuate dalla scrivente, eseguite sulla cartografia di "Sardegna Geoportale – Sardegna Mappe", con riferimento al P.P.R., l'immobile ricade all'interno di: - Parco Geominerario Ambientale e Storico DM 673 del 2016 (artt. 9, 57 e 58 del P.P.R.); - Fascia Costiera (Beni Paesaggistici Ambientali (ex. Art. 143 D. Lgs. 42/2004 - Bene Paesaggistico d'Insieme), disciplinata dagli artt. 8, 17, 18, 19 e 20 del P.P.R.. Con riferimento alla Fascia Costiera, si riporta di seguito quanto previsto dall'art. 19: 1. La fascia costiera, così come perimetrata nella cartografia del P.P.R. di cui all'art 5, rientra nella categoria dei beni paesaggistici d'insieme ed è considerata risorsa strategica fondamentale per lo sviluppo sostenibile del territorio sardo, che

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

necessita di pianificazione e gestione integrata. 2. I territori della fascia costiera di cui al comma precedente, sono caratterizzati da un contesto territoriale i cui elementi costitutivi sono inscindibilmente interrelati e la preminenza dei valori ambientali è esposta a fattori di rischio che possono compromettere l'equilibrio dei rapporti tra habitat naturale e presenza antropica. 3. Non sono comprese tra i beni elencati nel comma 1 le seguenti zone, così come individuate dagli strumenti urbanistici comunali: - le zone omogenee A e B; - le zone omogenee C con piani attuativi efficaci, realizzati in tutto o in parte, immediatamente contigue al tessuto urbano consolidato; - le zone omogenee D e G con piani attuativi efficaci, realizzati in tutto o in parte. * Dalle verifiche effettuate dalla scrivente risulta inoltre che l'immobile, con riferimento al P.P.R. e al P.A.I., ricade in: - D4 / Danno potenziale (danno alle persone, e di quello al tessuto socio-economico ed ai beni non monetizzabili) molto elevato nella mappa del danno potenziale Regione Sardegna (PAI_PGRA) – Rev. 2022 - Rg0 / Rischio idraulico nullo nella mappa del rischio geomorfologico Regione Sardegna (PAI_PGRA) – Rev. 2022; - Hg0 / Aree studiate per le quali non sono state individuati fenomeni franosi in atto o potenziali (Hg0) nella mappa del pericolo geomorfologico Regione Sardegna (PAI_PGRA) – Rev. 2022; - Siti non idonei all'installazione degli impianti alimentati da fonti energetiche rinnovabili; - B / Zona Climatica B - Comuni con GG maggiori di 600 e minori o uguali a 900; - P1 / Pericolosità da frana moderata della mappa nazionale del dissesto idrogeologico ISPRA; - 4 / Livello di pericolosità nella classificazione sismica; - B14 / Riodaciti e rioliti (ignimbriti) (ciclo permo-carbonifero) nella Carta Geologica d'Italia; - Centri abitati nella Carta della Natura.

Prezzo base d'asta: **€ 3.952,71**

LOTTO 13

- **Bene N° 13** - Posto auto ubicato a Muravera (SU) - Via Sant'Anna snc - Piano T (Sub 20), piano T
Il posto auto individuato dal subalterno 20 è ubicato in Via Sant'Anna nel Comune di Muravera, al piano terra della "palazzina B". L'edificio "B" facente parte di maggior lotto, comprendente gli edifici A e B, costruiti tra loro in aderenza e uniti dall'autorimessa comune, ha esposizione su quattro lati. Entrambi i corpi di fabbrica sono disposti su tre piani fuori terra con due appartamenti a piano ciascuno; la palazzina B dispone anche di due piani interrati, adibiti rispettivamente a sgombero/cantina e ad autorimessa, quest'ultima condivisa con al palazzina A. Ciascun corpo di fabbrica è servito da vano scala interno e ascensore. La palazzina A accede direttamente dalla pubblica via, la palazzina B accede dall'autorimessa, attraverso due cancelli rispettivamente pedonale e carrabile. Il cancello carrabile metallico, motorizzato, ad anta unica scorrevole su binario orizzontale non è conforme alla vigente normativa rappresentata nella fattispecie dalle norme UNI 12453 e Uni 12445 e s.m.i. per il rischio di convogliamento e cesoiamento. Per lo stesso motivo, non risulta conforme la porzione di muratura impegnata dal cancello in fase di apertura verso l'interno, in quanto il binario di scorrimento non è schermato. Il lotto confina a nord con i lotti identificati dalle particelle 556 e 2428, a est con i lotti (particelle 561, 2482, 2405), tutti edificati e di altra proprietà. A est confina anche con il lotto inedificato censito con la particella 1352, a sud con la Via Fermi e a ovest con la Via Sant'Anna da cui ha accesso. Il complesso sorge in una zona prevalentemente residenziale nella parte a monte di Muravera, in posizione panoramica, non lontano dal centro da cui dista circa 400 m. Il traffico veicolare è limitato e, in prossimità del fabbricato, non si è ravvisata difficoltà di parcheggio. Il Comune di Muravera, principale centro della regione del Sarrabus, rinomato per il complesso di spiagge e lagune di grande pregio paesaggistico, è facilmente raggiungibile da Cagliari, da cui dista circa 60 km, percorrendo la S.S. 125.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 2, Sub. 20, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Lo strumento urbanistico del Comune di Muravera è il Piano Regolatore Generale (P.R.G.), approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 44 del 21/04/1980 (Buras n. 25 del 17/06/1982) e s.m.i.. Secondo il P.R.G., il fabbricato ricade all'interno della "zona B di completamento", disciplinata dall'art. 5 delle Norme Tecniche di Attuazione (Allegato M13). Tale zona,

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

che comprende una vasta parte dell'abitato con edificazione lungo le strade e giardini interni, conserva il carattere di zona mista, con abitazioni, negozi, uffici e laboratori e con esclusione dei laboratori molesti o nocivi e dei grandi depositi da ubicare nella zona D. Gli interventi di ristrutturazione generale degli isolati o di utilizzazione di aree libere che abbiano una superficie non inferiore a 5.000,00 m2 senza soluzione di continuità, devono essere regolati da piani di lottizzazione che prevedano gli spazi pubblici nella misura stabilita dalle norme contenute nel Decreto P.R.G. n. 9743-271 del 01.08.1977 e s.m.i., per avere così la possibilità di utilizzare l'indice di cubatura pari a 5 m3/m2. Nell'edificazione del lotto devono essere rispettati i seguenti limiti: - indice di fabbricabilità fondiaria max: 5 M3/m2 con lottizzazione o P.P. e max 3 m3/m2 con concessione diretta; - rapporto di copertura 2/3; - altezza max: 10,50 m (... omissis). * Con riferimento al Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.), l'immobile è compreso nell' "Ambito di paesaggio 25 – Bassa valle del Flumendosa", disciplinato dagli artt. 6, 12, 13, 14, 15, 107 e 112 del P.P.R.. Dalle verifiche effettuate dalla scrivente, eseguite sulla cartografia di "Sardegna Geoportale – Sardegna Mappe", con riferimento al P.P.R., l'immobile ricade all'interno di: - Parco Geominerario Ambientale e Storico DM 673 del 2016 (artt. 9, 57 e 58 del P.P.R.); - Fascia Costiera (Beni Paesaggistici Ambientali (ex. Art. 143 D. Lgs. 42/2004 - Bene Paesaggistico d'Insieme), disciplinata dagli artt. 8, 17, 18, 19 e 20 del P.P.R.. Con riferimento alla Fascia Costiera, si riporta di seguito quanto previsto dall'art. 19: 1. La fascia costiera, così come perimetrata nella cartografia del P.P.R. di cui all'art 5, rientra nella categoria dei beni paesaggistici d'insieme ed è considerata risorsa strategica fondamentale per lo sviluppo sostenibile del territorio sardo, che necessita di pianificazione e gestione integrata. 2. I territori della fascia costiera di cui al comma precedente, sono caratterizzati da un contesto territoriale i cui elementi costitutivi sono inscindibilmente interrelati e la preminenza dei valori ambientali è esposta a fattori di rischio che possono compromettere l'equilibrio dei rapporti tra habitat naturale e presenza antropica. 3. Non sono comprese tra i beni elencati nel comma 1 le seguenti zone, così come individuate dagli strumenti urbanistici comunali: - le zone omogenee A e B; - le zone omogenee C con piani attuativi efficaci, realizzati in tutto o in parte, immediatamente contigue al tessuto urbano consolidato; - le zone omogenee D e G con piani attuativi efficaci, realizzati in tutto o in parte. * Dalle verifiche effettuate dalla scrivente risulta inoltre che l'immobile, con riferimento al P.P.R. e al P.A.I., ricade in: - D4 / Danno potenziale (danno alle persone, e di quello al tessuto socio-economico ed ai beni non monetizzabili) molto elevato nella mappa del danno potenziale Regione Sardegna (PAI_PGRA) – Rev. 2022 - Rg0 / Rischio idraulico nullo nella mappa del rischio geomorfologico Regione Sardegna (PAI_PGRA) – Rev. 2022; - Hg0 / Aree studiate per le quali non sono state individuati fenomeni franosi in atto o potenziali (Hg0) nella mappa del pericolo geomorfologico Regione Sardegna (PAI_PGRA) – Rev. 2022; - Siti non idonei all'installazione degli impianti alimentati da fonti energetiche rinnovabili; - B / Zona Climatica B - Comuni con GG maggiori di 600 e minori o uguali a 900; - P1 / Pericolosità da frana moderata della mappa nazionale del dissesto idrogeologico ISPRA; - 4 / Livello di pericolosità nella classificazione sismica; - B14 / Riodaciti e rioliti (ignimbriti) (ciclo permo-carbonifero) nella Carta Geologica d'Italia; - Centri abitati nella Carta della Natura.

Prezzo base d'asta: **€ 5.109,39**

LOTTO 14

- **Bene N° 14** - Posto auto ubicato a Muravera (SU) - Via Sant'Anna snc - Piano T (Sub 21), piano T

Il posto auto individuato dal subalterno 21 è ubicato in Via Sant'Anna nel Comune di Muravera, al piano terra della "palazzina B". L'edificio "B" facente parte di maggior lotto, comprendente gli edifici A e B, costruiti tra loro in aderenza e uniti dall'autorimessa comune, ha esposizione su quattro lati. Entrambi i corpi di fabbrica sono disposti su tre piani fuori terra con due appartamenti a piano ciascuno; la palazzina B dispone anche di due piani interrati, adibiti rispettivamente a sgombero/cantina e ad autorimessa, quest'ultima condivisa con al palazzina A. Ciascun corpo di fabbrica è servito da vano scala interno e ascensore. La palazzina A accede direttamente dalla pubblica via, la palazzina B accede dall'autorimessa, attraverso due cancelli rispettivamente pedonale e carrabile. Il cancello carrabile

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

metallico, motorizzato, ad anta unica scorrevole su binario orizzontale non è conforme alla vigente normativa rappresentata nella fattispecie dalle norme UNI 12453 e Uni 12445 e s.m.i. per il rischio di convogliamento e cesoiamento. Per lo stesso motivo, non risulta conforme la porzione di muratura impegnata dal cancello in fase di apertura verso l'interno, in quanto il binario di scorrimento non è schermato. Il lotto confina a nord con i lotti identificati dalle particelle 556 e 2428, a est con i lotti (particelle 561, 2482, 2405), tutti edificati e di altra proprietà. A est confina anche con il lotto inedificato censito con la particella 1352, a sud con la Via Fermi e a ovest con la Via Sant'Anna da cui ha accesso. Il complesso sorge in una zona prevalentemente residenziale nella parte a monte di Muravera, in posizione panoramica, non lontano dal centro da cui dista circa 400 m. Il traffico veicolare è limitato e, in prossimità del fabbricato, non si è ravvisata difficoltà di parcheggio. Il Comune di Muravera, principale centro della regione del Sarrabus, rinomato per il complesso di spiagge e lagune di grande pregio paesaggistico, è facilmente raggiungibile da Cagliari, da cui dista circa 60 km, percorrendo la S.S. 125.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 2421, Sub. 21, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Lo strumento urbanistico del Comune di Muravera è il Piano Regolatore Generale (P.R.G.), approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 44 del 21/04/1980 (Buras n. 25 del 17/06/1982) e s.m.i.. Secondo il P.R.G., il fabbricato ricade all'interno della "zona B di completamento", disciplinata dall'art. 5 delle Norme Tecniche di Attuazione (Allegato M14). Tale zona, che comprende una vasta parte dell'abitato con edificazione lungo le strade e giardini interni, conserva il carattere di zona mista, con abitazioni, negozi, uffici e laboratori e con esclusione dei laboratori molesti o nocivi e dei grandi depositi da ubicare nella zona D. Gli interventi di ristrutturazione generale degli isolati o di utilizzazione di aree libere che abbiano una superficie non inferiore a 5.000,00 m2 senza soluzione di continuità, devono essere regolati da piani di lottizzazione che prevedano gli spazi pubblici nella misura stabilita dalle norme contenute nel Decreto P.R.G. n. 9743-271 del 01.08.1977 e s.m.i., per avere così la possibilità di utilizzare l'indice di cubatura pari a 5 m3/m2. Nell'edificazione del lotto devono essere rispettati i seguenti limiti: - indice di fabbricabilità fondiaria max: 5 M3/m2 con lottizzazione o P.P. e max 3 m3/m2 con concessione diretta; - rapporto di copertura 2/3; - altezza max: 10,50 m (... omissis). * Con riferimento al Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.), l'immobile è compreso nell' "Ambito di paesaggio 25 – Bassa valle del Flumendosa", disciplinato dagli artt. 6, 12, 13, 14, 15, 107 e 112 del P.P.R.. Dalle verifiche effettuate dalla scrivente, eseguite sulla cartografia di "Sardegna Geoportale – Sardegna Mappe", con riferimento al P.P.R., l'immobile ricade all'interno di: - Parco Geominerario Ambientale e Storico DM 673 del 2016 (artt. 9, 57 e 58 del P.P.R.); - Fascia Costiera (Beni Paesaggistici Ambientali (ex. Art. 143 D. Lgs. 42/2004 - Bene Paesaggistico d'Insieme), disciplinata dagli artt. 8, 17, 18, 19 e 20 del P.P.R.. Con riferimento alla Fascia Costiera, si riporta di seguito quanto previsto dall'art. 19: 1. La fascia costiera, così come perimetrata nella cartografia del P.P.R. di cui all'art 5, rientra nella categoria dei beni paesaggistici d'insieme ed è considerata risorsa strategica fondamentale per lo sviluppo sostenibile del territorio sardo, che necessita di pianificazione e gestione integrata. 2. I territori della fascia costiera di cui al comma precedente, sono caratterizzati da un contesto territoriale i cui elementi costitutivi sono inscindibilmente interrelati e la preminenza dei valori ambientali è esposta a fattori di rischio che possono compromettere l'equilibrio dei rapporti tra habitat naturale e presenza antropica. 3. Non sono comprese tra i beni elencati nel comma 1 le seguenti zone, così come individuate dagli strumenti urbanistici comunali: - le zone omogenee A e B; - le zone omogenee C con piani attuativi efficaci, realizzati in tutto o in parte, immediatamente contigue al tessuto urbano consolidato; - le zone omogenee D e G con piani attuativi efficaci, realizzati in tutto o in parte. * Dalle verifiche effettuate dalla scrivente risulta inoltre che l'immobile, con riferimento al P.P.R. e al P.A.I., ricade in: - D4 / Danno potenziale (danno alle persone, e di quello al tessuto socio-economico ed ai beni non monetizzabili) molto elevato nella mappa del danno potenziale Regione Sardegna (PAI_PGRA) – Rev. 2022 - Rg0 / Rischio idraulico nullo nella mappa del rischio geomorfologico Regione Sardegna (PAI_PGRA) – Rev. 2022; - Hg0 / Aree studiate per le quali non sono state individuati fenomeni franosi in atto o potenziali (Hg0) nella mappa del pericolo geomorfologico Regione Sardegna (PAI_PGRA) – Rev. 2022; - Siti non

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

idonei all'installazione degli impianti alimentati da fonti energetiche rinnovabili; - B / Zona Climatica B - Comuni con GG maggiori di 600 e minori o uguali a 900; - P1 / Pericolosità da frana moderata della mappa nazionale del dissesto idrogeologico ISPRA; - 4 / Livello di pericolosità nella classificazione sismica; - B14 / Riodaciti e rioliti (ignimbriti) (ciclo permo-carbonifero) nella Carta Geologica d'Italia; - Centri abitati nella Carta della Natura.

Prezzo base d'asta: **€ 3.012,30**

LOTTO 15

- **Bene N° 15** - Posto auto ubicato a Muravera (SU) - Via Sant'Anna snc - Piano T (Sub 22), piano T
  Il posto auto individuato dal subalterno 22 è ubicato in Via Sant'Anna nel Comune di Muravera, al piano terra della "palazzina B". L'edificio "B" facente parte di maggior lotto, comprendente gli edifici A e B, costruiti tra loro in aderenza e uniti dall'autorimessa comune, ha esposizione su quattro lati. Entrambi i corpi di fabbrica sono disposti su tre piani fuori terra con due appartamenti a piano ciascuno; la palazzina B dispone anche di due piani interrati, adibiti rispettivamente a sgombero/cantina e ad autorimessa, quest'ultima condivisa con al palazzina A. Ciascun corpo di fabbrica è servito da vano scala interno e ascensore. La palazzina A accede direttamente dalla pubblica via, la palazzina B accede dall'autorimessa, attraverso due cancelli rispettivamente pedonale e carrabile. Il cancello carrabile metallico, motorizzato, ad anta unica scorrevole su binario orizzontale non è conforme alla vigente normativa rappresentata nella fattispecie dalle norme UNI 12453 e Uni 12445 e s.m.i. per il rischio di convogliamento e cesoiamento. Per lo stesso motivo, non risulta conforme la porzione di muratura impegnata dal cancello in fase di apertura verso l'interno, in quanto il binario di scorrimento non è schermato. Il lotto confina a nord con i lotti identificati dalle particelle 556 e 2428, a est con i lotti (particelle 561, 2482, 2405), tutti edificati e di altra proprietà. A est confina anche con il lotto inedificato censito con la particella 1352, a sud con la Via Fermi e a ovest con la Via Sant'Anna da cui ha accesso. Il complesso sorge in una zona prevalentemente residenziale nella parte a monte di Muravera, in posizione panoramica, non lontano dal centro da cui dista circa 400 m. Il traffico veicolare è limitato e, in prossimità del fabbricato, non si è ravvisata difficoltà di parcheggio. Il Comune di Muravera, principale centro della regione del Sarrabus, rinomato per il complesso di spiagge e lagune di grande pregio paesaggistico, è facilmente raggiungibile da Cagliari, da cui dista circa 60 km, percorrendo la S.S. 125.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 2421, Sub. 22, Categoria C6
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: Lo strumento urbanistico del Comune di Muravera è il Piano Regolatore Generale (P.R.G.), approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 44 del 21/04/1980 (Buras n. 25 del 17/06/1982) e s.m.i.. Secondo il P.R.G., il fabbricato ricade all'interno della "zona B di completamento", disciplinata dall'art. 5 delle Norme Tecniche di Attuazione (Allegato M15). Tale zona, che comprende una vasta parte dell'abitato con edificazione lungo le strade e giardini interni, conserva il carattere di zona mista, con abitazioni, negozi, uffici e laboratori e con esclusione dei laboratori molesti o nocivi e dei grandi depositi da ubicare nella zona D. Gli interventi di ristrutturazione generale degli isolati o di utilizzazione di aree libere che abbiano una superficie non inferiore a 5.000,00 m2 senza soluzione di continuità, devono essere regolati da piani di lottizzazione che prevedano gli spazi pubblici nella misura stabilita dalle norme contenute nel Decreto P.R.G. n. 9743-271 del 01.08.1977 e s.m.i., per avere così la possibilità di utilizzare l'indice di cubatura pari a 5 m3/m2. Nell'edificazione del lotto devono essere rispettati i seguenti limiti: - indice di fabbricabilità fondiaria max: 5 M3/m2 con lottizzazione o P.P. e max 3 m3/m2 con concessione diretta; - rapporto di copertura 2/3; - altezza max: 10,50 m (... omissis). * Con riferimento al Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.), l'immobile è compreso nell' "Ambito di paesaggio 25 – Bassa valle del Flumendosa", disciplinato dagli artt. 6, 12, 13, 14, 15, 107 e 112 del P.P.R.. Dalle verifiche effettuate dalla scrivente, eseguite sulla cartografia di "Sardegna Geoportale – Sardegna Mappe", con riferimento al P.P.R., l'immobile ricade all'interno di: - Parco Geominerario Ambientale e Storico DM 673 del 2016 (artt. 9, 57 e 58 del P.P.R.); -

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

Fascia Costiera (Beni Paesaggistici Ambientali (ex. Art. 143 D. Lgs. 42/2004 - Bene Paesaggistico d'Insieme), disciplinata dagli artt. 8, 17, 18, 19 e 20 del P.P.R.. Con riferimento alla Fascia Costiera, si riporta di seguito quanto previsto dall'art. 19: 1. La fascia costiera, così come perimetrata nella cartografia del P.P.R. di cui all'art 5, rientra nella categoria dei beni paesaggistici d'insieme ed è considerata risorsa strategica fondamentale per lo sviluppo sostenibile del territorio sardo, che necessita di pianificazione e gestione integrata. 2. I territori della fascia costiera di cui al comma precedente, sono caratterizzati da un contesto territoriale i cui elementi costitutivi sono inscindibilmente interrelati e la preminenza dei valori ambientali è esposta a fattori di rischio che possono compromettere l'equilibrio dei rapporti tra habitat naturale e presenza antropica. 3. Non sono comprese tra i beni elencati nel comma 1 le seguenti zone, così come individuate dagli strumenti urbanistici comunali: - le zone omogenee A e B; - le zone omogenee C con piani attuativi efficaci, realizzati in tutto o in parte, immediatamente contigue al tessuto urbano consolidato; - le zone omogenee D e G con piani attuativi efficaci, realizzati in tutto o in parte. * Dalle verifiche effettuate dalla scrivente risulta inoltre che l'immobile, con riferimento al P.P.R. e al P.A.I., ricade in: - D4 / Danno potenziale (danno alle persone, e di quello al tessuto socio-economico ed ai beni non monetizzabili) molto elevato nella mappa del danno potenziale Regione Sardegna (PAI_PGRA) – Rev. 2022 - Rg0 / Rischio idraulico nullo nella mappa del rischio geomorfologico Regione Sardegna (PAI_PGRA) – Rev. 2022; - Hg0 / Aree studiate per le quali non sono state individuati fenomeni franosi in atto o potenziali (Hg0) nella mappa del pericolo geomorfologico Regione Sardegna (PAI_PGRA) – Rev. 2022; - Siti non idonei all'installazione degli impianti alimentati da fonti energetiche rinnovabili; - B / Zona Climatica B - Comuni con GG maggiori di 600 e minori o uguali a 900; - P1 / Pericolosità da frana moderata della mappa nazionale del dissesto idrogeologico ISPRA; - 4 / Livello di pericolosità nella classificazione sismica; - B14 / Riodaciti e rioliti (ignimbriti) (ciclo permo-carbonifero) nella Carta Geologica d'Italia; - Centri abitati nella Carta della Natura.

Prezzo base d'asta: **€ 4.047,72**

LOTTO 16

- **Bene N° 16** - Posto auto ubicato a Muravera (SU) - Via Sant'Anna snc - Piano T (Sub 23), piano T

Il posto auto individuato dal subalterno 23 è ubicato in Via Sant'Anna nel Comune di Muravera, al piano terra della "palazzina B". L'edificio "B" facente parte di maggior lotto, comprendente gli edifici A e B, costruiti tra loro in aderenza e uniti dall'autorimessa comune, ha esposizione su quattro lati. Entrambi i corpi di fabbrica sono disposti su tre piani fuori terra con due appartamenti a piano ciascuno; la palazzina B dispone anche di due piani interrati, adibiti rispettivamente a sgombero/cantina e ad autorimessa, quest'ultima condivisa con al palazzina A. Ciascun corpo di fabbrica è servito da vano scala interno e ascensore. La palazzina A accede direttamente dalla pubblica via, la palazzina B accede dall'autorimessa, attraverso due cancelli rispettivamente pedonale e carrabile. Il cancello carrabile metallico, motorizzato, ad anta unica scorrevole su binario orizzontale non è conforme alla vigente normativa rappresentata nella fattispecie dalle norme UNI 12453 e Uni 12445 e s.m.i. per il rischio di convogliamento e cesoiamento. Per lo stesso motivo, non risulta conforme la porzione di muratura impegnata dal cancello in fase di apertura verso l'interno, in quanto il binario di scorrimento non è schermato. Il lotto confina a nord con i lotti identificati dalle particelle 556 e 2428, a est con i lotti (particelle 561, 2482, 2405), tutti edificati e di altra proprietà. A est confina anche con il lotto inedificato censito con la particella 1352, a sud con la Via Fermi e a ovest con la Via Sant'Anna da cui ha accesso. Il complesso sorge in una zona prevalentemente residenziale nella parte a monte di Muravera, in posizione panoramica, non lontano dal centro da cui dista circa 400 m. Il traffico veicolare è limitato e, in prossimità del fabbricato, non si è ravvisata difficoltà di parcheggio. Il Comune di Muravera, principale centro della regione del Sarrabus, rinomato per il complesso di spiagge e lagune di grande pregio paesaggistico, è facilmente raggiungibile da Cagliari, da cui dista circa 60 km, percorrendo la S.S. 125.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 2421, Sub. 23, Categoria C6

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Lo strumento urbanistico del Comune di Muravera è il Piano Regolatore Generale (P.R.G.), approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 44 del 21/04/1980 (Buras n. 25 del 17/06/1982) e s.m.i.. Secondo il P.R.G., il fabbricato ricade all'interno della "zona B di completamento", disciplinata dall'art. 5 delle Norme Tecniche di Attuazione (Allegato M16). Tale zona, che comprende una vasta parte dell'abitato con edificazione lungo le strade e giardini interni, conserva il carattere di zona mista, con abitazioni, negozi, uffici e laboratori e con esclusione dei laboratori molesti o nocivi e dei grandi depositi da ubicare nella zona D. Gli interventi di ristrutturazione generale degli isolati o di utilizzazione di aree libere che abbiano una superficie non inferiore a 5.000,00 m2 senza soluzione di continuità, devono essere regolati da piani di lottizzazione che prevedano gli spazi pubblici nella misura stabilita dalle norme contenute nel Decreto P.R.G. n. 9743-271 del 01.08.1977 e s.m.i., per avere così la possibilità di utilizzare l'indice di cubatura pari a 5 m3/m2. Nell'edificazione del lotto devono essere rispettati i seguenti limiti: - indice di fabbricabilità fondiaria max: 5 M3/m2 con lottizzazione o P.P. e max 3 m3/m2 con concessione diretta; - rapporto di copertura 2/3; - altezza max: 10,50 m (... omissis). * Con riferimento al Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.), l'immobile è compreso nell' "Ambito di paesaggio 25 – Bassa valle del Flumendosa", disciplinato dagli artt. 6, 12, 13, 14, 15, 107 e 112 del P.P.R.. Dalle verifiche effettuate dalla scrivente, eseguite sulla cartografia di "Sardegna Geoportale – Sardegna Mappe", con riferimento al P.P.R., l'immobile ricade all'interno di: - Parco Geominerario Ambientale e Storico DM 673 del 2016 (artt. 9, 57 e 58 del P.P.R.); - Fascia Costiera (Beni Paesaggistici Ambientali (ex. Art. 143 D. Lgs. 42/2004 - Bene Paesaggistico d'Insieme), disciplinata dagli artt. 8, 17, 18, 19 e 20 del P.P.R.. Con riferimento alla Fascia Costiera, si riporta di seguito quanto previsto dall'art. 19: 1. La fascia costiera, così come perimetrata nella cartografia del P.P.R. di cui all'art 5, rientra nella categoria dei beni paesaggistici d'insieme ed è considerata risorsa strategica fondamentale per lo sviluppo sostenibile del territorio sardo, che necessita di pianificazione e gestione integrata. 2. I territori della fascia costiera di cui al comma precedente, sono caratterizzati da un contesto territoriale i cui elementi costitutivi sono inscindibilmente interrelati e la preminenza dei valori ambientali è esposta a fattori di rischio che possono compromettere l'equilibrio dei rapporti tra habitat naturale e presenza antropica. 3. Non sono comprese tra i beni elencati nel comma 1 le seguenti zone, così come individuate dagli strumenti urbanistici comunali: - le zone omogenee A e B; - le zone omogenee C con piani attuativi efficaci, realizzati in tutto o in parte, immediatamente contigue al tessuto urbano consolidato; - le zone omogenee D e G con piani attuativi efficaci, realizzati in tutto o in parte. * Dalle verifiche effettuate dalla scrivente risulta inoltre che l'immobile, con riferimento al P.P.R. e al P.A.I., ricade in: - D4 / Danno potenziale (danno alle persone, e di quello al tessuto socio-economico ed ai beni non monetizzabili) molto elevato nella mappa del danno potenziale Regione Sardegna (PAI_PGRA) – Rev. 2022 - Rg0 / Rischio idraulico nullo nella mappa del rischio geomorfologico Regione Sardegna (PAI_PGRA) – Rev. 2022; - Hg0 / Aree studiate per le quali non sono state individuati fenomeni franosi in atto o potenziali (Hg0) nella mappa del pericolo geomorfologico Regione Sardegna (PAI_PGRA) – Rev. 2022; - Siti non idonei all'installazione degli impianti alimentati da fonti energetiche rinnovabili; - B / Zona Climatica B - Comuni con GG maggiori di 600 e minori o uguali a 900; - P1 / Pericolosità da frana moderata della mappa nazionale del dissesto idrogeologico ISPRA; - 4 / Livello di pericolosità nella classificazione sismica; - B14 / Riodaciti e rioliti (ignimbriti) (ciclo permo-carbonifero) nella Carta Geologica d'Italia; - Centri abitati nella Carta della Natura.

Prezzo base d'asta: **€ 4.558,02**

LOTTO 17

- **Bene N° 17** - Posto auto ubicato a Muravera (SU) - Via Sant'Anna snc - Piano T (Sub 24), piano T
Il posto auto individuato dal subalterno 24 è ubicato in Via Sant'Anna nel Comune di Muravera, al piano terra della "palazzina A". L'edificio "A" facente parte di maggior lotto, comprendente gli edifici A e B, costruiti tra loro in aderenza e uniti dall'autorimessa comune, ha esposizione su quattro lati. Entrambi i

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

corpi di fabbrica sono disposti su tre piani fuori terra con due appartamenti a piano ciascuno; la palazzina B dispone anche di due piani interrati, adibiti rispettivamente a sgombero/cantina e ad autorimessa, quest'ultima condivisa con la palazzina A. Ciascun corpo di fabbrica è servito da vano scala interno e ascensore. La palazzina A accede direttamente dalla pubblica via, la palazzina B accede dall'autorimessa, attraverso due cancelli rispettivamente pedonale e carrabile. Il cancello carrabile metallico, motorizzato, ad anta unica scorrevole su binario orizzontale non è conforme alla vigente normativa rappresentata nella fattispecie dalle norme UNI 12453 e Uni 12445 e s.m.i. per il rischio di convogliamento e cesoiamento. Per lo stesso motivo, non risulta conforme la porzione di muratura interna impegnata dal cancello in fase di apertura, in quanto il binario di scorrimento non è schermato. Il lotto confina a nord con le particelle 556 e 2428, a est con le particelle 561, 2482, 2405, tutte edificate e di altra proprietà. A est confina anche con il lotto inedificato censito con la particella 1352 di altra proprietà, a sud con la Via Fermi e a ovest con la Via Sant'Anna da cui ha accesso. Il complesso sorge in una zona prevalentemente residenziale nella parte collinare di Muravera, in posizione panoramica, non lontano dal centro da cui dista circa 400 m. Il traffico veicolare è limitato e, in prossimità del fabbricato, non si è ravvisata difficoltà di parcheggio. Il Comune di Muravera, principale centro della regione del Sarrabus, rinomato per il complesso di spiagge e lagune di grande pregio paesaggistico, è facilmente raggiungibile da Cagliari, da cui dista circa 60 km, percorrendo la S.S. 125. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 2421, Sub. 24, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Lo strumento urbanistico del Comune di Muravera è il Piano Regolatore Generale (P.R.G.), approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 44 del 21/04/1980 (Buras n. 25 del 17/06/1982) e s.m.i.. Secondo il P.R.G., il fabbricato ricade all'interno della "zona B di completamento", disciplinata dall'art. 5 delle Norme Tecniche di Attuazione (Allegato M17). Tale zona, che comprende una vasta parte dell'abitato con edificazione lungo le strade e giardini interni, conserva il carattere di zona mista, con abitazioni, negozi, uffici e laboratori e con esclusione dei laboratori molesti o nocivi e dei grandi depositi da ubicare nella zona D. Gli interventi di ristrutturazione generale degli isolati o di utilizzazione di aree libere che abbiano una superficie non inferiore a 5.000,00 m2 senza soluzione di continuità, devono essere regolati da piani di lottizzazione che prevedano gli spazi pubblici nella misura stabilita dalle norme contenute nel Decreto P.R.G. n. 9743-271 del 01.08.1977 e s.m.i., per avere così la possibilità di utilizzare l'indice di cubatura pari a 5 m3/m2. Nell'edificazione del lotto devono essere rispettati i seguenti limiti: - indice di fabbricabilità fondiaria max: 5 M3/m2 con lottizzazione o P.P. e max 3 m3/m2 con concessione diretta; - rapporto di copertura 2/3; - altezza max: 10,50 m (... omissis). * Con riferimento al Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.), l'immobile è compreso nell' "Ambito di paesaggio 25 – Bassa valle del Flumendosa", disciplinato dagli artt. 6, 12, 13, 14, 15, 107 e 112 del P.P.R.. Dalle verifiche effettuate dalla scrivente, eseguite sulla cartografia di "Sardegna Geoportale – Sardegna Mappe", con riferimento al P.P.R., l'immobile ricade all'interno di: - Parco Geominerario Ambientale e Storico DM 673 del 2016 (artt. 9, 57 e 58 del P.P.R.); - Fascia Costiera (Beni Paesaggistici Ambientali (ex. Art. 143 D. Lgs. 42/2004 - Bene Paesaggistico d'Insieme), disciplinata dagli artt. 8, 17, 18, 19 e 20 del P.P.R.. Con riferimento alla Fascia Costiera, si riporta di seguito quanto previsto dall'art. 19: 1. La fascia costiera, così come perimetrata nella cartografia del P.P.R. di cui all'art 5, rientra nella categoria dei beni paesaggistici d'insieme ed è considerata risorsa strategica fondamentale per lo sviluppo sostenibile del territorio sardo, che necessita di pianificazione e gestione integrata. 2. I territori della fascia costiera di cui al comma precedente, sono caratterizzati da un contesto territoriale i cui elementi costitutivi sono inscindibilmente interrelati e la preminenza dei valori ambientali è esposta a fattori di rischio che possono compromettere l'equilibrio dei rapporti tra habitat naturale e presenza antropica. 3. Non sono comprese tra i beni elencati nel comma 1 le seguenti zone, così come individuate dagli strumenti urbanistici comunali: - le zone omogenee A e B; - le zone omogenee C con piani attuativi efficaci, realizzati in tutto o in parte, immediatamente contigue al tessuto urbano consolidato; - le zone omogenee D e G con piani attuativi efficaci, realizzati in tutto o in parte. * Dalle verifiche effettuate dalla scrivente risulta inoltre che l'immobile, con riferimento al P.P.R. e al P.A.I., ricade in: - D4 / Danno potenziale (danno alle persone, e di quello al tessuto socio-economico ed ai beni non monetizzabili)

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

molto elevato nella mappa del danno potenziale Regione Sardegna (PAI_PGRA) – Rev. 2022 - Rg0 / Rischio idraulico nullo nella mappa del rischio geomorfologico Regione Sardegna (PAI_PGRA) – Rev. 2022; - Hg0 / Aree studiate per le quali non sono state individuati fenomeni franosi in atto o potenziali (Hg0) nella mappa del pericolo geomorfologico Regione Sardegna (PAI_PGRA) – Rev. 2022; - Siti non idonei all'installazione degli impianti alimentati da fonti energetiche rinnovabili; - B / Zona Climatica B - Comuni con GG maggiori di 600 e minori o uguali a 900; - P1 / Pericolosità da frana moderata della mappa nazionale del dissesto idrogeologico ISPRA; - 4 / Livello di pericolosità nella classificazione sismica; - B14 / Riodaciti e rioliti (ignimbriti) (ciclo permo-carbonifero) nella Carta Geologica d'Italia; - Centri abitati nella Carta della Natura.

Prezzo base d'asta: **€ 7.351,96**

LOTTO 18

- **Bene N° 18** - Posto auto ubicato a Muravera (SU) - Via Sant'Anna snc - Piano T (Sub 25), piano T
Il posto auto individuato dal subalterno 25 è ubicato in Via Sant'Anna nel Comune di Muravera, al piano terra della "palazzina A". L'edificio "A" facente parte di maggior lotto, comprendente gli edifici A e B, costruiti tra loro in aderenza e uniti dall'autorimessa comune, ha esposizione su quattro lati. Entrambi i corpi di fabbrica sono disposti su tre piani fuori terra con due appartamenti a piano ciascuno; la palazzina B dispone anche di due piani interrati, adibiti rispettivamente a sgombero/cantina e ad autorimessa, quest'ultima condivisa con la palazzina A. Ciascun corpo di fabbrica è servito da vano scala interno e ascensore. La palazzina A accede direttamente dalla pubblica via, la palazzina B accede dall'autorimessa, attraverso due cancelli rispettivamente pedonale e carrabile. Il cancello carrabile metallico, motorizzato, ad anta unica scorrevole su binario orizzontale non è conforme alla vigente normativa rappresentata nella fattispecie dalle norme UNI 12453 e Uni 12445 e s.m.i. per il rischio di convogliamento e cesoiamento. Per lo stesso motivo, non risulta conforme la porzione di muratura interna impegnata dal cancello in fase di apertura, in quanto il binario di scorrimento non è schermato. Il lotto confina a nord con le particelle 556 e 2428, a est con le particelle 561, 2482, 2405, tutte edificate e di altra proprietà. A est confina anche con il lotto inedificato censito con la particella 1352 di altra proprietà, a sud con la Via Fermi e a ovest con la Via Sant'Anna da cui ha accesso. Il complesso sorge in una zona prevalentemente residenziale nella parte collinare di Muravera, in posizione panoramica, non lontano dal centro da cui dista circa 400 m. Il traffico veicolare è limitato e, in prossimità del fabbricato, non si è ravvisata difficoltà di parcheggio. Il Comune di Muravera, principale centro della regione del Sarrabus, rinomato per il complesso di spiagge e lagune di grande pregio paesaggistico, è facilmente raggiungibile da Cagliari, da cui dista circa 60 km, percorrendo la S.S. 125. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 2421, Sub. 25, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Lo strumento urbanistico del Comune di Muravera è il Piano Regolatore Generale (P.R.G.), approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 44 del 21/04/1980 (Buras n. 25 del 17/06/1982) e s.m.i.. Secondo il P.R.G., il fabbricato ricade all'interno della "zona B di completamento", disciplinata dall'art. 5 delle Norme Tecniche di Attuazione (Allegato M18). Tale zona, che comprende una vasta parte dell'abitato con edificazione lungo le strade e giardini interni, conserva il carattere di zona mista, con abitazioni, negozi, uffici e laboratori e con esclusione dei laboratori molesti o nocivi e dei grandi depositi da ubicare nella zona D. Gli interventi di ristrutturazione generale degli isolati o di utilizzazione di aree libere che abbiano una superficie non inferiore a 5.000,00 m2 senza soluzione di continuità, devono essere regolati da piani di lottizzazione che prevedano gli spazi pubblici nella misura stabilita dalle norme contenute nel Decreto P.R.G. n. 9743-271 del 01.08.1977 e s.m.i., per avere così la possibilità di utilizzare l'indice di cubatura pari a 5 m3/m2. Nell'edificazione del lotto devono essere rispettati i seguenti limiti: - indice di fabbricabilità fondiaria max: 5 M3/m2 con lottizzazione o P.P. e max 3 m3/m2 con concessione diretta; - rapporto di copertura 2/3; - altezza max: 10,50 m (... omissis). * Con riferimento al Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.), l'immobile è compreso nell' "Ambito di paesaggio 25 – Bassa valle del Flumendosa", disciplinato dagli

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

artt. 6, 12, 13, 14, 15, 107 e 112 del P.P.R.. Dalle verifiche effettuate dalla scrivente, eseguite sulla cartografia di "Sardegna Geoportale – Sardegna Mappe", con riferimento al P.P.R., l'immobile ricade all'interno di: - Parco Geominerario Ambientale e Storico DM 673 del 2016 (artt. 9, 57 e 58 del P.P.R.); - Fascia Costiera (Beni Paesaggistici Ambientali (ex. Art. 143 D. Lgs. 42/2004 - Bene Paesaggistico d'Insieme), disciplinata dagli artt. 8, 17, 18, 19 e 20 del P.P.R.. Con riferimento alla Fascia Costiera, si riporta di seguito quanto previsto dall'art. 19: 1. La fascia costiera, così come perimetrata nella cartografia del P.P.R. di cui all'art 5, rientra nella categoria dei beni paesaggistici d'insieme ed è considerata risorsa strategica fondamentale per lo sviluppo sostenibile del territorio sardo, che necessita di pianificazione e gestione integrata. 2. I territori della fascia costiera di cui al comma precedente, sono caratterizzati da un contesto territoriale i cui elementi costitutivi sono inscindibilmente interrelati e la preminenza dei valori ambientali è esposta a fattori di rischio che possono compromettere l'equilibrio dei rapporti tra habitat naturale e presenza antropica. 3. Non sono comprese tra i beni elencati nel comma 1 le seguenti zone, così come individuate dagli strumenti urbanistici comunali: - le zone omogenee A e B; - le zone omogenee C con piani attuativi efficaci, realizzati in tutto o in parte, immediatamente contigue al tessuto urbano consolidato; - le zone omogenee D e G con piani attuativi efficaci, realizzati in tutto o in parte. * Dalle verifiche effettuate dalla scrivente risulta inoltre che l'immobile, con riferimento al P.P.R. e al P.A.I., ricade in: - D4 / Danno potenziale (danno alle persone, e di quello al tessuto socio-economico ed ai beni non monetizzabili) molto elevato nella mappa del danno potenziale Regione Sardegna (PAI_PGRA) – Rev. 2022 - Rg0 / Rischio idraulico nullo nella mappa del rischio geomorfologico Regione Sardegna (PAI_PGRA) – Rev. 2022; - Hg0 / Aree studiate per le quali non sono state individuati fenomeni franosi in atto o potenziali (Hg0) nella mappa del pericolo geomorfologico Regione Sardegna (PAI_PGRA) – Rev. 2022; - Siti non idonei all'installazione degli impianti alimentati da fonti energetiche rinnovabili; - B / Zona Climatica B - Comuni con GG maggiori di 600 e minori o uguali a 900; - P1 / Pericolosità da frana moderata della mappa nazionale del dissesto idrogeologico ISPRA; - 4 / Livello di pericolosità nella classificazione sismica; - B14 / Riodaciti e rioliti (ignimbriti) (ciclo permo-carbonifero) nella Carta Geologica d'Italia; - Centri abitati nella Carta della Natura.

Prezzo base d'asta: **€ 4.261,21**

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 315/2022 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 106.132,86

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Muravera (SU) - Via Sant'Anna snc - Piano Terra (Sub 1), edificio A, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 2421, Sub. 1, Categoria A2, Graffato SI	**Superficie**	105,88 mq
Stato conservativo:	L'appartamento è in buone condizioni. Risulta che non sia mai stato abitato.		
Descrizione:	L'unità immobiliare per civile abitazione, (subalterno 1) è ubicata in Via Sant'Anna nel Comune di Muravera, al piano terra della "palazzina A". L'edificio "A" facente parte di maggior lotto, comprendente gli edifici A e B, costruiti tra loro in aderenza e uniti dall'autorimessa comune, ha esposizione su quattro lati. Entrambi i corpi di fabbrica sono disposti su tre piani fuori terra con due appartamenti a piano ciascuno; la palazzina B dispone anche di due piani interrati, adibiti rispettivamente a sgombero/cantina e ad autorimessa, quest'ultima condivisa con la palazzina A. Ciascun corpo di fabbrica è servito da vano scala interno e ascensore. La palazzina A accede direttamente dalla pubblica via, la palazzina B accede dall'autorimessa, attraverso due cancelli rispettivamente pedonale e carrabile. Il cancello carrabile metallico, motorizzato, ad anta unica scorrevole su binario orizzontale non è conforme alla vigente normativa rappresentata nella fattispecie dalle norme UNI 12453 e Uni 12445 e s.m.i. per il rischio di convogliamento e cesoiamento. Per lo stesso motivo, non risulta conforme la porzione di muratura interna impegnata dal cancello in fase di apertura, in quanto il binario di scorrimento non è schermato. Il lotto confina a nord con le particelle 556 e 2428, a est con le particelle 561, 2482, 2405, tutte edificate e di altra proprietà. A est confina anche con il lotto inedificato censito con la particella 1352 di altra proprietà, a sud con la Via Fermi e a ovest con la Via Sant'Anna da cui ha accesso. Il complesso sorge in una zona prevalentemente residenziale nella parte collinare di Muravera, in posizione panoramica, non lontano dal centro da cui dista circa 400 m. Il traffico veicolare è limitato e, in prossimità del fabbricato, non si è ravvisata difficoltà di parcheggio. Il Comune di Muravera, principale centro della regione del Sarrabus, rinomato per il complesso di spiagge e lagune di grande pregio paesaggistico, è facilmente raggiungibile da Cagliari, da cui dista circa 60 km, percorrendo la S.S. 125.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 100.014,49

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Muravera (SU) - Via Sant'Anna snc - Piano Terra (Sub 2), piano T		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 2421, Sub. 2, Categoria A2, Graffato SI	**Superficie**	101,56 mq
Stato conservativo:	L'appartamento è in buone condizioni. Il balcone con affaccio sull'area condominiale di accesso ai parcheggi è privo di pavimentazione. Il parapetto presenta tracce di infiltrazioni d'acqua e punti di distacco		

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

	della tinteggiatura.
Descrizione:	L'unità immobiliare per civile abitazione, (subalterno 2) è ubicata in Via Sant'Anna nel Comune di Muravera, al piano terra della "palazzina A". L'edificio "A" facente parte di maggior lotto, comprendente gli edifici A e B, costruiti tra loro in aderenza e uniti dall'autorimessa comune, ha esposizione su quattro lati. Entrambi i corpi di fabbrica sono disposti su tre piani fuori terra con due appartamenti a piano ciascuno; la palazzina B dispone anche di due piani interrati, adibiti rispettivamente a sgombero/cantina e ad autorimessa, quest'ultima condivisa con la palazzina A. Ciascun corpo di fabbrica è servito da vano scala interno e ascensore. La palazzina A accede direttamente dalla pubblica via, la palazzina B accede dall'autorimessa, attraverso due cancelli rispettivamente pedonale e carrabile. Il cancello carrabile metallico, motorizzato, ad anta unica scorrevole su binario orizzontale non è conforme alla vigente normativa rappresentata nella fattispecie dalle norme UNI 12453 e Uni 12445 e s.m.i. per il rischio di convogliamento e cesoiamento. Per lo stesso motivo, non risulta conforme la porzione di muratura interna impegnata dal cancello in fase di apertura, in quanto il binario di scorrimento non è schermato. Il lotto confina a nord con le particelle 556 e 2428, a est con le particelle 561, 2482, 2405, tutte edificate e di altra proprietà. A est confina anche con il lotto inedificato censito con la particella 1352 di altra proprietà, a sud con la Via Fermi e a ovest con la Via Sant'Anna da cui ha accesso. Il complesso sorge in una zona prevalentemente residenziale nella parte collinare di Muravera, in posizione panoramica, non lontano dal centro da cui dista circa 400 m. Il traffico veicolare è limitato e, in prossimità del fabbricato, non si è ravvisata difficoltà di parcheggio. Il Comune di Muravera, principale centro della regione del Sarrabus, rinomato per il complesso di spiagge e lagune di grande pregio paesaggistico, è facilmente raggiungibile da Cagliari, da cui dista circa 60 km, percorrendo la S.S. 125.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 107.623,05

Bene N° 3 - Appartamento			
Ubicazione:	Muravera (SU) - Via Sant'Anna snc - Piano 1 (Sub 3), piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 2421, Sub. 3, Categoria A2, Graffato SI	**Superficie**	105,30 mq
Stato conservativo:	L'appartamento è in buone condizioni. Il portoncino blindato è danneggiato a causa di un tentativo di intrusione.		
Descrizione:	L'unità immobiliare per civile abitazione, (subalterno 3) è ubicata in Via Sant'Anna nel Comune di Muravera, al piano primo della "palazzina A". L'edificio "A" facente parte di maggior lotto, comprendente gli edifici A e B, costruiti tra loro in aderenza e uniti dall'autorimessa comune, ha esposizione su quattro lati. Entrambi i corpi di fabbrica sono disposti su tre piani fuori terra con due appartamenti a piano ciascuno; la palazzina B dispone anche di due piani interrati, adibiti rispettivamente a sgombero/cantina e ad autorimessa, quest'ultima condivisa con la palazzina A. Ciascun corpo di fabbrica è servito da vano scala interno e ascensore. La palazzina A accede direttamente dalla pubblica via, la palazzina B accede dall'autorimessa, attraverso due cancelli rispettivamente pedonale e carrabile. Il cancello carrabile metallico, motorizzato, ad anta unica scorrevole su binario orizzontale non è conforme alla vigente normativa rappresentata nella fattispecie dalle norme UNI 12453 e Uni 12445 e s.m.i. per il rischio di convogliamento e cesoiamento. Per lo stesso motivo, non risulta conforme la porzione di muratura interna impegnata dal cancello in fase di apertura, in quanto il binario di scorrimento non è schermato. Il lotto confina a nord con le particelle 556 e 2428, a est con le particelle 561, 2482, 2405, tutte edificate e di altra proprietà. A est confina anche con il lotto inedificato censito con la particella 1352 di altra proprietà, a sud con la Via Fermi e a ovest con la Via Sant'Anna da cui ha accesso. Il complesso sorge in una zona prevalentemente residenziale nella parte collinare di Muravera, in posizione panoramica, non lontano dal centro da cui dista circa 400 m. Il traffico veicolare è limitato e, in prossimità del fabbricato, non si è ravvisata difficoltà di parcheggio. Il Comune di Muravera, principale centro della regione del Sarrabus, rinomato per il complesso di spiagge e lagune di grande pregio paesaggistico, è facilmente raggiungibile da Cagliari, da cui dista circa 60 km, percorrendo la S.S. 125.		

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 107.443,82

Bene N° 4 - Appartamento			
Ubicazione:	Muravera (SU) - Via Sant'Anna snc - Piano 1 (Sub 4), piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 2421, Sub. 4, Categoria A2, Graffato SI	**Superficie**	105,13 mq
Stato conservativo:	L'appartamento è in buone condizioni. Il portoncino blindato è danneggiato.		
Descrizione:	L'unità immobiliare per civile abitazione, (subalterno 4) è ubicata in Via Sant'Anna nel Comune di Muravera, al piano primo della "palazzina A". L'edificio "A" facente parte di maggior lotto, comprendente gli edifici A e B, costruiti tra loro in aderenza e uniti dall'autorimessa comune, ha esposizione su quattro lati. Entrambi i corpi di fabbrica sono disposti su tre piani fuori terra con due appartamenti a piano ciascuno; la palazzina B dispone anche di due piani interrati, adibiti rispettivamente a sgombero/cantina e ad autorimessa, quest'ultima condivisa con la palazzina A. Ciascun corpo di fabbrica è servito da vano scala interno e ascensore. La palazzina A accede direttamente dalla pubblica via, la palazzina B accede dall'autorimessa, attraverso due cancelli rispettivamente pedonale e carrabile. Il cancello carrabile metallico, motorizzato, ad anta unica scorrevole su binario orizzontale non è conforme alla vigente normativa rappresentata nella fattispecie dalle norme UNI 12453 e Uni 12445 e s.m.i. per il rischio di convogliamento e cesoiamento. Per lo stesso motivo, non risulta conforme la porzione di muratura interna impegnata dal cancello in fase di apertura, in quanto il binario di scorrimento non è schermato. Il lotto confina a nord con le particelle 556 e 2428, a est con le particelle 561, 2482, 2405, tutte edificate e di altra proprietà. A est confina anche con il lotto inedificato censito con la particella 1352 di altra proprietà, a sud con la Via Fermi e a ovest con la Via Sant'Anna da cui ha accesso. Il complesso sorge in una zona prevalentemente residenziale nella parte collinare di Muravera, in posizione panoramica, non lontano dal centro da cui dista circa 400 m. Il traffico veicolare è limitato e, in prossimità del fabbricato, non si è ravvisata difficoltà di parcheggio. Il Comune di Muravera, principale centro della regione del Sarrabus, rinomato per il complesso di spiagge e lagune di grande pregio paesaggistico, è facilmente raggiungibile da Cagliari, da cui dista circa 60 km, percorrendo la S.S. 125.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 124.669,55

Bene N° 5 - Appartamento			
Ubicazione:	Muravera (SU) - Via Sant'Anna snc - Piano 1 (Sub 5), piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 2421, Sub.	**Superficie**	116,87 mq

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

	5, Categoria A2, Graffato SI		
Stato conservativo:	L'appartamento è in discrete condizioni. Il videocitofono è stato smontato. Il portoncino blindato è danneggiato e il pannello di rivestimento interno è stato smontato. Parte dei coprifili delle porte interne sono stati smontati e posati all'interno dell'appartamento. Una parete del soggiorno-pranzo presenta tracce di umidità con distacco della tinteggiatura. Il parapetto della rampa di scala che consente l'accesso alla terrazza presenta punti di distacco della tinteggiatura (sul lato terrazza). Il prospetto Nord (con affaccio sulla terrazza) e il parapetto della terrazza presentano tracce di condensa. Nell'intradosso del solaio di copertura della terrazza sono presenti tracce di umidità con distacco della tinteggiatura.		
Descrizione:	L'unità immobiliare per civile abitazione, (subalterno 5) è ubicata in Via Sant'Anna nel Comune di Muravera, al piano primo della "palazzina B". L'edificio "B" facente parte di maggior lotto, comprendente gli edifici A e B, costruiti tra loro in aderenza e uniti dall'autorimessa comune, ha esposizione su quattro lati. Entrambi i corpi di fabbrica sono disposti su tre piani fuori terra con due appartamenti a piano ciascuno; la palazzina B dispone anche di due piani interrati, adibiti rispettivamente a sgombero/cantina e ad autorimessa, quest'ultima condivisa con al palazzina A. Ciascun corpo di fabbrica è servito da vano scala interno e ascensore. La palazzina A accede direttamente dalla pubblica via, la palazzina B accede dall'autorimessa, attraverso due cancelli rispettivamente pedonale e carrabile. Il cancello carrabile metallico, motorizzato, ad anta unica scorrevole su binario orizzontale non è conforme alla vigente normativa rappresentata nella fattispecie dalle norme UNI 12453 e Uni 12445 e s.m.i. per il rischio di convogliamento e cesoiamento. Per lo stesso motivo, non risulta conforme la porzione di muratura impegnata dal cancello in fase di apertura verso l'interno, in quanto il binario di scorrimento non è schermato. Il lotto confina a nord con i lotti identificati dalle particelle 556 e 2428, a est con i lotti (particelle 561, 2482, 2405), tutti edificati e di altra proprietà. A est confina anche con il lotto inedificato censito con la particella 1352, a sud con la Via Fermi e a ovest con la Via Sant'Anna da cui ha accesso. Il complesso sorge in una zona prevalentemente residenziale nella parte a monte di Muravera, in posizione panoramica, non lontano dal centro da cui dista circa 400 m. Il traffico veicolare è limitato e, in prossimità del fabbricato, non si è ravvisata difficoltà di parcheggio. Il Comune di Muravera, principale centro della regione del Sarrabus, rinomato per il complesso di spiagge e lagune di grande pregio paesaggistico, è facilmente raggiungibile da Cagliari, da cui dista circa 60 km, percorrendo la S.S. 125.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 6 - PREZZO BASE D'ASTA: € 109.394,36

Bene N° 6 - Appartamento			
Ubicazione:	Muravera (SU) - Via Sant'Anna snc - Piano 2 (Sub 7), piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 2421, Sub. 7, Categoria A2, Graffato SI	**Superficie**	106,98 mq
Stato conservativo:	L'appartamento è in discrete condizioni. Il portoncino blindato è danneggiato a causa di un tentativo di intrusione. E' presente una lesione sul solaio di copertura della camera da letto e un accenno di distacco di pittura all'intradosso della falda di copertura nel balcone con affaccio sul cortile interno.		
Descrizione:	L'unità immobiliare per civile abitazione, (subalterno 7) è ubicata in Via Sant'Anna nel Comune di Muravera, al piano secondo della "palazzina A". L'edificio "A" facente parte di maggior lotto, comprendente gli edifici A e B, costruiti tra loro in aderenza e uniti dall'autorimessa comune, ha esposizione su quattro lati. Entrambi i corpi di fabbrica sono disposti su tre piani fuori terra con due appartamenti a piano ciascuno; la palazzina B dispone anche di due piani interrati, adibiti rispettivamente a sgombero/cantina e ad autorimessa, quest'ultima condivisa con la palazzina A. Ciascun corpo di fabbrica è servito da vano scala interno e ascensore. La palazzina A accede direttamente dalla pubblica via, la palazzina B accede dall'autorimessa, attraverso due cancelli rispettivamente pedonale e carrabile. Il cancello carrabile metallico, motorizzato, ad anta unica scorrevole su binario orizzontale non è conforme alla vigente normativa rappresentata nella fattispecie dalle norme UNI 12453 e Uni 12445 e s.m.i. per il rischio di convogliamento e cesoiamento. Per lo stesso motivo, non risulta conforme la porzione di muratura interna impegnata dal cancello in fase di apertura, in quanto il binario di scorrimento non è		

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

	schermato. Il lotto confina a nord con le particelle 556 e 2428, a est con le particelle 561, 2482, 2405, tutte edificate e di altra proprietà. A est confina anche con il lotto inedificato censito con la particella 1352 di altra proprietà, a sud con la Via Fermi e a ovest con la Via Sant'Anna da cui ha accesso. Il complesso sorge in una zona prevalentemente residenziale nella parte collinare di Muravera, in posizione panoramica, non lontano dal centro da cui dista circa 400 m. Il traffico veicolare è limitato e, in prossimità del fabbricato, non si è ravvisata difficoltà di parcheggio. Il Comune di Muravera, principale centro della regione del Sarrabus, rinomato per il complesso di spiagge e lagune di grande pregio paesaggistico, è facilmente raggiungibile da Cagliari, da cui dista circa 60 km, percorrendo la S.S. 125.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 7 - PREZZO BASE D'ASTA: € 114.051,55

Bene N° 7 - Appartamento			
Ubicazione:	Muravera (SU) - Via Sant'Anna snc - Piano 2 (Sub 8), piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 2421, Sub. 8, Categoria A2, Graffato SI	**Superficie**	107,16 mq
Stato conservativo:	L'appartamento è in discrete condizioni. Il portoncino blindato è danneggiato. E' presente una filatura tra la falda inclinata e la parete perimetrale. E' stata osservata una filatura nel parapetto in muratura del balcone con accesso dal soggiorno.		
Descrizione:	L'unità immobiliare per civile abitazione, (subalterno 8) è ubicata in Via Sant'Anna nel Comune di Muravera, al piano secondo della "palazzina A". L'edificio "A" facente parte di maggior lotto, comprendente gli edifici A e B, costruiti tra loro in aderenza e uniti dall'autorimessa comune, ha esposizione su quattro lati. Entrambi i corpi di fabbrica sono disposti su tre piani fuori terra con due appartamenti a piano ciascuno; la palazzina B dispone anche di due piani interrati, adibiti rispettivamente a sgombero/cantina e ad autorimessa, quest'ultima condivisa con la palazzina A. Ciascun corpo di fabbrica è servito da vano scala interno e ascensore. La palazzina A accede direttamente dalla pubblica via, la palazzina B accede dall'autorimessa, attraverso due cancelli rispettivamente pedonale e carrabile. Il cancello carrabile metallico, motorizzato, ad anta unica scorrevole su binario orizzontale non è conforme alla vigente normativa rappresentata nella fattispecie dalle norme UNI 12453 e Uni 12445 e s.m.i. per il rischio di convogliamento e cesoiamento. Per lo stesso motivo, non risulta conforme la porzione di muratura interna impegnata dal cancello in fase di apertura, in quanto il binario di scorrimento non è schermato. Il lotto confina a nord con le particelle 556 e 2428, a est con le particelle 561, 2482, 2405, tutte edificate e di altra proprietà. A est confina anche con il lotto inedificato censito con la particella 1352 di altra proprietà, a sud con la Via Fermi e a ovest con la Via Sant'Anna da cui ha accesso. Il complesso sorge in una zona prevalentemente residenziale nella parte collinare di Muravera, in posizione panoramica, non lontano dal centro da cui dista circa 400 m. Il traffico veicolare è limitato e, in prossimità del fabbricato, non si è ravvisata difficoltà di parcheggio. Il Comune di Muravera, principale centro della regione del Sarrabus, rinomato per il complesso di spiagge e lagune di grande pregio paesaggistico, è facilmente raggiungibile da Cagliari, da cui dista circa 60 km, percorrendo la S.S. 125.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 8 - PREZZO BASE D'ASTA: € 112.153,53

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

Bene N° 8 - Appartamento			
Ubicazione:	Muravera (SU) - Via Sant'Anna snc - Piano 2 (Sub 9), piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 2421, Sub. 9, Categoria A2, Graffato SI	**Superficie**	118,09 mq
Stato conservativo:	L'appartamento è in discrete condizioni. Il videocitofono è stato smontato. Il portoncino blindato è danneggiato e il pannello di rivestimento interno è stato smontato. Parte dei coprifili delle porte interne sono stati rimossi e disposti all'interno dell'appartamento. Nel parapetto in muratura del balcone sono presenti filature e punti di distacco della tinteggiatura. Sono presenti filature nella tinteggiatura dei pilastri presenti nella terrazza e nel parapetto della stessa. Nell'intradosso del solaio di copertura di parte della terrazza sono presenti tracce di umidità e punti di distacco della tinteggiatura.		
Descrizione:	L'unità immobiliare per civile abitazione, (subalterno 9) è ubicata in Via Sant'Anna nel Comune di Muravera, al piano terra della "palazzina B". L'edificio "B" facente parte di maggior lotto, comprendente gli edifici A e B, costruiti tra loro in aderenza e uniti dall'autorimessa comune, ha esposizione su quattro lati. Entrambi i corpi di fabbrica sono disposti su tre piani fuori terra con due appartamenti a piano ciascuno; la palazzina B dispone anche di due piani interrati, adibiti rispettivamente a sgombero/cantina e ad autorimessa, quest'ultima condivisa con al palazzina A. Ciascun corpo di fabbrica è servito da vano scala interno e ascensore. La palazzina A accede direttamente dalla pubblica via, la palazzina B accede dall'autorimessa, attraverso due cancelli rispettivamente pedonale e carrabile. Il cancello carrabile metallico, motorizzato, ad anta unica scorrevole su binario orizzontale non è conforme alla vigente normativa rappresentata nella fattispecie dalle norme UNI 12453 e Uni 12445 e s.m.i. per il rischio di convogliamento e cesoiamento. Per lo stesso motivo, non risulta conforme la porzione di muratura impegnata dal cancello in fase di apertura verso l'interno, in quanto il binario di scorrimento non è schermato. Il lotto confina a nord con i lotti identificati dalle particelle 556 e 2428, a est con i lotti (particelle 561, 2482, 2405), tutti edificati e di altra proprietà. A est confina anche con il lotto inedificato censito con la particella 1352, a sud con la Via Fermi e a ovest con la Via Sant'Anna da cui ha accesso. Il complesso sorge in una zona prevalentemente residenziale nella parte a monte di Muravera, in posizione panoramica, non lontano dal centro da cui dista circa 400 m. Il traffico veicolare è limitato e, in prossimità del fabbricato, non si è ravvisata difficoltà di parcheggio. Il Comune di Muravera, principale centro della regione del Sarrabus, rinomato per il complesso di spiagge e lagune di grande pregio paesaggistico, è facilmente raggiungibile da Cagliari, da cui dista circa 60 km, percorrendo la S.S. 125.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 9 - PREZZO BASE D'ASTA: € 106.377,54

Bene N° 9 - Appartamento			
Ubicazione:	Muravera (SU) - Via Sant'Anna snc - Piano 3 (Sub 12), piano 3		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 2421, Sub. 12, Categoria A2, Graffato SI	**Superficie**	114,41 mq
Stato conservativo:	L'appartamento è in discrete condizioni. Il portoncino blindato è danneggiato e il pannello di rivestimento interno è stato smontato. Nel bagno 1, in prossimità della porta finestra, sono presenti tracce di umidità e punti di distacco della tinteggiatura sia nella parete sia nell'intradosso del solaio. Il prospetto con affaccio sul balcone 1 presenta punti di distacco della tinteggiatura nella porzione corrispondente al bagno 1. Lo stesso distacco, oltre a tracce di umidità, è presente nell'intradosso del solaio di copertura. Nel parapetto in muratura dei balconi 1 e 2 sono presenti filature e tracce di condensa.		

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

Descrizione:	L'unità immobiliare per civile abitazione, (subalterno 12) è ubicata in Via Sant'Anna nel Comune di Muravera, al piano terzo della "palazzina B". L'edificio "B" facente parte di maggior lotto, comprendente gli edifici A e B, costruiti tra loro in aderenza e uniti dall'autorimessa comune, ha esposizione su quattro lati. Entrambi i corpi di fabbrica sono disposti su tre piani fuori terra con due appartamenti a piano ciascuno; la palazzina B dispone anche di due piani interrati, adibiti rispettivamente a sgombero/cantina e ad autorimessa, quest'ultima condivisa con al palazzina A. Ciascun corpo di fabbrica è servito da vano scala interno e ascensore. La palazzina A accede direttamente dalla pubblica via, la palazzina B accede dall'autorimessa, attraverso due cancelli rispettivamente pedonale e carrabile. Il cancello carrabile metallico, motorizzato, ad anta unica scorrevole su binario orizzontale non è conforme alla vigente normativa rappresentata nella fattispecie dalle norme UNI 12453 e Uni 12445 e s.m.i. per il rischio di convogliamento e cesoiamento. Per lo stesso motivo, non risulta conforme la porzione di muratura impegnata dal cancello in fase di apertura verso l'interno, in quanto il binario di scorrimento non è schermato. Il lotto confina a nord con i lotti identificati dalle particelle 556 e 2428, a est con i lotti (particelle 561, 2482, 2405), tutti edificati e di altra proprietà. A est confina anche con il lotto inedificato censito con la particella 1352, a sud con la Via Fermi e a ovest con la Via Sant'Anna da cui ha accesso. Il complesso sorge in una zona prevalentemente residenziale nella parte a monte di Muravera, in posizione panoramica, non lontano dal centro da cui dista circa 400 m. Il traffico veicolare è limitato e, in prossimità del fabbricato, non si è ravvisata difficoltà di parcheggio. Il Comune di Muravera, principale centro della regione del Sarrabus, rinomato per il complesso di spiagge e lagune di grande pregio paesaggistico, è facilmente raggiungibile da Cagliari, da cui dista circa 60 km, percorrendo la S.S. 125.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 10 - PREZZO BASE D'ASTA: € 5.773,13

Bene N° 10 - Posto auto			
Ubicazione:	Muravera (SU) - Via Sant'Anna snc - Piano T (Sub 16), piano T		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 2421, Sub. 16, Categoria C6	**Superficie**	16,93 mq
Stato conservativo:	Il posto auto è segnato sulla pavimentazione ma indiviso dagli altri. Le pareti dell'autorimessa sono intonacate e tinteggiate. Sono evidenti tracce di infiltrazioni pregresse e in atto sia sui solai sia lungo le pareti controterra, con conseguenti distacchi di tinteggiatura e a tratti di intonaco, con presenza di efflorescenze saline sulla pavimentazione.		
Descrizione:	Il posto auto individuato dal subalterno 16 è ubicato in Via Sant'Anna nel Comune di Muravera, al piano terra della "palazzina A". L'edificio "A" facente parte di maggior lotto, comprendente gli edifici A e B, costruiti tra loro in aderenza e uniti dall'autorimessa comune, ha esposizione su quattro lati. Entrambi i corpi di fabbrica sono disposti su tre piani fuori terra con due appartamenti a piano ciascuno; la palazzina B dispone anche di due piani interrati, adibiti rispettivamente a sgombero/cantina e ad autorimessa, quest'ultima condivisa con la palazzina A. Ciascun corpo di fabbrica è servito da vano scala interno e ascensore. La palazzina A accede direttamente dalla pubblica via, la palazzina B accede dall'autorimessa, attraverso due cancelli rispettivamente pedonale e carrabile. Il cancello carrabile metallico, motorizzato, ad anta unica scorrevole su binario orizzontale non è conforme alla vigente normativa rappresentata nella fattispecie dalle norme UNI 12453 e Uni 12445 e s.m.i. per il rischio di convogliamento e cesoiamento. Per lo stesso motivo, non risulta conforme la porzione di muratura interna impegnata dal cancello in fase di apertura, in quanto il binario di scorrimento non è schermato. Il lotto confina a nord con le particelle 556 e 2428, a est con le particelle 561, 2482, 2405, tutte edificate e di altra proprietà. A est confina anche con il lotto inedificato censito con la particella 1352 di altra proprietà, a sud con la Via Fermi e a ovest con la Via Sant'Anna da cui ha accesso. Il complesso sorge in una zona prevalentemente residenziale nella parte collinare di Muravera, in posizione panoramica, non lontano dal centro da cui dista circa 400 m. Il traffico veicolare è limitato e, in prossimità del fabbricato, non si è ravvisata difficoltà di parcheggio. Il Comune di Muravera, principale centro della regione del Sarrabus, rinomato per il complesso di spiagge e lagune di grande pregio paesaggistico, è facilmente raggiungibile da Cagliari, da cui dista circa 60 km, percorrendo la S.S. 125.		

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 11 - PREZZO BASE D'ASTA: € 7.048,73

Bene N° 11 - Posto auto			
Ubicazione:	Muravera (SU) - Via Sant'Anna snc - Piano T (Sub 17), piano T		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 2421, Sub. 17, Categoria C6	**Superficie**	21,40 mq
Stato conservativo:	Il posto auto è segnato sulla pavimentazione ma indiviso dagli altri. Le pareti dell'autorimessa sono intonacate e tinteggiate. Sono evidenti tracce di infiltrazioni pregresse e in atto sia sui solai sia lungo le pareti controterra, con conseguenti distacchi di tinteggiatura e a tratti di intonaco, con presenza di efflorescenze saline sulla pavimentazione.		
Descrizione:	Il posto auto individuato dal subalterno 17 è ubicato in Via Sant'Anna nel Comune di Muravera, al piano terra della "palazzina A". L'edificio "A" facente parte di maggior lotto, comprendente gli edifici A e B, costruiti tra loro in aderenza e uniti dall'autorimessa comune, ha esposizione su quattro lati. Entrambi i corpi di fabbrica sono disposti su tre piani fuori terra con due appartamenti a piano ciascuno; la palazzina B dispone anche di due piani interrati, adibiti rispettivamente a sgombero/cantina e ad autorimessa, quest'ultima condivisa con la palazzina A. Ciascun corpo di fabbrica è servito da vano scala interno e ascensore. La palazzina A accede direttamente dalla pubblica via, la palazzina B accede dall'autorimessa, attraverso due cancelli rispettivamente pedonale e carrabile. Il cancello carrabile metallico, motorizzato, ad anta unica scorrevole su binario orizzontale non è conforme alla vigente normativa rappresentata nella fattispecie dalle norme UNI 12453 e Uni 12445 e s.m.i. per il rischio di convogliamento e cesoiamento. Per lo stesso motivo, non risulta conforme la porzione di muratura interna impegnata dal cancello in fase di apertura, in quanto il binario di scorrimento non è schermato. Il lotto confina a nord con le particelle 556 e 2428, a est con le particelle 561, 2482, 2405, tutte edificate e di altra proprietà. A est confina anche con il lotto inedificato censito con la particella 1352 di altra proprietà, a sud con la Via Fermi e a ovest con la Via Sant'Anna da cui ha accesso. Il complesso sorge in una zona prevalentemente residenziale nella parte collinare di Muravera, in posizione panoramica, non lontano dal centro da cui dista circa 400 m. Il traffico veicolare è limitato e, in prossimità del fabbricato, non si è ravvisata difficoltà di parcheggio. Il Comune di Muravera, principale centro della regione del Sarrabus, rinomato per il complesso di spiagge e lagune di grande pregio paesaggistico, è facilmente raggiungibile da Cagliari, da cui dista circa 60 km, percorrendo la S.S. 125.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 12 - PREZZO BASE D'ASTA: € 3.952,71

Bene N° 12 - Posto auto			
Ubicazione:	Muravera (SU) - Via Sant'Anna snc - Piano T (Sub 19), piano T		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 2421, Sub. 19, Categoria C6	**Superficie**	18,45 mq
Stato conservativo:	Le pareti dell'autorimessa sono intonacate e tinteggiate. Sono evidenti tracce di infiltrazioni pregresse e in atto sia sui solai sia lungo le pareti controterra, con conseguenti distacchi di tinteggiatura e a tratti di intonaco, con presenza di efflorescenze saline sulla pavimentazione.		
Descrizione:	Il posto auto individuato dal subalterno 19 è ubicato in Via Sant'Anna nel Comune di Muravera, al piano terra della "palazzina B". L'edificio "B" facente parte di maggior lotto, comprendente gli edifici A e B, costruiti tra loro in aderenza e uniti dall'autorimessa comune, ha esposizione su quattro lati. Entrambi i corpi di fabbrica sono disposti su tre piani fuori terra con due appartamenti a piano ciascuno; la palazzina B dispone anche di due piani interrati, adibiti rispettivamente a sgombero/cantina e ad autorimessa, quest'ultima condivisa con al palazzina A. Ciascun corpo di fabbrica è servito da vano scala interno e ascensore. La palazzina A accede direttamente dalla pubblica via, la palazzina B accede dall'autorimessa, attraverso due cancelli rispettivamente pedonale e carrabile. Il cancello carrabile metallico, motorizzato, ad anta unica scorrevole su binario orizzontale non è conforme alla vigente normativa rappresentata nella fattispecie dalle norme UNI 12453 e Uni 12445 e s.m.i. per il rischio di convogliamento e cesoiamento. Per lo stesso motivo, non risulta conforme la porzione di muratura impegnata dal cancello in fase di apertura verso l'interno, in quanto il binario di scorrimento non è schermato. Il lotto confina a nord con i lotti identificati dalle particelle 556 e 2428, a est con i lotti (particelle 561, 2482, 2405), tutti edificati e di altra proprietà. A est confina anche con il lotto inedificato censito con la particella 1352, a sud con la Via Fermi e a ovest con la Via Sant'Anna da cui ha accesso. Il complesso sorge in una zona prevalentemente residenziale nella parte a monte di Muravera, in posizione panoramica, non lontano dal centro da cui dista circa 400 m. Il traffico veicolare è limitato e, in prossimità del fabbricato, non si è ravvisata difficoltà di parcheggio. Il Comune di Muravera, principale centro della regione del Sarrabus, rinomato per il complesso di spiagge e lagune di grande pregio paesaggistico, è facilmente raggiungibile da Cagliari, da cui dista circa 60 km, percorrendo la S.S. 125.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 13 - PREZZO BASE D'ASTA: € 5.109,39

Bene N° 13 - Posto auto			
Ubicazione:	Muravera (SU) - Via Sant'Anna snc - Piano T (Sub 20), piano T		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 2, Sub. 20, Categoria C6	**Superficie**	16,65 mq
Stato conservativo:	Le pareti dell'autorimessa sono intonacate e tinteggiate. Sono evidenti tracce di infiltrazioni pregresse e in atto sia sui solai, sia lungo le pareti controterra, con conseguenti distacchi di tinteggiatura e a tratti di intonaco, con presenza di efflorescenze saline sulla pavimentazione.		
Descrizione:	Il posto auto individuato dal subalterno 20 è ubicato in Via Sant'Anna nel Comune di Muravera, al piano terra della "palazzina B". L'edificio "B" facente parte di maggior lotto, comprendente gli edifici A e B, costruiti tra loro in aderenza e uniti dall'autorimessa comune, ha esposizione su quattro lati. Entrambi i corpi di fabbrica sono disposti su tre piani fuori terra con due appartamenti a piano ciascuno; la palazzina B dispone anche di due piani interrati, adibiti rispettivamente a sgombero/cantina e ad autorimessa, quest'ultima condivisa con al palazzina A. Ciascun corpo di fabbrica è servito da vano scala interno e ascensore. La palazzina A accede direttamente dalla pubblica via, la palazzina B accede dall'autorimessa, attraverso due cancelli rispettivamente pedonale e carrabile. Il cancello carrabile metallico, motorizzato, ad anta unica scorrevole su binario orizzontale non è conforme alla vigente normativa rappresentata nella fattispecie dalle norme UNI 12453 e Uni 12445 e s.m.i. per il rischio di convogliamento e cesoiamento. Per lo stesso motivo, non risulta conforme la porzione di muratura impegnata dal cancello in fase di apertura verso l'interno, in quanto il binario di scorrimento non è schermato. Il lotto confina a nord con i lotti identificati dalle particelle 556 e 2428, a est con i lotti (particelle 561, 2482, 2405), tutti edificati e di altra proprietà. A est confina anche con il lotto inedificato censito con la particella 1352, a sud con la Via Fermi e		

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

	a ovest con la Via Sant'Anna da cui ha accesso. Il complesso sorge in una zona prevalentemente residenziale nella parte a monte di Muravera, in posizione panoramica, non lontano dal centro da cui dista circa 400 m. Il traffico veicolare è limitato e, in prossimità del fabbricato, non si è ravvisata difficoltà di parcheggio. Il Comune di Muravera, principale centro della regione del Sarrabus, rinomato per il complesso di spiagge e lagune di grande pregio paesaggistico, è facilmente raggiungibile da Cagliari, da cui dista circa 60 km, percorrendo la S.S. 125.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 14 - PREZZO BASE D'ASTA: € 3.012,30

Bene N° 14 - Posto auto			
Ubicazione:	Muravera (SU) - Via Sant'Anna snc - Piano T (Sub 21), piano T		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 2421, Sub. 21, Categoria C6	**Superficie**	9,00 mq
Stato conservativo:	Le pareti dell'autorimessa sono intonacate e tinteggiate. Sono evidenti tracce di infiltrazioni pregresse e in atto sia sui solai sia lungo le pareti controterra, con conseguenti distacchi di tinteggiatura e a tratti di intonaco, con presenza di efflorescenze saline sulla pavimentazione.		
Descrizione:	Il posto auto individuato dal subalterno 21 è ubicato in Via Sant'Anna nel Comune di Muravera, al piano terra della "palazzina B". L'edificio "B" facente parte di maggior lotto, comprendente gli edifici A e B, costruiti tra loro in aderenza e uniti dall'autorimessa comune, ha esposizione su quattro lati. Entrambi i corpi di fabbrica sono disposti su tre piani fuori terra con due appartamenti a piano ciascuno; la palazzina B dispone anche di due piani interrati, adibiti rispettivamente a sgombero/cantina e ad autorimessa, quest'ultima condivisa con al palazzina A. Ciascun corpo di fabbrica è servito da vano scala interno e ascensore. La palazzina A accede direttamente dalla pubblica via, la palazzina B accede dall'autorimessa, attraverso due cancelli rispettivamente pedonale e carrabile. Il cancello carrabile metallico, motorizzato, ad anta unica scorrevole su binario orizzontale non è conforme alla vigente normativa rappresentata nella fattispecie dalle norme UNI 12453 e Uni 12445 e s.m.i. per il rischio di convogliamento e cesoiamento. Per lo stesso motivo, non risulta conforme la porzione di muratura impegnata dal cancello in fase di apertura verso l'interno, in quanto il binario di scorrimento non è schermato. Il lotto confina a nord con i lotti identificati dalle particelle 556 e 2428, a est con i lotti (particelle 561, 2482, 2405), tutti edificati e di altra proprietà. A est confina anche con il lotto inedificato censito con la particella 1352, a sud con la Via Fermi e a ovest con la Via Sant'Anna da cui ha accesso. Il complesso sorge in una zona prevalentemente residenziale nella parte a monte di Muravera, in posizione panoramica, non lontano dal centro da cui dista circa 400 m. Il traffico veicolare è limitato e, in prossimità del fabbricato, non si è ravvisata difficoltà di parcheggio. Il Comune di Muravera, principale centro della regione del Sarrabus, rinomato per il complesso di spiagge e lagune di grande pregio paesaggistico, è facilmente raggiungibile da Cagliari, da cui dista circa 60 km, percorrendo la S.S. 125.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 15 - PREZZO BASE D'ASTA: € 4.047,72

Bene N° 15 - Posto auto

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

Ubicazione:	Muravera (SU) - Via Sant'Anna snc - Piano T (Sub 22), piano T		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 2421, Sub. 22, Categoria C6	**Superficie**	11,74 mq
Stato conservativo:	Le pareti dell'autorimessa sono intonacate e tinteggiate. Sono evidenti tracce di infiltrazioni pregresse e in atto sui solai, con conseguenti distacchi di tinteggiatura e a tratti di intonaco. La pavimentazione in battuto di cemento mostra segni di degrado.		
Descrizione:	Il posto auto individuato dal subalterno 22 è ubicato in Via Sant'Anna nel Comune di Muravera, al piano terra della "palazzina B". L'edificio "B" facente parte di maggior lotto, comprendente gli edifici A e B, costruiti tra loro in aderenza e uniti dall'autorimessa comune, ha esposizione su quattro lati. Entrambi i corpi di fabbrica sono disposti su tre piani fuori terra con due appartamenti a piano ciascuno; la palazzina B dispone anche di due piani interrati, adibiti rispettivamente a sgombero/cantina e ad autorimessa, quest'ultima condivisa con al palazzina A. Ciascun corpo di fabbrica è servito da vano scala interno e ascensore. La palazzina A accede direttamente dalla pubblica via, la palazzina B accede dall'autorimessa, attraverso due cancelli rispettivamente pedonale e carrabile. Il cancello carrabile metallico, motorizzato, ad anta unica scorrevole su binario orizzontale non è conforme alla vigente normativa rappresentata nella fattispecie dalle norme UNI 12453 e Uni 12445 e s.m.i. per il rischio di convogliamento e cesoiamento. Per lo stesso motivo, non risulta conforme la porzione di muratura impegnata dal cancello in fase di apertura verso l'interno, in quanto il binario di scorrimento non è schermato. Il lotto confina a nord con i lotti identificati dalle particelle 556 e 2428, a est con i lotti (particelle 561, 2482, 2405), tutti edificati e di altra proprietà. A est confina anche con il lotto inedificato censito con la particella 1352, a sud con la Via Fermi e a ovest con la Via Sant'Anna da cui ha accesso. Il complesso sorge in una zona prevalentemente residenziale nella parte a monte di Muravera, in posizione panoramica, non lontano dal centro da cui dista circa 400 m. Il traffico veicolare è limitato e, in prossimità del fabbricato, non si è ravvisata difficoltà di parcheggio. Il Comune di Muravera, principale centro della regione del Sarrabus, rinomato per il complesso di spiagge e lagune di grande pregio paesaggistico, è facilmente raggiungibile da Cagliari, da cui dista circa 60 km, percorrendo la S.S. 125.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 16 - PREZZO BASE D'ASTA: € 4.558,02

Bene N° 16 - Posto auto			
Ubicazione:	Muravera (SU) - Via Sant'Anna snc - Piano T (Sub 23), piano T		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 2421, Sub. 23, Categoria C6	**Superficie**	14,42 mq
Stato conservativo:	Le pareti dell'autorimessa sono intonacate e tinteggiate. Sono evidenti tracce di infiltrazioni pregresse e in atto sia sui solai sia lungo le pareti controterra, particolarmente concentrate nello spigolo del muro, con conseguenti distacchi di tinteggiatura e a tratti di intonaco; la pavimentazione in battuto di cemento mostra segni di degrado.		
Descrizione:	Il posto auto individuato dal subalterno 23 è ubicato in Via Sant'Anna nel Comune di Muravera, al piano terra della "palazzina B". L'edificio "B" facente parte di maggior lotto, comprendente gli edifici A e B, costruiti tra loro in aderenza e uniti dall'autorimessa comune, ha esposizione su quattro lati. Entrambi i corpi di fabbrica sono disposti su tre piani fuori terra con due appartamenti a piano ciascuno; la palazzina B dispone anche di due piani interrati, adibiti rispettivamente a sgombero/cantina e ad autorimessa, quest'ultima condivisa con al palazzina A. Ciascun corpo di fabbrica è servito da vano scala interno e ascensore. La palazzina A accede direttamente dalla pubblica via, la palazzina B accede dall'autorimessa,		

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

	attraverso due cancelli rispettivamente pedonale e carrabile. Il cancello carrabile metallico, motorizzato, ad anta unica scorrevole su binario orizzontale non è conforme alla vigente normativa rappresentata nella fattispecie dalle norme UNI 12453 e Uni 12445 e s.m.i. per il rischio di convogliamento e cesoiamento. Per lo stesso motivo, non risulta conforme la porzione di muratura impegnata dal cancello in fase di apertura verso l'interno, in quanto il binario di scorrimento non è schermato. Il lotto confina a nord con i lotti identificati dalle particelle 556 e 2428, a est con i lotti (particelle 561, 2482, 2405), tutti edificati e di altra proprietà. A est confina anche con il lotto inedificato censito con la particella 1352, a sud con la Via Fermi e a ovest con la Via Sant'Anna da cui ha accesso. Il complesso sorge in una zona prevalentemente residenziale nella parte a monte di Muravera, in posizione panoramica, non lontano dal centro da cui dista circa 400 m. Il traffico veicolare è limitato e, in prossimità del fabbricato, non si è ravvisata difficoltà di parcheggio. Il Comune di Muravera, principale centro della regione del Sarrabus, rinomato per il complesso di spiagge e lagune di grande pregio paesaggistico, è facilmente raggiungibile da Cagliari, da cui dista circa 60 km, percorrendo la S.S. 125.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 17 - PREZZO BASE D'ASTA: € 7.351,96

Bene N° 17 - Posto auto			
Ubicazione:	Muravera (SU) - Via Sant'Anna snc - Piano T (Sub 24), piano T		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 2421, Sub. 24, Categoria C6	**Superficie**	24,50 mq
Stato conservativo:	In generale, le pareti dell'autorimessa sono intonacate e tinteggiate. Sono evidenti tracce di infiltrazioni pregresse e in atto sia sui solai sia lungo le pareti controterra, con conseguenti distacchi di tinteggiatura e a tratti di intonaco; si osservano anche segni di degrado nella pavimentazione. Le finiture del posto auto in oggetto, tuttavia, sono discrete.		
Descrizione:	Il posto auto individuato dal subalterno 24 è ubicato in Via Sant'Anna nel Comune di Muravera, al piano terra della "palazzina A". L'edificio "A" facente parte di maggior lotto, comprendente gli edifici A e B, costruiti tra loro in aderenza e uniti dall'autorimessa comune, ha esposizione su quattro lati. Entrambi i corpi di fabbrica sono disposti su tre piani fuori terra con due appartamenti a piano ciascuno; la palazzina B dispone anche di due piani interrati, adibiti rispettivamente a sgombero/cantina e ad autorimessa, quest'ultima condivisa con la palazzina A. Ciascun corpo di fabbrica è servito da vano scala interno e ascensore. La palazzina A accede direttamente dalla pubblica via, la palazzina B accede dall'autorimessa, attraverso due cancelli rispettivamente pedonale e carrabile. Il cancello carrabile metallico, motorizzato, ad anta unica scorrevole su binario orizzontale non è conforme alla vigente normativa rappresentata nella fattispecie dalle norme UNI 12453 e Uni 12445 e s.m.i. per il rischio di convogliamento e cesoiamento. Per lo stesso motivo, non risulta conforme la porzione di muratura interna impegnata dal cancello in fase di apertura, in quanto il binario di scorrimento non è schermato. Il lotto confina a nord con le particelle 556 e 2428, a est con le particelle 561, 2482, 2405, tutte edificate e di altra proprietà. A est confina anche con il lotto inedificato censito con la particella 1352 di altra proprietà, a sud con la Via Fermi e a ovest con la Via Sant'Anna da cui ha accesso. Il complesso sorge in una zona prevalentemente residenziale nella parte collinare di Muravera, in posizione panoramica, non lontano dal centro da cui dista circa 400 m. Il traffico veicolare è limitato e, in prossimità del fabbricato, non si è ravvisata difficoltà di parcheggio. Il Comune di Muravera, principale centro della regione del Sarrabus, rinomato per il complesso di spiagge e lagune di grande pregio paesaggistico, è facilmente raggiungibile da Cagliari, da cui dista circa 60 km, percorrendo la S.S. 125.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

LOTTO 18 - PREZZO BASE D'ASTA: € 4.261,21

Bene N° 18 - Posto auto			
Ubicazione:	Muravera (SU) - Via Sant'Anna snc - Piano T (Sub 25), piano T		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 2421, Sub. 25, Categoria C6	**Superficie**	14,98 mq
Stato conservativo:	Le pareti dell'autorimessa sono intonacate e tinteggiate. Sono evidenti tracce di infiltrazioni pregresse e in atto sia sui solai sia lungo le pareti controterra, con conseguenti distacchi di tinteggiatura e a tratti di intonaco; si è osservata la presenza di efflorescenze saline sulla pavimentazione.		
Descrizione:	Il posto auto individuato dal subalterno 25 è ubicato in Via Sant'Anna nel Comune di Muravera, al piano terra della "palazzina A". L'edificio "A" facente parte di maggior lotto, comprendente gli edifici A e B, costruiti tra loro in aderenza e uniti dall'autorimessa comune, ha esposizione su quattro lati. Entrambi i corpi di fabbrica sono disposti su tre piani fuori terra con due appartamenti a piano ciascuno; la palazzina B dispone anche di due piani interrati, adibiti rispettivamente a sgombero/cantina e ad autorimessa, quest'ultima condivisa con la palazzina A. Ciascun corpo di fabbrica è servito da vano scala interno e ascensore. La palazzina A accede direttamente dalla pubblica via, la palazzina B accede dall'autorimessa, attraverso due cancelli rispettivamente pedonale e carrabile. Il cancello carrabile metallico, motorizzato, ad anta unica scorrevole su binario orizzontale non è conforme alla vigente normativa rappresentata nella fattispecie dalle norme UNI 12453 e Uni 12445 e s.m.i. per il rischio di convogliamento e cesoiamento. Per lo stesso motivo, non risulta conforme la porzione di muratura interna impegnata dal cancello in fase di apertura, in quanto il binario di scorrimento non è schermato. Il lotto confina a nord con le particelle 556 e 2428, a est con le particelle 561, 2482, 2405, tutte edificate e di altra proprietà. A est confina anche con il lotto inedificato censito con la particella 1352 di altra proprietà, a sud con la Via Fermi e a ovest con la Via Sant'Anna da cui ha accesso. Il complesso sorge in una zona prevalentemente residenziale nella parte collinare di Muravera, in posizione panoramica, non lontano dal centro da cui dista circa 400 m. Il traffico veicolare è limitato e, in prossimità del fabbricato, non si è ravvisata difficoltà di parcheggio. Il Comune di Muravera, principale centro della regione del Sarrabus, rinomato per il complesso di spiagge e lagune di grande pregio paesaggistico, è facilmente raggiungibile da Cagliari, da cui dista circa 60 km, percorrendo la S.S. 125.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MURAVERA (SU) - VIA SANT'ANNA SNC - PIANO TERRA (SUB 1), EDIFICIO A, PIANO T

Trascrizioni

- **Pignoramento**
  Trascritto a Cagliari il 14/10/2022
  Reg. gen. 33162 - Reg. part. 24671
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MURAVERA (SU) - VIA SANT'ANNA SNC - PIANO TERRA (SUB 2), PIANO T

Trascrizioni

- **Pignoramento**
  Trascritto a Cagliari il 14/10/2022
  Reg. gen. 33162 - Reg. part. 24671
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MURAVERA (SU) - VIA SANT'ANNA SNC - PIANO 1 (SUB 3), PIANO 1

Trascrizioni

- **Pignoramento**
  Trascritto a Cagliari il 14/10/2022
  Reg. gen. 33162 - Reg. part. 24671
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A MURAVERA (SU) - VIA SANT'ANNA SNC - PIANO 1 (SUB 4), PIANO 1

Trascrizioni

- **Pignoramento**
  Trascritto a Cagliari il 14/10/2022
  Reg. gen. 33162 - Reg. part. 24671
  Quota: 1/1

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A MURAVERA (SU) - VIA SANT'ANNA SNC - PIANO 1 (SUB 5), PIANO 1

Trascrizioni

- **Pignoramento**
  Trascritto a Cagliari il 14/10/2022
  Reg. gen. 33162 - Reg. part. 24671
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A MURAVERA (SU) - VIA SANT'ANNA SNC - PIANO 2 (SUB 7), PIANO 2

Trascrizioni

- **Pignoramento**
  Trascritto a Cagliari il 14/10/2022
  Reg. gen. 33162 - Reg. part. 24671
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A MURAVERA (SU) - VIA SANT'ANNA SNC - PIANO 2 (SUB 8), PIANO 2

Trascrizioni

- **Pignoramento**
  Trascritto a Cagliari il 14/10/2022
  Reg. gen. 33162 - Reg. part. 24671
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A MURAVERA (SU) - VIA SANT'ANNA SNC - PIANO 2 (SUB 9), PIANO 2

Trascrizioni

- **Pignoramento**
  Trascritto a Cagliari il 14/10/2022
  Reg. gen. 33162 - Reg. part. 24671

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A MURAVERA (SU) - VIA SANT'ANNA SNC - PIANO 3 (SUB 12), PIANO 3

Trascrizioni

- **Pignoramento**
  Trascritto a Cagliari il 14/10/2022
  Reg. gen. 33162 - Reg. part. 24671
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

BENE N° 10 - POSTO AUTO UBICATO A MURAVERA (SU) - VIA SANT'ANNA SNC - PIANO T (SUB 16), PIANO T

Trascrizioni

- **Pignoramento**
  Trascritto a Cagliari il 14/10/2022
  Reg. gen. 33162 - Reg. part. 24671
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

BENE N° 11 - POSTO AUTO UBICATO A MURAVERA (SU) - VIA SANT'ANNA SNC - PIANO T (SUB 17), PIANO T

Trascrizioni

- **Pignoramento**
  Trascritto a Cagliari il 14/10/2022
  Reg. gen. 33162 - Reg. part. 24671
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

BENE N° 12 - POSTO AUTO UBICATO A MURAVERA (SU) - VIA SANT'ANNA SNC - PIANO T (SUB 19), PIANO T

Trascrizioni

- **Pignoramento**
  Trascritto a Cagliari il 14/10/2022

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

Reg. gen. 33162 - Reg. part. 24671
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 13 - POSTO AUTO UBICATO A MURAVERA (SU) - VIA SANT'ANNA SNC - PIANO T (SUB 20), PIANO T

Trascrizioni

- **Pignoramento**
  Trascritto a Cagliari il 14/10/2022
  Reg. gen. 33162 - Reg. part. 24671
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

BENE N° 14 - POSTO AUTO UBICATO A MURAVERA (SU) - VIA SANT'ANNA SNC - PIANO T (SUB 21), PIANO T

Trascrizioni

- **Pignoramento**
  Trascritto a Cagliari il 14/10/2022
  Reg. gen. 33162 - Reg. part. 24671
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

BENE N° 15 - POSTO AUTO UBICATO A MURAVERA (SU) - VIA SANT'ANNA SNC - PIANO T (SUB 22), PIANO T

Trascrizioni

- **Pignoramento**
  Trascritto a Cagliari il 14/10/2022
  Reg. gen. 33162 - Reg. part. 24671
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

BENE N° 16 - POSTO AUTO UBICATO A MURAVERA (SU) - VIA SANT'ANNA SNC - PIANO T (SUB 23), PIANO T

Trascrizioni

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6

- **Pignoramento**
  Trascritto a Cagliari il 14/10/2022
  Reg. gen. 33162 - Reg. part. 24671
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

BENE N° 17 - POSTO AUTO UBICATO A MURAVERA (SU) - VIA SANT'ANNA SNC - PIANO T (SUB 24), PIANO T

Trascrizioni

- **Pignoramento**
  Trascritto a Cagliari il 14/10/2022
  Reg. gen. 33162 - Reg. part. 24671
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

BENE N° 18 - POSTO AUTO UBICATO A MURAVERA (SU) - VIA SANT'ANNA SNC - PIANO T (SUB 25), PIANO T

Trascrizioni

- **Pignoramento**
  Trascritto a Cagliari il 14/10/2022
  Reg. gen. 33162 - Reg. part. 24671
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

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

Firmato Da: ALESSANDRA BOI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b6bdf9bf813e4e6