

Paola Mannoni

Architetto

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA



Esecuzione Immobiliare 16/2020

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Costanza Teti

Creditore Procedente:

Debitore :

Via Sant'Antonio, 6 - 07023 Calangianus (OT)

*Tel. 347 8106979
Fax 079 660284*

*paola.mannoni@tiscali.it
paola.mannoni@pec.architettsiena.it*

Paola Mannoni

Architetto

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

La sottoscritta Paola Mannoni iscritta all'Ordine degli Architetti di Sassari al n° 1019, con studio in Calangianus in data 26 SETTEMBRE 2020 ha prestato giuramento in qualità di esperto ed il giudice dell'esecuzione ha posto i quesiti di cui al verbale di udienza, integrato delle "Disposizioni generali in materia di esecuzioni immobiliari" inerenti la procedura esecutiva 11/2019, promossa da
contro

A seguito di un attento studio di una copia del fascicolo telematico, la sottoscritta ha informato le parti dell'incarico conferitole.

- In data 02 MARZO 2021 alle ore 9,30, alla presenza del rappresentante I.V.G. Sig. è stato eseguito il sopralluogo dei beni oggetto di stima come da tempestiva comunicazione alle parti.
- In data 17 SETTEMBRE 2021 alle ore 14,30, alla presenza del rappresentante I.V.G. Sig. è stato eseguito il secondo sopralluogo dei beni oggetto di stima come da tempestiva comunicazione alle parti.

Dopo aver ritirato opportuna documentazione presso i competenti uffici, visionato i beni e realizzato un'esauriente documentazione fotografica a integrazione del fascicolo, aver prodotto indagini, accertamenti sufficienti e rilievi, la sottoscritta, è pervenuta alle conclusioni riportate nella seguente relazione.

Tel. 347 8106979
Fax 079 660284

Via Sant'Antonio, 6 - 07023 Calangianus (SS)

paola.mannoni@tiscali.it
paola.mannoni@pec.architettisiena.it

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

QUESITO UNO -

verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, co. 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inadeguati ed eventuali carenze nella continuità delle trascrizioni; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del d.P.R.6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

In relazione all'atto di pignoramento immobiliare, il bene oggetto di valutazione è ubicato in Comune di Badesi, Località Muddizza di Azzagulta, come da visure catastali (Allegato n° 1):

Catasto fabbricati:

NCEU Foglio 59 Mappale 3466 sub 1

Categoria: D/10

Rendita: € 4.096,00

NCEU Foglio 59 Mappale 3562

Categoria: C/2

Classe: unica

Consistenza: 90 mq

Rendita: € 339,31

Catasto terreni:

NCT Foglio 59 Mappale 3561

ha 4.17.09 pascolo

Reddito domenicale: € 10,77

Reddito agrario: € 4,31

NCT Foglio 59 Mappale 3172

ha 0.54.30 pascolo

Reddito domenicale: € 1,40

Reddito agrario: € 0,56

Via Sant'Antonio, 6 - 07023 Calangianus (OT)

Tel. 347 8106979

Fax 079 660284

paola.mannoni@tiscali.it

paola.mannoni@pec.architettisiena.it

Paola Mannoni

Architetto

A seguito di variazioni catastali i beni oggetto dell'ipoteca risultavano censiti come segue:

Catasto fabbricati:

NCEU Foglio 59 Mappale 3466 sub 2

Categoria: D/10

Rendita: € 4.096,00

Intestato a

NCEU Foglio 59 Mappale 3562

Categoria: C/2

Classe: unica

Consistenza: 103 mq

Rendita: € 339,31

Intestato a

NCEU Foglio 59 Mappale 3690

Categoria: D/10

Rendita: € 1.392,00

Intestato a

Catasto terreni:

NCT Foglio 59 Mappale 3466

30 are, 22 ca

Intestato a

NCT Foglio 59 Mappale 3562

01 are, 03 ca

Intestato a

NCT Foglio 59 Mappale 3690

01 are, 49 ca

Intestato a

NCT Foglio 59 Mappale 3689

04 ha, 15 are, 60 ca

Intestato a

NCT Foglio 59 Mappale 3172

54 are, 30 ca

Via Sant'Antonio, 6 - 07023 Calangianus (SS)

Tel. 347 8106979

Fax 079 660284

paola.mannoni@fiscali.it

paola.mannoni@pec.architettisienna.it

Intestato a

Come da Certificato Notarile dichiarante Dott. Rocco Mancuso del 24.01.2020, allegato al Fascicolo depositato presso la Cancelleria Civile del Tribunale di Tempio Pausania, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari inerenti i beni relativi alla Procedura esecutiva in oggetto elencati si seguito:

- FG 59 PC 3466-2 PIANO SOTTERRANEO E TERRA, fabbricato per funzioni produttive CAT D/10
- FG 59 PC 3690 PIANO TERRA E 1°, fabbricato per funzioni produttive CAT D/10
- FG 59 PC 3562 LOCALE PIANO TERRA CAT C/2 mq 90
- FG 59 PC 3466 TERRENO DI Are 30 Ca 22
- FG 59 PC 3562 TERRENO DI Are 10 Ca 3
- FG 59 PC 3690 TERRENO DI Are 1 Ca 49
- FG 59 PC 3689 TERRENO DI Ha 4 Are 15 Ca 60
- FG 59 PC 3172 TERRENO DI Are 54 Ca 30

all'attualità identificati catastalmente come segue:

- FG 59 PC 3466-2 unità urbana PIANO SOTTERRANEO E TERRA, CAT D/10, RENDITA CATASTALE € 4.668,00
- FG 59 PC 3466 unità immobiliare TERRENO DI Are 30 Ca 22 ente urbano
- FG 59 PC 3562 unità urbana PIANO TERRA, CAT C/2 MQ 90, RENDITA CATASTALE € 339,31
- FG 59 PC 3562 unità immobiliare TERRENO DI Are 10 Ca 3 ente urbano
- FG 59 PC 3690 unità urbana PIANO TERRA E 1° CAT D/10, RENDITA CATASTALE € 1.392,00
- FG 59 PC 3690 unità immobiliare TERRENO DI Are 1 Ca 49 ente urbano
- FG 59 PC 3689 unità immobiliare TERRENO DI Ha 4 Are 15 Ca 60
- FG 59 PC 3172 unità immobiliare TERRENO DI Are 54 Ca 30

risultano gravati dalle seguenti formalità:

- IPOTECA VOLONTARIA registro generale n 12930 registro particolare 2131 del 10.11.2008 a favore Banca della Nuova Terra S.p.a. con sede in Milano cf 03944450968 domicilio ipotecario eletto in Milano Via Borromei n 5 e contro per la piena proprietà- debitore non datore di ipoteca)- atto Lojaco Vincenzo del 06.11.2008 per € 540.000,00 di cui € 270.000,00 per sorte capitale. Durata 20 anni. GRAVA SU:
 - NCEU FG 59 PC 3466/1, 3562
 - NCT FG 59 PC 3561, 3172
- PIGNORAMENTO IMMOBILIARE registro generale n 811 registro particolare n 468 del 24.01.2020- a favore BNT PORTFOLIO SPV S.r.l. con sede in Conegliano cf 04654140260, domicilio ipotecario eletto in Milano c/o Avv. Felicita Fenaroli Piazzetta Guastalla n 11 contro) per la piena proprietà -Notifica Ufficiale Giudiziario di Tempio Pausania del 07.01.2020 sino alla concorrenza di € 44.966,56 oltre interessi e spese.
Si allega Visura ipotecaria in aggiornamento. (Allegato n° 2)

Via Sant'Antonio, 6 - 07023 Calangianus (OT)

*Tel. 347 8106979
Fax 079 660284*

*paola.mannoni@tiscali.it
paola.mannoni@pec.architetfisienua.it*

QUESITO DUE –

descrive, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;

Come si evince dal verbale di accesso (Allegato n° 3) la prima visita ai beni pignorati è stata effettuata in data 2 MARZO 2021 alla presenza del rappresentante I.V.G. Sig. e dei Signori

I beni oggetto di stima sono ubicati in Comune di Badesi, Località Muddizza di Azzagulta su una tranquilla collina, la cui veduta spazia da monti Ruju, con la storica Casteldoria, fino a degli scorci sul golfo dell'Asinara. (Allegato n° 4).

Si tratta di un complesso immobiliare a destinazione turistico-ricettiva, composto di fabbricati indipendenti con terreno pertinenziale circostante, inseriti in un piacevole contesto paesaggistico.

Tale complesso è composto da:

- n° 1 fabbricato finalizzato all'accoglienza turistica, sala ristorazione, veranda esterna, cucina, locali preparazione cibi e magazzini, concimaia; sulla copertura di tale fabbricato è presente un impianto fotovoltaico;
- n° 1 fabbricato composto di n 4 camere con servizio igienico e ingresso indipendente;
- n° 1 fabbricato suddiviso in due parti. Una parte risulta essere l'abitazione principale dei proprietari eseguiti, l'altra parte suddivisa n 2 camere con servizio igienico e ingresso indipendente ;
- n° 1 piscina esterna;
- n° 1 locale macellazione;
- n° 1 magazzino per gli attrezzi(in costruzione);
- piantumazione di vigneto, uliveto, di varie specie di piante officinali per la produzione di oli essenziali e per vari utilizzi ai fini agrituristici.

Tutto ciò si evince dagli elaborati prodotti (Allegato n° 5) e dalla documentazione fotografica (Allegato n° 6).

- fabbricati finalizzati all'accoglienza turistica(sala ristorazione e affini) Fg 59 mappale 3466 Catasto fabbricati:

Fabbricato realizzato su n° 2 livelli, uno fuori terra e uno interrato, superficie coperta 355 mq circa, altezza mt 2,80.

-finiture esterne in parte intonacate con colori pastello, in parte rivestimento in pietra;
-pavimentazione e battiscopa realizzati con piastrelle in gres porcellanato di buona fattura, rivestimenti murari di bagno e sanitari sono in materiale ceramico di media

Via Sant'Antonio, 6 - 07023 Calangianus (SS)

Tel. 347 8106979

Fax 079 660284

paola.mannoni@fiscali.it

paola.mannoni@pec.architettisienu.it

Architetto

qualità, così come media qualità si presenta la rubinetteria e gli accessori; tinteggiatura colori pastello.

- Infissi esterni: finestre di legno con vetro camera.
- Infissi interni: porte di legno.

Sulla copertura(tetto piano) è stato realizzato un impianto fotovoltaico da 8,82 KWp

- fabbricato composto di n 4 camere con servizio igienico e ingresso indipendente Fg 59 mappale 3466 Catasto fabbricati ;

Fabbricato realizzato su un unico fuori terra, superficie coperta 126 mq circa, altezza mt 2,70.

- finiture esterne in parte intonacate con colori pastello, in parte rivestimento in pietra;
- pavimentazione e battiscopa realizzati con piastrelle in gres porcellanato di buona fattura, rivestimenti murari di bagno e sanitari sono in materiale ceramico di media qualità, così come media qualità si presenta la rubinetteria e gli accessori; tinteggiatura colori pastello.
- Infissi esterni: finestre di legno con vetro camera.
- Infissi interni: porte di legno.

- n° 1 fabbricato suddiviso in due parti Fg 59 mappale 3690 Catasto fabbricati:

Porzione A. n° 2 Camere con servizio igienico e ingresso indipendente, dedicate ad accoglienza turistica, realizzato su un unico fuori terra, superficie coperta 67 mq circa, altezza mt 2,70.

-finiture esterne in parte intonacate con colori pastello, in parte rivestimento in pietra;

-pavimentazione e battiscopa realizzati con piastrelle in gres porcellanato di buona fattura, rivestimenti murari di bagno e sanitari sono in materiale ceramico di media qualità, così come media qualità si presenta la rubinetteria e gli accessori; tinteggiatura colori pastello.

- Infissi esterni: finestre di legno con vetro camera.

- Infissi interni: porte di legno.

Porzione B. Abitazione principale , il Signor possiede titolo di Imprenditore Agricolo, realizzato su 2 livelli fuori terra, superficie coperta 165 mq circa, altezza mt 2,70 al piano terra e altezza colmo al piano primo di mt 2,90 circa.

-finiture esterne intonacate con colori pastello;

-pavimentazione e battiscopa realizzati con piastrelle in gres porcellanato di buona fattura, rivestimenti murari di bagno e sanitari sono in materiale ceramico di media qualità, così come media qualità si presenta la rubinetteria e gli accessori; tinteggiatura colori pastello.

- Infissi esterni: finestre di legno con vetro camera.

- Infissi interni: porte di legno.

Si accede a questo immobile attraverso le aree verdi comuni o attraverso la strada bianca che costeggia l'area destinata a parcheggio per la struttura.

- piscina Fg 59 mappale 3466 Catasto fabbricati:

Si tratta di una piscina prefabbricata interrata di pertinenza esclusiva dell'agriturismo.

Via Sant'Antonio, 6 - 07023 Calangianus (OT)

*Tel. 347 8106979
Fax 079 660284*

*paola.mannoni@tiscali.it
paola.mannoni@pec.architettisiena.it*

Architetto

Di forma rettangolare con un lato a sfioro e vasca di compenso a cielo aperto, ha dimensioni di mt 8x4,85 circa profondità massima di 1,50 mt. fabbricato realizzato su un unico livello fuori terra, superficie coperta 124 mq altezza mt 3;

- locale macellazione Fg 59 mappale 3562 Catasto fabbricati - Zona E:

Si tratta di un fabbricato realizzato su un unico livello fuori terra, superficie coperta 124 mq altezza mt 2,90

Sinteticamente si riportano le principali caratteristiche costruttive e di rifinitura:

-Strutture di fondazione in c.a.

-strutture muri in elevazione portanti in muratura armata e tamponatura in blocchi prefabbricati da 30 cm;

- magazzino per gli attrezzi ricade sul Fg 59 mappale 3689 Catasto fabbricati- Zona E:

Si tratta di un fabbricato realizzato su un unico livello fuori terra, superficie coperta 124 mq altezza mt 3

Sinteticamente si riportano le principali caratteristiche costruttive e di rifinitura:

-Strutture di fondazione in c.a.

-strutture muri in elevazione portanti in muratura armata e tamponatura in blocchi prefabbricati da 30 cm

Al momento del sopralluogo il fabbricato era in fase di costruzione.

Tutti gli edifici sono dotati di impianto elettrico, idrico, riscaldamento con pompa di calore.

Lo stato di conservazione degli ambienti interni è buono, nonostante al momento del sopralluogo la struttura non risultasse in attività.

Nel complesso l'immobile si presenta in buono stato conservazione e manutenzione.

- Catasto terreni Fg 59 mappale 3689:

Terreno di estensione complessiva di circa ha 4 are 15 ca 60.

Sulla parte alta, in zona semicollinare di forma allungata, inizialmente era stato realizzato un impianto di erbe aromatiche destinato successivamente a oliveto per circa 10.000 mq; una parte localizzata tra il fabbricato destinato alla ristorazione e i locali macellazione e deposito, interamente dedicata a vigneto per circa 13.000 mq.

I terreni della medesima proprietà sono destinati a orto per la produzione di verdure o quanto di utile alla produzione di alimenti destinati all'accoglienza degli ospiti e ricovero bestiame.

- Catasto terreni Fg 59 mappale 3172:

Terreno di estensione complessiva di circa are 54 ca 30.

Terreno incolto e destinato a ricovero animali.

L'ubicazione del bene è buona, si trova a poca distanza da Sassari e Tempio Pausania, a circa 3 Km dalla spiaggia che va da Valledoria, fino all'Isola Rossa, a pochissima distanza dalle Dune di Badesi, dal Lago Coghinas, dalla Torre dei Doria, dalle Terme Di Casteldoria, da chiesette rurali e siti archeologici di interesse culturale e da luoghi di escursioni a carattere.

Via Sant'Antonio, 6 - 07023 Calungianus (SS)

Tel. 347 8106979

Fax 079 660284

paola.mannoni@tiscali.it

paola.mannoni@pec.architettisiena.it

QUESITO TRE –

accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali, confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in casi di rilevata difformità:

- a. se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;*
- b. se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;*
- c. se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*

I dati riportati nel pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione ed allo stato dei luoghi, ne consentono l'univoca individuazione del bene.

QUESITO QUATTRO –

proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, inserendo nell'elaborato peritale la planimetria catastale;

I beni risultano accatastati come da visure allegate.

I fabbricati distinti al mappale 3466 e 3690 risultano accatastati come D/10 fabbricati rurali; nel caso in esame una porzione di uno degli immobili risulta essere l'abitazione principale degli esecutati.

Gli immobili con classificazione D/10 possono essere destinati ad uso abitativo, se ricorrono le seguenti condizioni:

- 1) il fabbricato deve essere utilizzato quale abitazione da uno dei seguenti soggetti:
 - dal titolare del diritto di proprietà o di altro diritto reale sul terreno, avente la qualifica di imprenditore agricolo e iscritto nel registro delle imprese, per esigenze connesse all'attività agricola svolta;
 - dall'affittuario del terreno stesso o dal soggetto che con altro titolo idoneo conduce il terreno a cui l'immobile è asservito, avente la qualifica di imprenditore agricolo e iscritto nel registro delle imprese;
 - dai familiari conviventi a carico dei soggetti di cui sopra, risultanti dalle certificazioni anagrafiche, oppure da coadiuvanti iscritti come tali a fini previdenziali;
 - da pensionati a seguito di attività svolta in agricoltura;
 - da uno dei soci o amministratori delle società agricole (di cui all'articolo 2 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99), aventi la qualifica di imprenditore agricolo professionale e iscritte nel registro delle imprese.

I fabbricati distinti al Catasto fabbricati Fg 59 mappale 3466 (ristorante) e Fg 59 mappale 3690 (abitazione) presentano delle difformità di rispetto al progetto concessionato, pertanto a seguito di presentazione pratica di sanatoria andrà aggiornata la posizione catastale;

sia la piscina che il fabbricato magazzino devono essere accatastati.

Via Sant'Antonio, 6 - 07023 Calangianus (OT)

*Tel. 347 8106979
Fax 079 660284*

*paola.mannoni@tiscali.it
paola.mannoni@pec.architettsiena.it*

QUESITO CINQUE –

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Come da Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Responsabile del Servizio del Comune di Badesi in data 23.02.2021, viene indicata di seguito la destinazione urbanistica delle aree oggetto di pignoramento:

-Fg 59 particella 3466, ricade interamente in:

- ZONA E2a- Zona agricola (aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva), disciplinata dall'art. 26 delle N.T.A. del P.U.C.,

- Zona fascia costiera-fascia di rispetto costiero individuata dal P.U.C.

- Zona Area sottoposta a vincolo paesaggistico-D.M. 25.06.1977 DI DICHIARAZIONE DI INTERESSE PUBBLICO- INTERVENTI AMMISSIBILI SOGGETTI AD AUTORIZZAZIONE EX ART. 146 d.L.G.S. 42-2004

- Zona Bassa Valle del Coghinas-Ambito Paesaggistico individuato dal P.P.R. disciplinato dagli artt. 12,13,14 e 15 delle N.T.A. del P.P.R.

- Zona Hg0- aree a pericolosità bassa da frana, disciplinate dalle N.T.A. del P.A.I.

- Zona Rg0- aree a rischio basso di frana, disciplinate dalle N.T.A. del P.A.I.

-Fg 59 particella 3562, ricade interamente in:

- ZONA E2a- Zona agricola (aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva), disciplinata dall'art. 26 delle N.T.A. del P.U.C.,

- Zona fascia costiera-fascia di rispetto costiero individuata dal P.U.C.

- Zona Area sottoposta a vincolo paesaggistico-D.M. 25.06.1977 DI DICHIARAZIONE DI INTERESSE PUBBLICO- INTERVENTI AMMISSIBILI SOGGETTI AD AUTORIZZAZIONE EX ART. 146 d.L.G.S. 42-2004

- Zona Bassa Valle del Coghinas-Ambito Paesaggistico individuato dal P.P.R. disciplinato dagli artt. 12,13,14 e 15 delle N.T.A. del P.P.R.

- Zona Hg0- aree a pericolosità bassa da frana, disciplinate dalle N.T.A. del P.A.I.

- Zona Rg0- aree a rischio basso di frana, disciplinate dalle N.T.A. del P.A.I.

-Fg 59 particella 3690, ricade interamente in:

- ZONA E2a- Zona agricola (aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva), disciplinata dall'art. 26 delle N.T.A. del P.U.C.,

- Zona fascia costiera-fascia di rispetto costiero individuata dal P.U.C.

- Zona Area sottoposta a vincolo paesaggistico-D.M. 25.06.1977 DI DICHIARAZIONE DI INTERESSE PUBBLICO- INTERVENTI AMMISSIBILI SOGGETTI AD AUTORIZZAZIONE EX ART. 146 d.L.G.S. 42-2004

- Zona Bassa Valle del Coghinas-Ambito Paesaggistico individuato dal P.P.R. disciplinato dagli artt. 12,13,14 e 15 delle N.T.A. del P.P.R.

- Zona Hg0- aree a pericolosità bassa da frana, disciplinate dalle N.T.A. del P.A.I.

- Zona Rg0- aree a rischio basso di frana, disciplinate dalle N.T.A. del P.A.I.

-Fg 59 particella 3689:

- ricade parzialmente in ZONA C3_059- Zona di espansione urbana, disciplinata dall'art. 24 delle N.T.A. del P.U.C. (1,25%),

- ricade parzialmente in ZONA C3_O_016- Zona di espansione urbana, disciplinata dall'art. 24 delle N.T.A. del P.U.C. (1,13%),

- ricade parzialmente in ZONA E2a- Zona agricola (aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva), disciplinata dall'art. 26 delle N.T.A. del P.U.C. (97,62%),

- ricade interamente in Zona fascia costiera-fascia di rispetto costiero individuata dal P.U.C.

- ricade interamente in Zona Area sottoposta a vincolo paesaggistico-D.M. 25.06.1977 DI DICHIARAZIONE DI INTERESSE PUBBLICO- INTERVENTI AMMISSIBILI SOGGETTI AD

Via Sant'Antonio, 6 - 07023 Calangianus (SS)

Tel. 347 8106979

Fax 079 660284

paola.mannoni@tiscali.it

paola.mannoni@pec.architettisiena.it

Architetto

AUTORIZZAZIONE EX ART. 146 d.L.G.S. 42-2004

- ricade interamente in Zona Bassa Valle del Coghinas-Ambito Paesaggistico individuato dal P.P.R. disciplinato dagli artt. 12,13,14 e 15 delle N.T.A. del P.P.R.
 - ricade interamente in Zona Hg0- aree a pericolosità bassa da frana, disciplinate dalle N.T.A. del P.A.I.
 - ricade interamente in Zona Rg0- aree a rischio basso di frana, disciplinate dalle N.T.A. del P.A.I.
 - Fg 59 particella 3172, ricade interamente in:
 - ZONA E2a- Zona agricola (aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva), disciplinata dall'art. 26 delle N.T.A. del P.U.C.,
 - Zona fascia costiera-fascia di rispetto costiero individuata dal P.U.C.
 - Zona Area sottoposta a vincolo paesaggistico-D.M. 25.06.1977 DI DICHIARAZIONE DI INTERESSE PUBBLICO- INTERVENTI AMMISSIBILI SOGGETTI AD AUTORIZZAZIONE EX ART. 146 d.L.G.S. 42-2004
 - Zona Bassa Valle del Coghinas-Ambito Paesaggistico individuato dal P.P.R. disciplinato dagli artt. 12,13,14 e 15 delle N.T.A. del P.P.R.
 - Zona Hg0- aree a pericolosità bassa da frana, disciplinate dalle N.T.A. del P.A.I.
 - Zona Rg0- aree a rischio basso di frana, disciplinate dalle N.T.A. del P.A.I.
- (Allegato n° 7).

QUESITO SEI –

indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno della dichiarazione di agibilità dello stesso. In caso di opere abusive, operi il controllo sulla possibilità di sanatoria di cui all'art. 26 del d.P.R. 6 giugno 2001, n.380 ed accerti gli eventuali costi della stessa; altrimenti, se risultino pendenti istanze di sanatoria, indichi il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, co. 6, l. 28 febbraio 1985, n° 47 ovvero dall'art. 46, co. 5, d.P.R. 6 giugno 2001 n° 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

A seguito della ricerca effettuata dalla sottoscritta presso gli uffici tecnici del Comune di Badesi, sono state rinvenute le seguenti pratiche edilizie:

- Pratica edilizia n° 3184- Progetto per la realizzazione di un'azienda agrituristica denominata _____ in Loc L'azzagulta- C.E. 2083 del 04.08.2003
- Pratica edilizia n° 3934- Autorizzazione edilizia per il posizionamento di un impianto fotovoltaico in Loc. Azzagulta- C.E. 2553 del 01.04.2009
- Certificato di agibilità n° 202 del 13.05.2004
- Certificato di agibilità n° 222 del 14.11.2006
- Pratica Suap n° 58 Realizzazione impianto fotovoltaico da 8,82 kwp su lastrico solare edificio (tetto piano) con inclinazione massima dei modi pari a 16° rispetto al piano orizzontale - PROVVEDIMENTO UNICO n°09/2013 del 24.04.2013
- Pratica Suap n°244 Richiesta riconoscimento comunitario locale macellazione annesso all'Agriturismo come da REG. 853-04 - PROVVEDIMENTO UNICO n°32/2016 del 02.02.2016
- Pratica Suap n° 388 - Progetto di miglioramento fondiario - PROVVEDIMENTO UNICO NEGATIVO n°55/2017 del 13.07.2017
- Pratica Suap n°409 - Realizzazione di una piscina - PROVVEDIMENTO UNICO n°54/2017 del 26.06.2017

Via Sant'Antonio, 6 - 07023 Calangianus (OT)

Tel. 347 8106979
Fax 079 660284

paola.mannoni@tiscali.it
paola.mannoni@pec.architettisienu.it

- Pratica Suap n°502 - Progetto per la realizzazione di un fabbricato agricolo - PROVVEDIMENTO UNICO n°68/2018 del 12.01.2018
- Pratica Suap n° 532- Progetto di miglioramento fondiario e piantumazione di un uliveto - PROVVEDIMENTO UNICO n°79/2018 del 09.04.2018
- Pratica Suape n° 997- (Rinnovo SUAPE 502) - (-09092019-1211.82799 - Progetto per la realizzazione di un fabbricato agricolo - Rinnovo con modifiche al provv. unico n° 6872018 del 12/01/2018- PROVVEDIMENTO UNICO n°137/2019 del 25.12.2019
- Pratica Suape n° 1053-9I-03012020-1140.127189 - Cessazione del riconoscimento comunitario al locale macellazione annesso all'agriturismo come da REG. 853-04 - Autocertificazione a 0 giorni

I fabbricati distinti al Catasto fabbricati Fg 59 mappale 3466 (ristorante) e Fg 59 mappale 3690(abitazione) presentano delle difformità di rispetto al progetto concessionato, pertanto in base a quanto stabilito dal Comune di Badesi si rende necessaria la presentazione di:

- 1) *pratica di Permesso di costruire in sanatoria-Accertamento di conformità (art. 16 l.r. 23-85) senza aumento di volume: costo € 100,00;*
 - 2) *procedimento in immediato avvio: costo € 30,00;*
 - 3) *sanzione amministrativa: costo € 500,00;*
- le spese vanno moltiplicate per due perchè le unità da regolarizzare sono due(il ristorante e l'abitazione) per un totale: € 1260,00*
- 4) *spese tecniche : € 1200,00*

Successivamente si renderà necessario procedere all'aggiornamento catastale del ristorante e dell'abitazione, al nuovo accatastamento della piscina e del fabbricato agricolo in costruzione:

- 1) *PISCINA E MAGAZZINO:redazione e presentazione al CT. di tipo mappale per fabbricato con appoggio del rilievo ai P.F. € 1.695,00*
- 2) *PISCINA E MAGAZZINO :redazione di elaborato planimetrico € 115,00*
- 3) *MAGAZZINO:rilievo e redazione di planimetria di unità immobiliare da 80 a 150 mq € 395,00*
- 4) *RISTORANTE MODIFICHE INTERNE:rilievo e redazione di planimetria di unità immobiliare oltre 150 mq € 565,00*
- 5) *ABITAZIONE:rilievo e redazione di planimetria di unità immobiliare da 80 a 150 mq € 395,00*
- 6) *redazione docfa e presentazione al catasto fabbricati una unità € 113,00*
- 7) *redazione docfa e presentazione al catasto fabbricati per unità successiva alla prima € 55X n° 2= € 110,00*
- 8) *spese per presentazione di documentazione Catasto: € 405,00*

QUESITO SETTE -

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

Paola Mannoni

Architetto

Da informazioni reperite i beni pignorati non sono gravati di censo, livello o uso civico.

I beni sono di proprietà della Signora _____, ceduti in comodato nel 2008 al marito Signor _____, imprenditore agricolo iscritto alla CIAA di Sassari.

QUESITO OTTO -

specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Come da comunicazioni intercorse con il Sig _____ e la Signora _____, la situazione contabile riferita all'anno 2021 è la seguente:

Situazione cumulativa					

QUESITO NOVE-

dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dell'Ufficio Tecnico Erariale;

La sottoscritta, in considerazione del tipo di attività svolta all'interno della struttura, ritiene non sia utile suddividere i beni.

Ciascuna attività svolta sui beni oggetto di pignoramento è utile e fondamentale per le attività di ristorazione e accoglienza per le quali la struttura è stata pensata.

QUESITO DIECI-

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

QUESITO UNDICI-

accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legitimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento;verifichi se

Via Sant'Antonio, 6 - 07023 Calangianus (OT)

Tel. 347 8106979

Fax 079 660284

paola.mannoni@fiscali.it

paola.mannoni@pec.architettsiena.it

Paola Mannoni

Architetto

risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene o dovrà esprimere un parere in ordine alla congruità del canone di locazione;

Al momento del sopralluogo la struttura ricettiva non era aperta al pubblico; la casa abitata della Famiglia e i terreni seguiti e curati dagli stessi.

QUESITO DODICI-

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

QUESITO TREDICI -

indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri, anche se di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi quello derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso nonché l'esistenza di formalità, vincoli, oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati e che, comunque, risulteranno non opponibili all'acquirente; indichi, altresì, l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Da ricerche effettuate non è emerso alcun vincolo o onere che possano rimanere in carico all'acquirente.

QUESITO QUATTORDICI -

determini il valore di mercato dell'immobile tenendo conto della superficie di quest'ultimo (con specificazione di quella commerciale), operando i necessari adeguamenti e correzioni sulla base degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato di uso e manutenzione, dello stato di possesso e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché di eventuali spese condominiali restite insolute ed , infine, considerando che la vendita forzata non prevede garanzia per i vizi del bene venduto espressa; precisi tutte le circostanze utili a valutare ai fini della stima ivi comprese quelle che hanno giustificato la riduzione o correzione nella quantificazione del valore finale del bene.

STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Per la stima del valore del suddetto immobile, la sottoscritta ha ritenuto opportuno procedere con una valutazione a corpo, comparando con beni dalle analoghe caratteristiche ubicati in zone comparabili con quella in oggetto.

- FG 59 PC 3466 PIANO SOTTERRANEO E TERRA, CAT D/10,
- FG 59 PC 3466 TERRENO DI Are 30 Ca 22

Via Sant'Antonio, 6 - 07023 Calangianus (SS)

Tel. 347 8106979
Fax 079 660284

paola.mannoni@tiscali.it
paola.mannoni@pec.architettisiena.it

Paola Mannoni

Architetto

- FG 59 PC 3562 PIANO TERRA, CAT C/2,
- FG 59 PC 3562 TERRENO DI Are 10 Ca 3
- FG 59 PC 3690 PIANO TERRA E 1° CAT D/10,
- FG 59 PC 3690 TERRENO DI Are 1 Ca 49 ente urbano
- FG 59 PC 3689 TERRENO DI Ha 4 Are 15 Ca 60
- FG 59 PC 3172 TERRENO DI Are 54 Ca 30

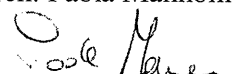
IDENTIFICATIVO CATASTALE	USO	SUPERFICIE LORDA (MQ)	VALORE UNITARIO (€/MQ) medio	VALORE CALCOLATO (€)
FG 59 PC 3466	Ristorazione ospitalità e	355+126	1.400,00	673.400,00
FG 59 PC 3690	Ospitalità abitazione e	67+165	1.400,00	324.800,00
FG 59 PC 3562	Manufatto agricolo	124	500,00	62.000,00
FG 59 PC 3466 -3562-3690- 3689-3172	Terreni coltivati e no	HA 5.2064 (mq 52.064)		25.000,00
	Piscina e impianto fotovoltaico			25.000,00
				1.110.200,00

Con buona approssimazione si può perciò stabilire in **€ 1.110.200,00** (*diconsi un milione centodiecimiladuecento di euro*) il più probabile valore di mercato della totalità del bene oggetto di pignoramento;

La sottoscritta C.T.U., ritenendo di avere compiutamente svolto l'incarico ricevuto, e ringraziando per la fiducia accordata rassegna la presente relazione restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Calangianus 27 -01-2022

Arch. Paola Mannoni



Via Sant'Antonio, 6 - 07023 Calangianus (OT)

Tel. 347 8106979
Fax 079 660284

paola.mannoni@tiscali.it
paola.mannoni@pec.architettisiena.it