



**TRIBUNALE di TEMPIO PAUSANIA**

**Esecuzioni Immobiliari**

Il giudice dell'esecuzione  
**Dott.ssa Federica Lunari**

promossa da:

XXXXXXXXXX

Contro

XXXXXXXXXX

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

# **INDICE**

**RELAZIONE**

**ALLEGATI:**

- A) Documentazione fotografica**
- B) Planimetrie catastali e visure aggiornate dei beni**
- C) Concessione**
- D) Verbali di sopralluogo**
- F) Attestato di prestazione energetica (A.P.E.)**

## OGGETTO DELL'INCARICO

- 1) 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 inidonei 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 la 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;
  
- 2) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) 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, "rd 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;
  
- 3) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:
  - a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

- b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
  - c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 4) 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 petitoriale la planimetria catastale;
- 5) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 6) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di 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 obbligazioni 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;
- 7) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 8) 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 ancora 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;
- 9) 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 dall'Ufficio Tecnico

Erariale;

- 10) dica, 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;
- 11) accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se 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 e dovrà esprimere un parere in ordine alla congruità del canone di locazione;
- 12) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 13) 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 di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi quelli 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;
- 14) 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 valutate ai fini della stima ivi comprese quelle che hanno giustificato la riduzione o correzione nella quantificazione del valore finale del bene. L'esperto dovrà:
  - riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti, redigendo per ciascun bene oggetto del pignoramento l'elaborato sulla base di

apposito schema;

- depositare in Cancelleria una copia cartacea della perizia e depositare due copie telematicamente, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dei provvedimenti di cui all'art. 569 c.p.c., di cui una epurata dei dati sensibili e destinata alla pubblicazione nel PVP e sui siti secondari;
  - inviare nello stesso termine, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, assegnando alle parti un termine di quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);
- allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita, in particolare, lo schema riepilogativo sulla superficie di terreni e fabbricati necessario per l'assicurazione RC;
- segnalare tempestivamente al giudice dell'esecuzione (o al custode diverso dal debitore se già nominato) ogni ostacolo all'accesso;

- depositare nel fascicolo telematico un autonomo file contenente la descrizione del lotto (o dei lotti), che dovrà contenere le seguenti indicazioni: DIRITTO IN VENDITA intera proprietà; nuda proprietà; usufrutto; multiproprietà; diritto di superficie, enfiteusi. SU tipologia : appartamento, negozio, capannone industriale, box, garage, cantina etc.... SITO IN (comune, indirizzo).....piano.....int.... COMPOSTO DA: n. camere, n. bagni, pertinenze, mq..... [La superficie va espressa in metri quadrati e si intende al lordo dei muri interni. Per il calcolo non va tenuto conto delle eventuali consistenze aventi superficie di tipo accessorio (es. giardino, parti comuni, ecc.)]. DATI CATASTALI CON INDICAZIONE DEI CONFINI:..... DATI RELATIVI ALLA REGOLARITA' URBANISTICO – EDILIZIA Fare riferimento in particolare ai provvedimenti autorizzativi, condoni, DIA, etc... FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI: (domande giudiziali, sequestri, atti d'obbligo, prelazione dello Stato, etc...). NB non si devono indicare iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti o sequestri conservativi civili che saranno oggetto di cancellazione. STATO DI OCCUPAZIONE: libero; in corso di liberazione; occupato da terzi o dal debitore che non vi abita (l'aggiudicatario potrà chiedere la liberazione sin dal momento dell'aggiudicazione); occupato dall'esecutato che vi abita (non potrà essere disposto il rilascio prima del decreto di trasferimento); occupato con titolo opponibile (descrivere lo stesso e la data di scadenza).

### **SVOLGIMENTO DELL'INCARICO**

Le Operazioni hanno avuto inizio in seguito all'assunzione dell'incarico in data 10/01/2023 attraverso l'analisi della documentazione contenuta all'interno del fascicolo della procedura n° 45/2022.

Dopo aver contattato l'agente incaricato dall'Istituto Vendite Giudiziarie si è potuto procedere al sopralluogo in data 24/07/2023

### **RISPOSTE QUESITI**

QUESITO UNO - 1) 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 inidonei 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 la 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;

Il bene oggetto di stima è costituito da un appartamento all'interno di un Residence in Loc. Lu Cumitoni in Comune di Arzachena.

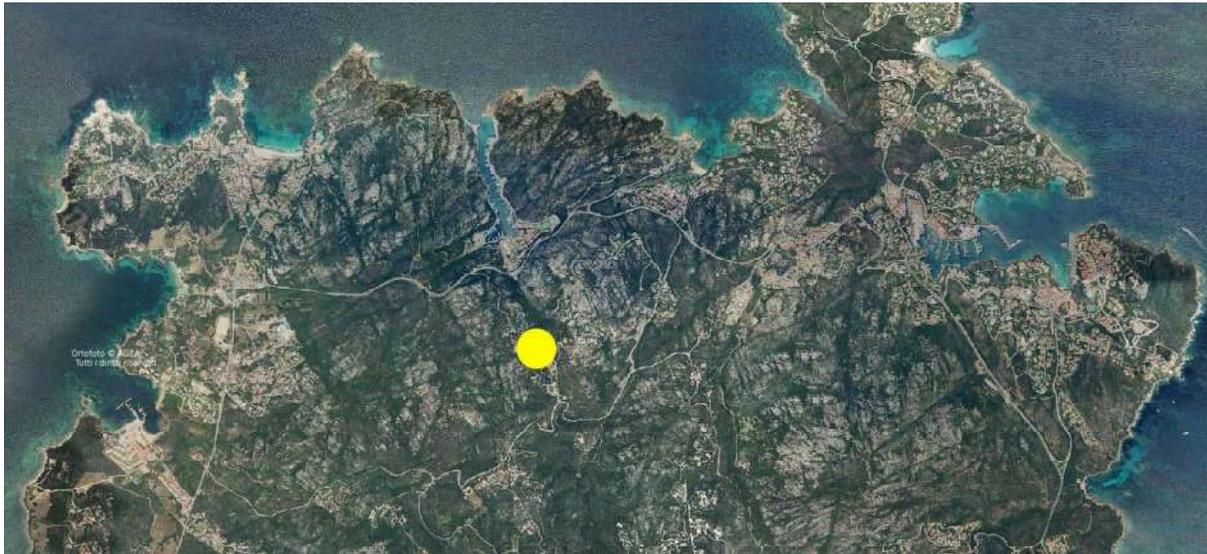


Foto aerea con indicata la posizione dell'immobile rispetto a porto Cervo (a destra) e Poltu Quatu (in alto)

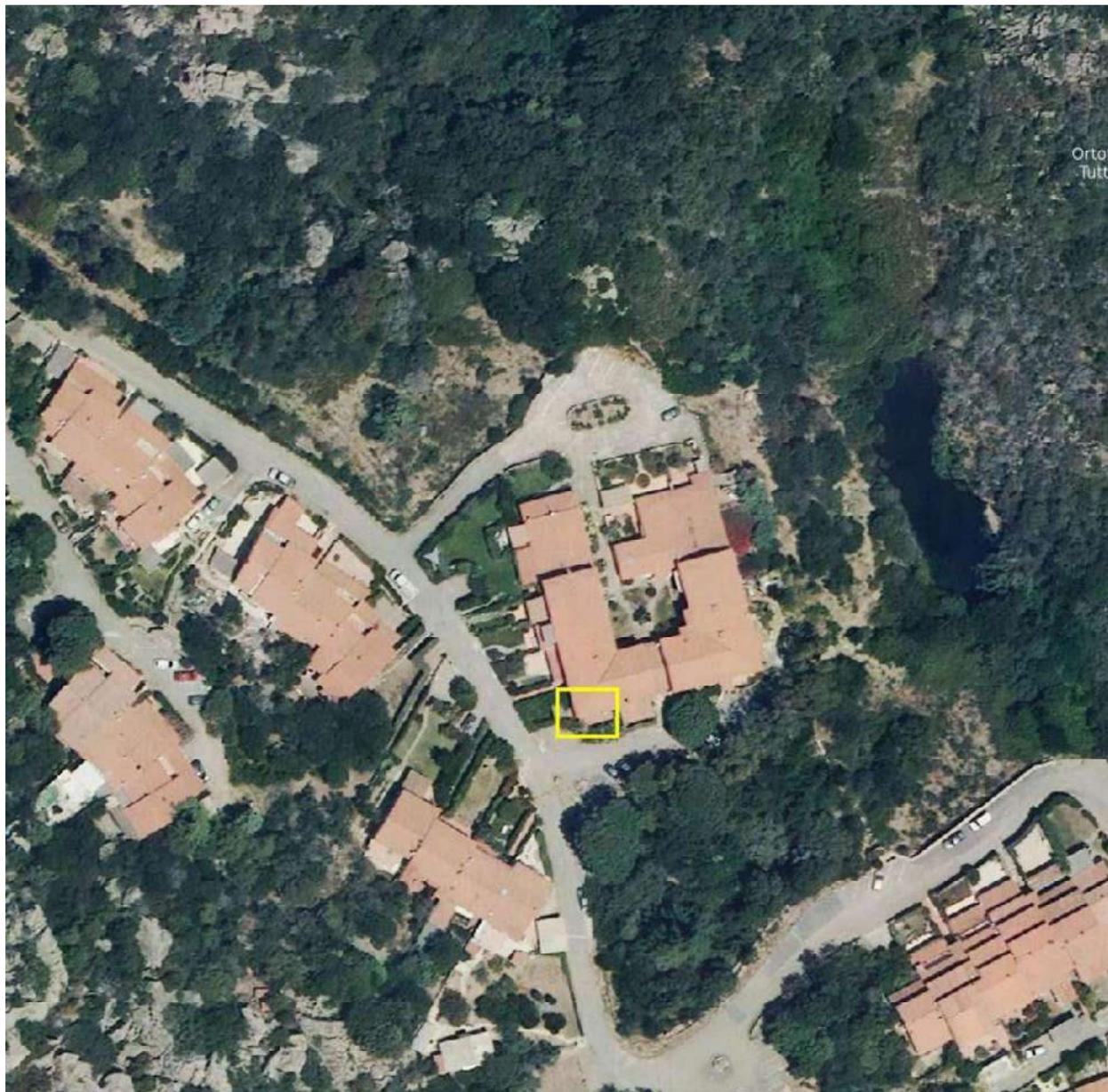


Foto aerea del villaggio Faras l'appartamento si trova al primo piano nella posizione indicata in giallo

Allo stato attuale l'immobile è contraddistinto al Catasto Fabbricati Foglio 11 particella 117 sub 22 del Comune censuario di Arzachena con le seguenti caratteristiche catastali Categoria A/2 classe 2 Consistenza 3,5 vani Superficie catastale totale 54 mq rendita catastale Euro 460,94. Lo stato attuale è coerente con la planimetria catastale e con il progetto concessionato ad eccezione di un piccolo soppalco realizzato sopra la zona giorno e uno sgabuzzino di 1mq che non necessita di regolarizzazione urbanistica.

La scheda catastale allo stato attuale è:

MODULARIO  
E - Cat. S. T. - 315

MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire 20

**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**  
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1998, N. 43)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di ARZACHENA Via LU CUMITONI

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di SASSARI

APPARTAMENTO N° 19

PIANO 4°  
S.M. 2,00

STESSA PROPRIETA

CORRIDOIO STESSA PROPRIETA

CANTINA STESSA PROPRIETA

PLANIMETRIA CATASTALE  
1:4.000  
F. 11

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
<p>DATA</p> <p>PROT. N° 986</p>	<p style="font-size: 2em; font-family: cursive;">P. 11</p> <p style="font-size: 2em; font-family: cursive;">m. 294/6</p>

Arzu 01  
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 1805/2023 - Comune di ARZACHENA(A453) - < Foglio 11 - Particella 117 - Subalerno 22 >  
LOCALITA' LU CUMITONI Piano 1



## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 18/05/2023

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di ARZACHENA (Codice:A453)
<b>Catasto Fabbricati</b>	Provincia di SASSARI Foglio: 11 Particella: 117 Sub.: 22

**INTESTATI**

		(1) Proprietà 1/2
		(1) Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni

**Unità immobiliare dal 09/11/2015**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		11	117	22			A/2	2	3,5 vani	Totale: 54 m <sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte**: 54 m <sup>2</sup>	Euro 460,94	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
<b>Indirizzo</b>		LOCALITA' LU' CUMITONI/Piano 1										
<b>Notifica</b>		Partita										
<b>Annotazioni</b>		Mod.58 di studio: costituita dalla soppressione della particella ceu sez. fg. 11 pla 237 sub 6 per allineamento mappe										

**Mappali Terreni Correlati**  
 Codice Comune A453 - Foglio 11 - Particella 117

**Situazione dell'unità immobiliare dal 27/02/2015**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		11	117	22			A/2	2	3,5 vani		Euro 460,94	Variazione del 27/02/2015 Pratica n. SS0026656 in atti dal 27/02/2015 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 5577.1/2015)



Direzione Provinciale di Sassari  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 18/05/2023 Ora: 14.56.59

Segne

Visura n.: T266362

Pag: 2

## Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 18/05/2023

Indirizzo	LOCALITA' LU CUMITONI Piano 1		
Notifica	Partita	Mod.58	
Annotazioni	di studio: costituita dalla soppressione della particella ceu sez. fgj 11 pla 237 sub 6 per allineamento mappe		

Mappali Terreni Correlati  
Codice Comune A453 - Foglio 11 - Particella 117

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

#### Situazione degli intestati dal 27/02/2015

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
			(1) Proprietà 1/2
			(1) Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni

del 27/02/2015 Pratica n. SS0026656 in atti dal 27/02/2015 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 45777.1/2015)

### Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 05/05/1999

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		11	237	6			A/2	2	3,5 vani	Euro 460,94 L. 892.500	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05/05/1999 in atti dal 05/05/1999 (n. E00124.L/1999)

Indirizzo LOCALITA' LU CUMITONI Piano 1

Notifica Partita 1986 Mod.58 281

### Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		11	237	6							Impianto meccanografico del 30/06/1987

Indirizzo LOCALITA' LU CUMITONI Piano 1

Notifica Partita 1986 Mod.58 281

CERTIFICATO NOTARILE:

Certificato notarile ai sensi dell'articolo 567 comma 2

c.p.c.

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA



esaminati i competenti registri catastali ed immobiliari per  
l'intero ventennio anteriore alla trascrizione del  
pignoramento sopra indicato,

**ATTESTO**

a) Descrizione dei beni secondo le attuali risultanze dei  
vigenti registri catastali:

in Comune amministrativo e censuario di

**ARZACHENA (SS)**

Immobile sito in Località Lu Cumitoni il tutto così censito  
al Catasto dei Fabbricati di detto Comune:

Foglio 11

Particella 117 sub.22, Località Lu Cumitoni, piano 1,  
categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie  
catastale totale 54 mq, totale escluse aree scoperte 54 mq,  
rendita € 460,94.

**STORIA IPOTECARIA**





**FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**

Nel ventennio in esame l'immobile sopra descritto ha formato  
oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:





Timbro e sigillo del Notaio

# NOTA DI TRASCRIZIONE



Direzione Provinciale di SASSARI  
Ufficio provinciale - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare di TEMPIO  
PAUSANIA

## Nota di trascrizione

Pag. 1 - segue

### Sezione riservata all'Ufficio

Liquidazione	Totale	€ 299,00	Imposta di bollo	€ 59,00
	Imposta ipotecaria	€ 200,00	Sanzioni amministrative	-
	Tassa ipotecaria	€ 40,00		

Eseguita la formalità.

Ricevuta/Prospetto di cassa n. 3280  
Protocollo di richiesta SS 66023/1 del 2021

### Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO



### Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1  
Comune A453 - ARZACHENA (SS)  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana - Foglio 11 Particella 117 Subalterno 22

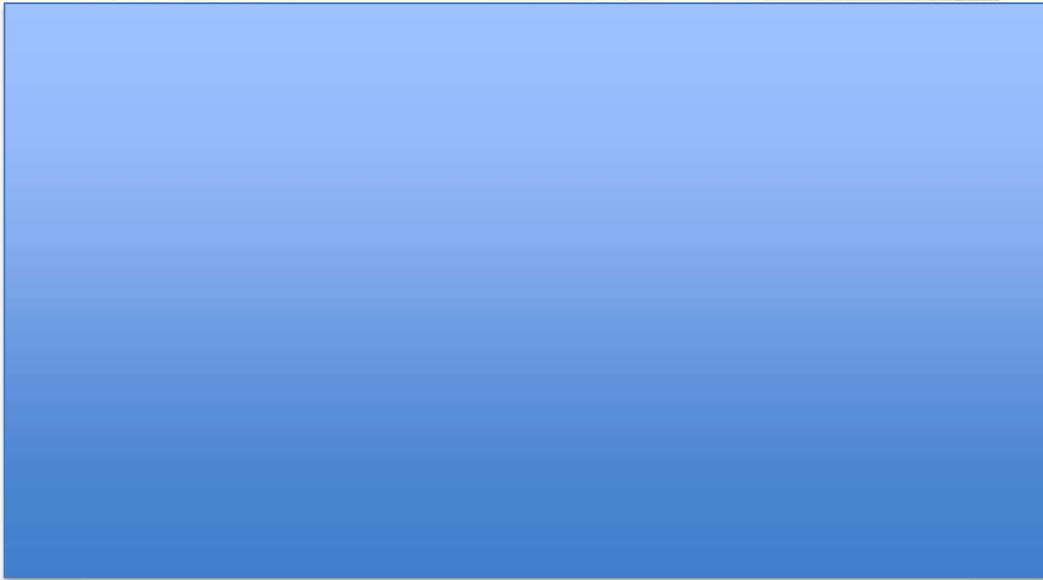
## Nota di trascrizione

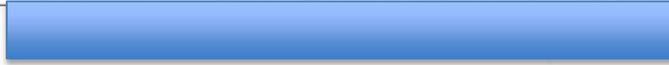
Registro generale n. 3269  
Registro particolare n. 2324  
Presentazione n. 28 del 01/04/2021

Pag. 2 - Fine

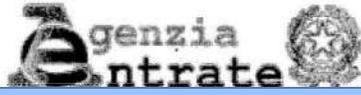
Natura	A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	Consistenza	3,5 vani	N. civico	-
Indirizzo	LOCALITA' LU CUMITONI				
Piano	1				

### Sezione C - Soggetti





NOTA DI ISCRIZIONE



Nota di iscrizione



**Sezione A - Generalità**

Dati relativi al titolo



Dati riepilogativi

Unità negoziali 1      Soggetti a favore 1      Soggetti contro 1

**Sezione B - Immobili**

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1  
Comune A453 - ARZACHENA (SS)  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana - Foglio 11      Particella 237      Subalterno 6

*Natura* A2 - ABITAZIONE DI TIPO  
CIVILE  
*Indirizzo* LOC. LU CUMITONI  
*Consistenza* -  
*N. civico* -

---

### Sezione C - Soggetti

---

**QUESITO DUE** - descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); 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; verifichi se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica ed in mancanza provveda alla redazione dello stesso, personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario;

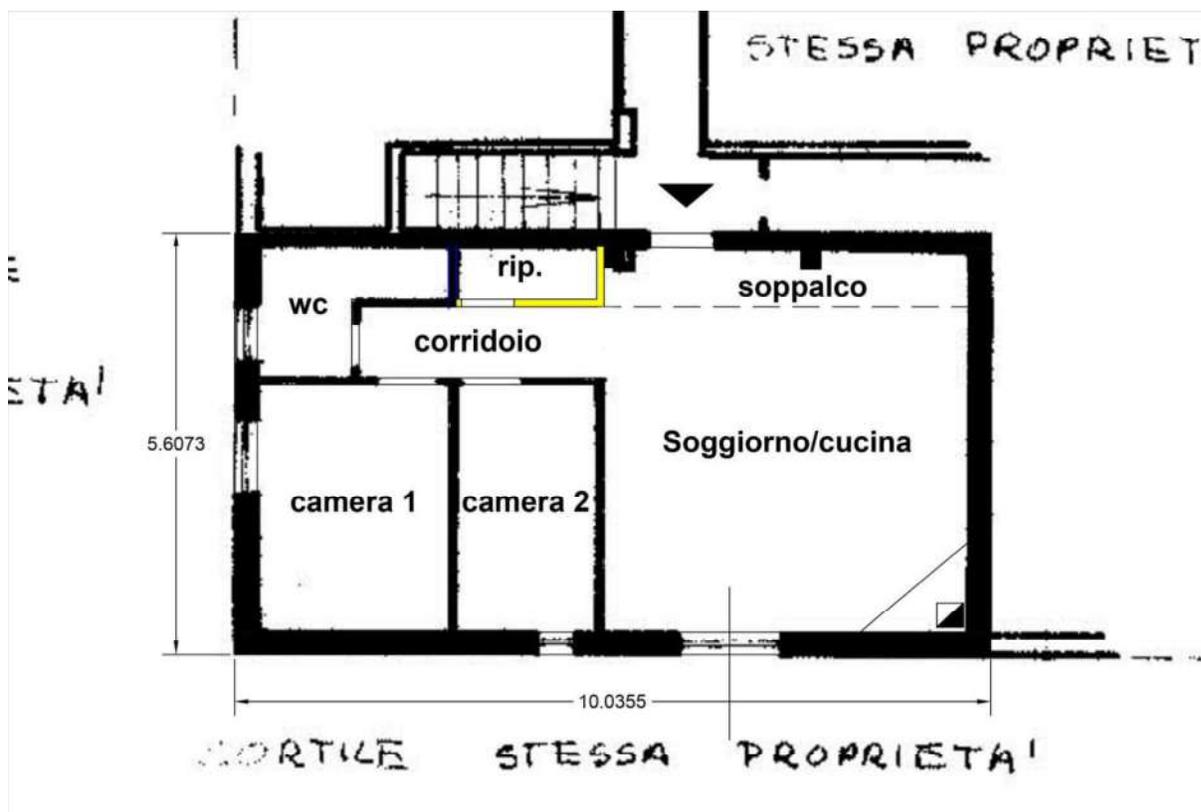
L'immobile in oggetto, si sviluppa su un unico livello, è situato al piano primo all'interno del villaggio Faras. Esternamente l'edificio si presenta in buone condizioni, lo stile è quello tipico dei residence della zona. Le facciate sono intonacate di colore delle tonalità del giallo scuro in buone condizioni.



Vista esterna dell'immobile

**L'appartamento** ha una superficie lorda di c.a 54 mq, le superfici nette interne sono così suddivise:

Soggiorno/cucina.....24.00mq  
Camera 1.....9.00mq  
Camera 2.....7.00mq  
Wc.....3.12mq  
Corridoio.....3.00mq  
Ripostiglio.....1.30mq



Pianta

La pianta è semplice con una suddivisione degli spazi interni ben organizzati. L'ingresso è posto sul lato Nord, dove si accede da una scala che collega lo spazio esterno di distribuzione di tutti gli altri appartamenti del Residence. Dall'ingresso si accede direttamente nella zona giorno dove si trova il soggiorno con il caminetto, l'angolo cottura ed il piccolo soppalco. A destra dell'ingresso troviamo la zona notte con due piccole camere un locale Wc ed un piccolo ripostiglio, questo locale non è presente nel progetto concessionato e nella planimetria catastale, però viste le dimensioni trascurabili non necessita di modifiche o di sanzioni dal punto di vista urbanistico.



Particolare della zona giorno



Vista zona giorno sull'angolo cottura

Il soggiorno è l'ambiente più importante dell'appartamento, alla stato attuale si presenta in discrete condizioni, il pavimento è in mattonelle di gres color cotto, le pareti sono intonacate e imbiancate. Il soffitto che segue l'andamento del tetto è composto da travi di legno di castagno di ottima fattura oltre che in buono sta to di conservazione.



Particolare delle travi e del soffitto a vista

Gli infissi interni sono tutti in legno in discreto stato di conservazione, anche gli infissi esterni sono in legno questi necessitano di un intervento di manutenzione.



Particolare di uno degli infissi esterni

E' presente solo una persiana in legno su 4 finestre. Da notare che i vetri non sono doppi ma composto da singolo vetro.

Il locale wc è completo di tutti i sanitari, non si è potuto valutare il funzionamento in quanto le utenze risultano disattivate, i pavimenti sono in gres grigio così come il placcaggio per un altezza di circa 1.60 m, in discreto stato di conservazione, l'impianto elettrico è sottotraccia. L'acqua calda sanitaria è garantita da un boiler posto all'interno del locale Wc.



Locale Wc



Particolare del boiler nel locale Wc

Le camere da letto sono di dimensioni ridotte però funzionali all'uso estivo dell'immobile sono sufficientemente areate ed illuminate, l'impianto elettrico è sottotraccia, le condizioni generali di questo ambiente così come degli altri locali è buona e non necessita di alcun intervento.



Vista della camera da letto n.1



Vista della camera da letto n.2

L'appartamento non è provvisto di impianto di raffreddamento/riscaldamento.

QUESITO TRE - accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: A) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; B) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; C) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

L'immobile è costituito da un appartamento su di un unico livello posto al piano primo all'interno del Villaggio Faras in Località Lu Cumitoni in Comune di Arzachena.

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;

Rispetto al progetto concessionato l'immobile, allo stato attuale, non presenta difformità tali da dover provvedere ad una variazione catastale o a dover risanare eventuali abusi dal punto di vista urbanistico. Il piccolo soppalco è realizzato in legno ha carattere di ripostiglio e non crea aumenti di volume.

QUESITO CINQUE - indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Arzachena è il P.d.F. (Programma di Fabbricazione), è comunque di prossima approvazione il nuovo PUC.



Tavola Pdf di Arzachena in giallo la zona (F) dove è situato l'immobile

QUESITO SEI - indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di 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. giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Per l'immobile oggetto di stima, presso gli uffici comunali di Arzachena, esiste documentazione di tre pratiche edilizie.

La prima Licenza edilizia N°244/1971 rilasciata il 17/11/1971. La seconda Licenza edilizia N°309/1974 riguarda una variante in corso d'opera per l'ampliamento del villaggio. La terza pratica Concessione N°62/81 riguarda un cambio di destinazione d'uso.

Per l'immobile è stata rilasciata anche la licenza di abitabilità il 23/12/1975

Licenza edilizia N.

All. 3



COMUNE DI ARZACHENA

PROVINCIA DI SASSARI

L. 500

**LICENZA EDILIZIA**

IL SINDACO

per ottenere la licenza per **la costruzione di un villaggio turistico denominato "FARAS" da realizzarsi in località "Cumitoni"**

in questo Comune nell'area distinta al Catasto urbano: Foglio ..... Mappa **16/43c /44B** particella .....

Visti i disegni di progetto allegati alla domanda .....

Sentito il parere della Commissione edilizia in .....

Vista la relazione dell'Ufficio Tecnico comunale in data .....

Visto il parere favorevole dell'Ufficiale sanitario in data .....

Visti i regolamenti comunali di edilizia, igiene, polizia locale e tutela delle strade comunali;

Visto il T. U. delle Leggi sanitarie 27 luglio 1934, n. 1265;

Vista la legge Urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150; modificata ed integrata dalla legge 6 agosto 1967, n. 765;

Vista la domanda per l'ispezione delle opere in conglomerato cementizio semplice e armato in data .....

Vista la ricevuta del versamento alla Cassa Previdenza Ingegneri e Geometri;

Visto il regolamento generale per l'igiene del lavoro, approvato con R. D. 14 aprile 1927, n. 530;

Visto il Nulla Osta della Soprintendenza ai Monumenti in .....

Vista **l'impegnativa espressa in data 5 Novembre 1971, per la realizzazione delle opere infrastrutturali necessarie per l'agibilità dei locali;**

Visto .....

**CONCEDE LICENZA EDILIZIA**

per **la costruzione di un villaggio turistico denominato "FARAS" da realizzarsi in località "Cumitoni".**

**Composto di n.13 fabbricati per un totale di 206 vani utili + accessori**

(1) Costruire, ampliare, modificare, demolire o eseguire opere di urbanizzazione del terreno (descriverele)

[REDACTED] COMUNE D. . . .  
salvo e riservati i diritti di terzi e sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia di edilizia, di igiene e di polizia locale <sup>(2)</sup> ed in conformità al progetto presentato, secondo le migliori norme dell'arte, affinché l'opera riesca solida, igienica, decorosa ed atta alla sua destinazione, tanto per i materiali usati quanto per il sistema costruttivo adottato.

Dovranno essere inoltre osservate le prescrizioni di seguito riportate:

1) Il proprietario committente e l'assuntore dei lavori prima di intraprendere l'opera sono tenuti a dare tempestivo avviso dell'inizio dei lavori <sup>(2)</sup> e chiedere la linea di fabbrica ed i punti di livello all'Ufficio Tecnico del Comune con apposito formulario da ritirare presso l'Ufficio anzidetto.

2) Di massima non devono mai ingombrarsi le vie e gli spazi pubblici adiacenti al luogo dei lavori e devono essere osservate tutte le cautele atte a rimuovere ogni pericolo di danno a persone e a cose.

3) Occorrendo l'occupazione di tali vie e spazi, deve essere richiesta l'apposita autorizzazione all'Ufficio Tecnico del Comune.

Le aree così occupate devono essere restituite nel pristino stato, a lavoro ultimato o anche prima, nel caso che i lavori venissero abbandonati o sospesi oltre un certo tempo.

4) Il luogo destinato all'opera deve essere chiuso con assito lungo i lati prospicienti le vie e gli spazi pubblici.

5) Se nel manomettere il suolo pubblico il costruttore incontrasse impianti di servizi pubblici, deve essere usata ogni cautela per non danneggiarli e essere dato subito avviso per i provvedimenti del caso.

6) Gli assiti di cui al paragrafo 4 od altri ripari devono essere imbiancati agli angoli salienti a tutta altezza e devono essere muniti pure agli angoli, di una lanterna a vetri rossi da mantenersi accesa dal tramonto al levar del sole, secondo l'intero orario della illuminazione stradale. Questa lanterna deve avere dimensioni tali da rendere facilmente visibile il recinto o il riparo su cui è collocata.

7) Per la esecuzione delle opere in conglomerato cementizio deve essere fatta denuncia alla Prefettura prima dell'inizio dei lavori ai sensi del R. D. 16 novembre 1930, n. 2229.

8) Prima di dar corso alle murature fuori terra, presentare regolare denuncia al locale Ufficio Imposte di Consumo per il dazio sui materiali da costruzione.

9) L'effetto autorizzativo della presente licenza è fissato in mesi 12 per l'inizio dei lavori e mesi 36 dall'inizio per l'ultimazione.

10) **RICHIEDERE CON APPOSITO MODULO ALLEGATO ALLA LICENZA EDILIZIA SOPRALLUOGO DI VERIFICA DA PARTE DEL TECNICO COMUNALE PER TRACCIAMENTO FABBRICATI, ALLINEAMENTI, QUOTE E VERBALIZZARE L'INIZIO DEI LAVORI. CONCORDARE COL TECNICO MEDESIMO AI LAVORI ULTIMATI IL COLORE DELLA TINTEGGIATURA DELLE FACCIATE ESTERNE DELLE COSTRUZIONI.**

12) **LA PRESENTE LICENZA EDILIZIA E' SUBORDINATA ALLA REALIZZAZIONE DI UN RAZIONALE IMPIANTO DI RACCOLTA E DEPURAZIONE FOGNARIA, NONCHE' DEGLI ALTRI SERVIZI INFRASTRUTTURALI NECESSARI PER L'AGIBILITA' DEI LOCALI.**

13)

(2) Da cancellare nel caso si tratti di demolizione di costruzioni esistenti.

La presente licenza decade:

- quando risulti che il Direttore dei lavori indicato non abbia assunto la effettiva direzione dei lavori, l'abbia abbandonata o sia stato sostituito senza che ne sia stata data, nei termini, la prescritta comunicazione al Comune.

- quando l'autorizzazione risulti ottenuta in base a disegni di progetto non rispondenti al vero.

- quando il titolare della licenza o chi per esso contravvenga a disposizioni generali o speciali di legge o di regolamento, o alle condizioni inserite nella licenza, o esegua varianti al progetto approvato senza averne ottenuto la preventiva autorizzazione.

Il proprietario committente, il direttore e l'assuntore dei lavori sono responsabili di ogni eventuale inosservanza alle norme generali di leggi e di regolamenti comunali come delle modalità esecutive fissate nella presente licenza di costruzione.

Qualora l'opera venga iniziata od eseguita in contrasto con la presente licenza, hanno applicazione i provvedimenti previsti dall'art. 41 della legge 17 agosto 1942, n. 1150 modificato dall'art. 13 della legge 6 agosto 1967, n. 765 e dell'art. 41 ter di cui all'art. 15 della legge 6 agosto 1967 <sup>(3)</sup>.

Si allega un esemplare vistato di ciascuno dei disegni presentati.



(3) Art. 41 Legge 17-8-1942 n. 1150 modificato dall'art. 13 della legge 6-8-1967 n. 765: « Salvo quanto stabilito dalle leggi sanitarie, per le contravvenzioni alle norme dei regolamenti locali di igiene, si applica:

a) l'ammenda fino a L. 1.000.000 per l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità esecutive previste nell'art. 32, 1° comma (rispondenza alle norme della legge e dei regolamenti, alle prescrizioni del piano regolatore comunale ed alle modalità esecutive fissate nella licenza di costruzione);

b) l'arresto fino a 6 mesi e l'ammenda fino a L. 2.000.000 nei casi di inizio dei lavori senza licenza o di prosecuzione di essi nonostante l'ordine di sospensione o di inosservanza del disposto dall'art. 28 (Prima dell'approvazione del piano regolatore generale o del programma di fabbricazione, è vietato procedere alla lottizzazione dei terreni a scopo edilizio. Nei Comuni forniti di programma di fabbricazione ed in quelli dotati di piano regolatore generale fino a quando non sia stato approvato il piano particolareggiato di esecuzione, da lottizzazione di terreno a scopo edilizio può essere autorizzata dal Comune previo nulla osta del Provveditore Regionale alle OO. PP. sentita la sezione urbanistica regionale, nonché la competente Soprintendenza.

Qualora non sia possibile procedere alla restituzione in pristino ovvero alla demolizione delle opere eseguite senza licenza di costruzione o in contrasto con questa, si applica in via amministrativa una sanzione pecuniaria pari al valore venale delle opere o loro parti abusivamente eseguite, valutato dall'Ufficio Tecnico etariale.

La disposizione trova applicazione anche nel caso di annullamento della licenza.

Art. 41 ter della Legge 17-8-1942 n. 1150 istituito con l'art. 15 della legge 6-8-1967 n. 765: « Fatto salve le sanzioni di cui agli articoli 32 (Qualora sia constatata l'inosservanza delle norme di legge, prescrizioni e modalità esecutive, il Sindaco ordina la immediata sospensione dei lavori con riserva dei provvedimenti che risultino necessari per la modifica delle costruzioni o per la rimessa in pristino. L'ordine di sospensione cessa di avere efficacia se entro un mese dalla notificazione di esso il Sindaco non abbia adottato e notificato i provvedimenti definitivi. Nel caso di lavori iniziati senza licenza e proseguiti dopo l'ordinanza di sospensione il Sindaco può, previa diffida penale) e 41 (di cui sopra) le opere iniziate senza licenza o in contrasto con la stessa, ovvero sulla base di licenza successivamente annullata, non beneficiare delle agevolazioni fiscali previste dalle norme vigenti, né di contributi o di altre provvidenze dello Stato e degli Enti Pubblici.

Il contrasto deve riguardare violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che eccedano per singola unità immobiliare il due per cento delle misure prescritte, ovvero il mancato rispetto delle destinazioni e degli allineamenti indicati nel programma di fabbricazione, nel piano regolatore generale e nei piani particolareggiati di esecuzione.

## NORME PER LA PRESENTAZIONE DEI PROGETTI

### I PROGETTI DEVONO CONTENERE:

- 1) Denominazione del progetto.
- 2) Località o via.
- 3) Firma del proprietario.
- 4) Firma del progettista e timbro professionale.
- 5) Data di presentazione.
- 6) Coreografia in scala 1:25000 se ricade fuori dei centri abitati.
- 7) Stralcio di zona del programma di fabbricazione con indicazione della zonizzazione prevista o di eventuale linea di perimetrazione del centro urbano.
- 8) Stralcio delle lottizzazioni o planimetria generale della zona in scala 1:4000 o 1:2000 o 1:1000 con indicazione del lotto interessato, strade, vie e proprietà confinanti.
- 9) Planimetria particolare del lotto in scala 1:200 o 1:500 con posizionamento del fabbricato in progetto, distanze dai confini e dalle strade, posizionamento e distanze di fabbricati fronteggianti e preesistenti, nonché altezza degli stessi.
- 10) Piante distinte per piano, prospetti e sezioni opportunamente quotati, e con specificazioni di tutti quegli elementi atti ad illustrare la consistenza del progetto e la destinazione dei vari ambienti.
- 11) Eventuali disegni di dettaglio in scala 1:20.
- 12) Certificato catastale od altro titolo che dimostri la proprietà con allegato estratto autentico di mappa.
- 13) Modulo domanda al Sindaco debitamente compilato in tutte le sue parti ed affrancato con una marca da bollo da L. 500.
- 14) Versamento alla Cassa Nazionale di Previdenza del Professionista.
- 15) Nulla-Osta della Soprintendenza ai Monumenti e copia del progetto approvato dalla Soprintendenza stessa.
- 16) Superficie del lotto di area edificabile con dimostrazione del calcolo. Volumetria in progetto con dimostrazione del calcolo differenziando eventualmente la volumetria fuori terra dalla volumetria entro terra.
- 17) Superficie coperta distinta per piani.
- 18) Dimostrazione del rispetto dell'indice di edificabilità previsto per la zona.
- 19) In caso di ampliamenti e sopraelevazioni dovrà essere presentato il fabbricato esistente con la sua volumetria e superficie coperta, e le opere in progetto tenendo presente che le demolizioni saranno contrassegnate con compitura gialla, le ricostruzioni con compitura rossa.
- 20) Tutti i disegni piegati in dimensioni da cm. 21 x 31 devono essere prodotti in triplice copia.

Licenza edilizia N.



**COMUNE DI ARZACHENA**

PROVINCIA DI SASSARI

L. 500

Pratica N. [redacted]

**LICENZA EDILIZIA**

IL SINDACO

[redacted]  
per ottenere la licenza per (1) delle varianti e ampliamenti in corso d'opera alla costruzione di un villaggio turistico denominato "FARAS" in località CUMITONI-ARZACHENA-Riferimento pratiche edilizie N° [redacted]

in questo Comune nell'area distinta al Catasto urbano: Foglio 11 Mappale N. 15-16-43-44 Particella.....;

Visti i disegni di progetto allegati alla domanda stessa;

Sentito il parere della Commissione edilizia in data [redacted];

Vista la relazione dell'Ufficio Tecnico comunale in data .....

Visto il parere favorevole dell'Ufficiale Sanitario in data .....

Visti i regolamenti comunali di edilizia, igiene, polizia locale e tutela delle strade comunali;

Visto il T.U. delle Leggi sanitarie 27 luglio 1934, n. 1265;

Vista la legge Urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150; modificata ed integrata dalla legge 6 agosto 1967, n. 765;

Vista la domanda per l'ispezione delle opere in conglomerato cementizio semplice e armato in data .....

Vista la ricevuta del versamento alla Cassa Previdenza Ingegneri e Geometri;

Visto il regolamento generale per l'igiene del lavoro, approvato con R.D. 14 aprile 1927, n. 530;

Visto il Nulla Osta della Soprintendenza ai Monumenti in data ..... prot. ....;

Visto .....

Visto .....

Visto .....

**CONCEDE LICENZA EDILIZIA**

per (1) DELLE VARIANTI E AMPLIAMENTI IN CORSO D'OPERA ALLA COSTRUZIONE DI UN VILLAGGIO TURISTICO DENOMINATO " FARAS " IN LOCALITA' CUMITONI ARZACHENA - RIFERIMENTO PRATICHE EDILIZIE N° [redacted]

Volumetria in Ampliamento MC.4330 di cui MC. 3800 ENTRO TERRA

(1) Costruire, ampliare, modificare, demolire o eseguire opere di urbanizzazione del terreno (descrivere).

al Sig. [REDACTED]

salvo e riservati i diritti di terzi e sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia di edilizia, di igiene e di polizia locale (?) ed in conformità al progetto presentato, secondo le migliori norme dell'arte, affinché l'opera riesca solida, igienica, decorosa ed atta alla sua destinazione, tanto per i materiali usati quanto per il sistema costruttivo adottato.

Dovranno essere inoltre osservate le prescrizioni di seguito riportate :

1) Il proprietario committente e l'assuntore dei lavori prima di intraprendere l'opera sono tenuti a dare tempestivo avviso dell'inizio dei lavori (?) e chiedere la linea di fabbrica ed i punti di livello all'Ufficio Tecnico del Comune con apposito formulario da ritirare presso l'Ufficio anzidetto.

2) Di massima non devono mai ingombrarsi le vie e gli spazi pubblici adiacenti al luogo dei lavori e devono essere osservate tutte le cautele atte a rimuovere ogni pericolo di danno a persone e a cose.

3) Occorrendo l'occupazione di tali vie e spazi, deve essere richiesta l'apposita autorizzazione all'Ufficio Tecnico del Comune.

Le aree così occupate devono essere restituite nel pristino stato, a lavoro ultimato o anche prima, nel caso che i lavori venissero abbandonati o sospesi oltre un certo tempo.

4) Il luogo destinato all'opera deve essere chiuso con assito lungo i lati prospicienti le vie e gli spazi pubblici.

5) Se nel manomettere il suolo pubblico il costruttore incontrasse impianti di servizi pubblici, deve essere usata ogni cautela per non danneggiarli ed essere dato subito avviso per i provvedimenti del caso.

6) Gli assiti di cui al paragrafo 4 od altri ripari devono essere imbiancati agli angoli salienti a tutta altezza e devono essere muniti pure agli angoli di una lanterna a vetri rossi da mantenersi accesa dal tramonto al levar del sole, secondo l'intero orario della illuminazione stradale. Questa lanterna deve avere dimensioni tali da rendere facilmente visibile il recinto o il riparo su cui è collocata.

7) Per la esecuzione delle opere in conglomerato cementizio deve essere fatta denuncia al Genio Civile prima dell'inizio dei lavori ai sensi della Legge 5-11-1971 N. 1086.

8) ~~Il presente provvedimento non ha efficacia di licenza edilizia e non comporta alcun obbligo di deposito presso l'Ufficio Tecnico del Comune.~~

PRESO ATTO COL SOPRALLUOGO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA CHE L'INSEDIAMENTO NELLA FORMAZIONE DELLE MASSE VOLUMETRICHE E' GIA' IN AVANZATA FASE DI COSTRUZIONE, CON LA PRESENTE SI PROROGA IL TERMINE FISSATO NELLA LICENZA ORIGINARIA PER L'ULTIMAZIONE DEI LAVORI ( PRATICA [REDACTED] SIGNIFICANDO CHE GLI STESSI DOVRANNO ESSERE ULTIMATI ENTRO UN ANNO A DECORRERE DALLA DATA DELLA PRESENTE LICENZA EDILIZIA DI VARIANTE.

9) La presente licenza edilizia é rilasciata ai soli fini urbanistici ed edilizi, e non già ai fini della tutela delle bellezze naturali e paesaggistiche, ai cui eventuali adempimenti il titolare la licenza dovrà provvedere direttamente.

10) La presente licenza edilizia é subordinata alla esecuzione da un razionale sistema di raccolta e depurazione dei liquami fognari, nonché degli altri servizi infrastrutturali necessari per la agibilità dei locali.

11) Valgono per la presente licenza edilizia di variante tutte le condizioni già espresse per la licenza originaria N° [REDACTED]

(2) Da cancellare nel caso si tratti di demolizione di costruzioni esistenti.

La presente licenza decade :

- quando risulti che il Direttore dei lavori non abbia assunto la effettiva direzione dei lavori, l'abbia abbandonata o sia stato sostituito senza che ne sia stata data, nei termini, la prescritta comunicazione al Comune.
- quando l'autorizzazione risulti ottenuta in base a disegni di progetto non rispondenti al vero.
- quando il titolare della licenza o chi per esso contravvenga a disposizioni generali o speciali di legge o di regolamento, o alle condizioni inserite nella licenza, o esegua varianti al progetto approvato senza averne ottenuto la preventiva autorizzazione.

Il proprietario committente, il direttore e l'assuntore dei lavori sono responsabili di ogni eventuale inosservanza alle norme generali di leggi e di regolamenti comunali come delle modalità esecutive fissate nella presente licenza di costruzione.

Qualora l'opera venga iniziata od eseguita in contrasto con la presente licenza, hanno applicazione i provvedimenti previsti dall'art. 41 della legge 17 agosto 1942, n. 1150 modificato dall'art. 13 della legge 6 agosto 1967, n. 765 e dell'art. 41 ter di cui all'art. 15 della legge 6 agosto 1967 <sup>(3)</sup>.

Si allega un esemplare vistato di ciascuno dei disegni presentati.

Dalla Residenza Municipale



(3) Art. 41 legge 17-8-1942, n. 1150 modificato dall'art. 13 della legge 6-8-1967, n. 765: «Salvo quanto stabilito dalle leggi sanitarie, per le contravvenzioni alle norme dei regolamenti locali di igiene, si applica:

a) l'ammenda fino a L. 1.000.000 per l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità esecutive previste nell'art. 32, 1° comma (rispondenza alle norme della legge e dei regolamenti, alle prescrizioni del piano regolatore comunale ed alle modalità esecutive fissate nella licenza di costruzione);

b) l'arresto fino a 6 mesi e l'ammenda fino a L. 2.000.000 nei casi di inizio dei lavori senza licenza o di prosecuzione di essi nonostante l'ordine di sospensione o di inosservanza del disposto dell'art. 28 (Prima dell'approvazione del piano regolatore generale o del programma di fabbricazione, è vietato procedere alla lottizzazione dei terreni a scopo edilizio. Nei Comuni forniti di programma di fabbricazione ed in quelli dotati di piano regolatore generale fino a quando non sia stato approvato il piano particolareggiato di esecuzione, da lottizzazione di terreno a scopo edilizio può essere autorizzata dal Comune previo nulla-osta del Provveditore Regionale delle OO. PP. sentita la sezione urbanistica regionale, nonché la competente saptintendenza).

Qualora non sia possibile procedere alla restituzione in pristino ovvero alla demolizione delle opere eseguite senza licenza di costruzione o in contrasto con questa, si applica in via amministrativa una sanzione pecuniaria pari al valore venale delle opere o loro parti abusivamente eseguite, valutato dall'Ufficio Tecnico Erariale.

La disposizione trova applicazione anche nel caso di annullamento della licenza.

Art. 41 ter della Legge 17-8-1942, n. 1150 istituito con l'art. 15 della legge 6-8-1967, n. 765: «Fatte salve le sanzioni di cui agli articoli 32 (Qualora sia constatata l'inosservanza delle norme di legge, prescrizioni e modalità esecutive, il Sindaco ordina la immediata sospensione dei lavori con riserva di provvedimenti che risultino necessari per la modifica delle costruzioni o per la rimessa in pristino. L'ordine di sospensione cesserà di avere efficacia se entro un mese dalla notificazione di esso il Sindaco non abbia adottato e notificato i provvedimenti definitivi. Nel caso di lavori iniziati senza licenza e proseguiti dopo l'ordinanza di sospensione il titolare senza pregiudizio delle sanzioni penali) e 41 (di cui sopra) le opere iniziate senza licenza o in contrasto con la stessa, ovvero tributi o di altre provvidenze dello Stato e degli Enti Pubblici.

Il contrasto deve riguardare violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che eccedano per singola unità immobiliare il due per cento delle misure prescritte, ovvero il mancato rispetto delle destinazioni e degli allineamenti indicati nel programma di fabbricazione, nel piano regolatore generale, e nei piani particolareggiati di esecuzione.

## Concessione edilizia N.



### COMUNE DI ARZACHENA

PROVINCIA DI SASSARI

C.F.

C.F.

**CONCESS**

FM/fs.

IL SINDACO

VIST

presentata

nato a

residente a

con la quale viene richiesta la concessione per la esecuzione dei lavori di varianti interne  
e cambio di destinazione d'uso di un fabbricato sito in località "Comi-  
toni", da ristorante ad appartamenti.

sull'area e/o sull'immobile, distinti al catasto al foglio n. ===== particella n. =====  
posta in Arzachena via località Cumitoni

VISTO il progetto di lavori allegato alla domanda stessa;

VISTO il Nulla-Osta della Soprintendenza ai Monumenti protocollo n. =====

in data =====;

VISTO il parere n. g della Commissione Edilizia Comunale espresso nella seduta del

VISTI i regolamenti comunali di edilizia, igiene e polizia urbana;

VISTE le leggi 17-8-1942 n. 1150 e 6-8-1967 n.765, e successive modificazioni ed integrazioni;

VISTA la legge 28 gennaio 1977, n. 10;

VISTA la legge Regionale 9-3-1976 n. 10;

VISTO il D.P.G.R. 1-8-1977 n. 9743/271;

ACCERTATA la conformità dell'opera di progetto al Vigente strumento urbanistico del Comune;

PRESO ATTO che il richiedente dichiara di essere proprietario o di avere il necessario titolo alla  
concessione.

DISPONE

Art. 1 - OGGETTO DELLA CONCESSIONE

domiciliata a

è rilasciata la concessione, alle condizioni appresso indicate e fatti salvi i diritti di terzi, di eseguire i lavori di varianti interne e cambio di destinazione d'uso di un fabbricato sito in località Cumitoni - da ristorante ad appartamenti.-

secondo il progetto che si allega quale parte integrante del presente atto che si quantifica nei seguenti elementi tecnici:

— Superficie coperta	mq.	121	( parte modificata )		
— Portici coperti	mq.	=====			
— Volume globale	mc. mq	423	"	"	"
— Volume Fuori Terra	mc. mq	423	"	"	"

#### Art. 2 - ONERI DI URBANIZZAZIONE E CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE

a) La presente concessione è rilasciata a titolo gratuito ai sensi del capo ===== del 1° comma dell'art. 9 della legge 28-1-1977 n. 10;

b) La presente concessione è rilasciata con contributo commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione nonché al costo di costruzione. La entità di tale contributo è così determinata:

— Urbanizzazione primaria	L.	=====	(	)
— Urbanizzazione secondaria	L.	2.115.000	(	DUEMILIONICENTOQUINDICIMILA )
— Quota sul costo di costruzione	L.	581.986	(	CINQUECENTOTTANTUNOMILA/986 )
— COMPLESSIVO	L.	2.696.986	(	DUEMILIONI/696MILA/986 )

All'atto del rilascio della presente concessione è stata versata alla Tesoreria Comunale con ordina-



All'atto del rilascio del certificato di ultimata costruzione e di abitabilità o agibilità della stessa, sarà versata dal concessionario presso la Tesoreria Comunale la quota di L. ===== relativa al costo di costruzione.

Tale quota in ogni caso dovrà essere versata entro gg. 60 dal termine di scadenza di validità della presente concessione.

Il concessionario non ha versato la quota relativa all'urbanizzazione primaria in quanto sussiste impegno per l'esecuzione diretta della stessa con OBBLIGO ESECUZIONE DIRETTA.-

ai sensi del 1° comma dell'art. 11 - ultimo comma dell'art. 18 legge 28-1-1977 n. 10.

### Art. 3 - GARANZIA

A garanzia dell'esatto adempimento dei suddetti oneri il concessionario contestualmente al rilascio della presente concessione presta adeguata garanzia a mezzo di fidejussione \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ rilasciata da \_\_\_\_\_ per un importo di L. \_\_\_\_\_

### Art. 4 - OBBLIGHI E RESPONSABILITA' DEL CONCESSIONARIO

Nell'attuazione dei lavori devono essere osservate le disposizioni, le leggi e i regolamenti locali in vigore, nonchè le seguenti modalità esecutive:

- i lavori siano eseguiti nelle forme e quantità riportate nel progetto approvato;
- che siano rispettate le destinazioni d'uso e le unità immobiliari individuate nel progetto stesso;
- che durante lo scavo delle fondazioni e comunque prima dell'inizio della costruzione dei muri in elevazione è fatto obbligo all'interessato di richiedere, con apposita domanda scritta, il tracciamento in luogo delle linee planimetriche ed altimetriche stradali, alle quali dovrà essere uniformata la nuova costruzione; dell'avvenuto sopralluogo è redatto apposito verbale. Conseguentemente nell'esecuzione dell'opera devono essere rispettate le linee planimetriche, altimetriche, tracciate in luogo, e consegnate dall'incaricato del Comune.

E' inoltre fatto obbligo al concessionario di notificare gli estremi della concessione alle Aziende erogatrici di pubblici servizi (energia elettrica, telefono, gas, acqua, fognatura) a cui si fa richiesta per allacciamenti anche provvisori o riferiti all'attività di cantiere o di impianti particolari.

### Art. 5 - OPERE IN CEMENTO ARMATO

Qualora si intenda dare esecuzione a struttura in cemento armato indicate nell'art. 1 della legge 5 Novembre 1971, n. 1086 il concessionario ed il costruttore sono tenuti all'osservanza di tutte le norme contenute nella menzionata legge ed in particolare a provvedere alla denuncia ai dipendenti uffici regionali del Genio Civile di cui all'art. 4 prima dell'inizio dei lavori.

Al termine dei lavori le opere dovranno essere sottoposte al collaudo statico previsto dall'art. 7 della succitata legge e detto collaudo dovrà essere vidimato dai dipendenti uffici regionali del Genio Civile per ottenere la dichiarazione di abitabilità e di agibilità della costruzione.

Qualora non siano state eseguite opere in cemento armato, deve essere presentata unita alla domanda di abitabilità, una dichiarazione con la quale il Direttore dei lavori, o il costruttore attesti che nella esecuzione dell'opera a cui si riferisce la presente concessione non sono state attuate strutture in cemento armato.

### Art. 6 - TERMINE DI INIZIO E DI ULTIMAZIONE DEI LAVORI

I lavori debbono essere iniziati entro mesi 12 dalla data della presente concessione ed ultimati entro \_\_\_\_\_

Il termine per l'ultimazione dei lavori è fissato in anni TRE dalla data di inizio degli stessi.-

L'inosservanza dei predetti termini comporta la decadenza della concessione, così come comporta lo stesso effetto l'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche, con le quali la concessione stessa sia in contrasto, salvo che i lavori siano stati iniziati e vengano completati entro tre anni dalla data di inizio.

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione: in tal caso la nuova concessione concerne la parte non ultimata.

L'inizio dei lavori deve essere denunciato dal titolare della concessione a mezzo di apposito modulo e deve essere constatato mediante sopralluogo da parte di un funzionario dell'Ufficio Tecnico Comunale che ne redige apposito verbale.

Dovrà del pari essere denunciata dal titolare la data dell'avvenuta ultimazione dei lavori.

#### **Art. 7 - PRESCRIZIONI SPECIALI**

- a) Dovranno essere osservate le prescrizioni di tutta la legislazione urbanistica vigente;
- b) Il certificato di ultimata costruzione ed abitabilità non verrà rilasciato qualora non siano ultimate a regola d'arte le opere di urbanizzazione primaria e gli allacci del fabbricato ai servizi;
- c) L'effetto autorizzativo della presente concessione ha efficacia di soli dinî urbanistici ed edilizi e non già ai fini della tutela delle bellezze naturali e paesaggistiche per i cui eventuali adempimenti il concessionario dovrà provvedere direttamente.-
- d) Comunicare tempestivamente mediante modulo allegato la data di inizio dei lavori;
- e) Comunicare tempestivamente a mezzo lettera la data di ultimazione dei lavori.+

COMUNE DI ARZACHENA

PROV. DI SASSARI

Concessione Edilizia N. [redacted]  
Pratica Edilizia N. [redacted]  
Grafico N. [redacted]

COMUNE DI ARZACHENA

PROV. DI SASSARI



COMUNE DI ARZACHENA



*invece della Nota*

<b>Comune di</b> Arzachena	<b>Progetto per la trasformazione del locale ristorante della "casa albergo" nel villaggio turistico "Lu Cumitoni".</b>	
<b>Proprietà'</b> [redacted]	<b>Progetto</b> [redacted]	
<b>TAV.</b>	<b>SC.</b> 1:100	<b>DATA</b> [redacted]
<b>Planimetrie, piante, prospetti, sezioni.</b>		

# Licenza di Abitabilità

All. 9



COMUNE DI ARZACHENA  
PROVINCIA DI SASSARI

N. .... di Reg.

Pratica N. ....

## LICENZA DI ABITABILITÀ E USABILITÀ

### IL SINDACO

Vista la domanda del ..... Sig. ....  
presentata in data **9/12/1975** tendente ad ottenere la licenza di abitabilità del fabbricato sito in  
Via **località Lu Cumitoni** N. **4444** di questo Comune;  
Visto il referto sul sopralluogo eseguito in data **22/12/1975** dall'Ufficio Tecnico Comunale;  
Visto il Verbale sul sopralluogo eseguito dall'Ufficiale Sanitario in data **22/12/1975**;  
Constato che la **(1) costruzione** del fabbricato è stata eseguita in conformità del progetto  
approvato con licenza edilizia N. .... data **17/11/1971** osservando le norme  
**e variante in corso d'opera N°** .....  
di cui all'art. 220 del T.U. delle leggi sanitarie 27 luglio 1934, n. 1265 e dei regolamen  
Visto il certificato di collaudo delle opere in conglomerato cementizio in data .....  
Visti gli artt. 221 e seguenti del T. U. delle leggi sanitarie 27 luglio 1934, n. 1265;  
Visto il Regolamento Comunale d'igiene e sanità e quello edilizio;  
Vista la legge 17 agosto 1942, n. 1150 modificata ed integrata dalla legge 6 agosto 1967 n. 765;  
Vista la ricevuta di versamento n. ....  
che comprova l'avvenuto pagamento della pr  
Visto il certificato di prevenzione incendio rilasciato dai Vigili del Fuoco di Sassari in data .....

rilascia

licenza di abitabilità e usabilità con decorrenza dal .....  
dei locali come da sotto indicato:

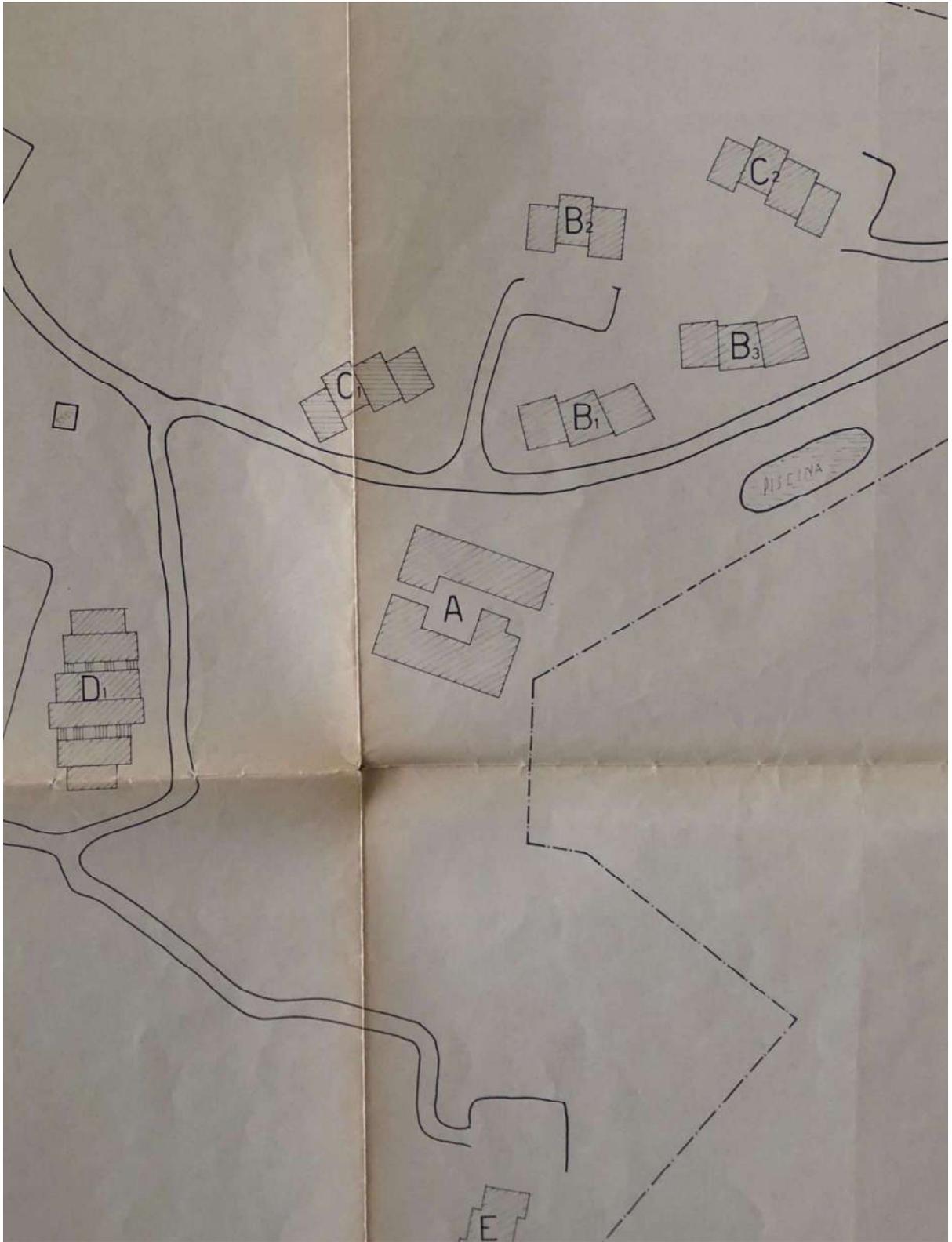
Piani	Appartamenti	Vani	Stanze	Locali	Accessori	DESTINAZIONE
	21		55 +	accessori+		VILLAGGIO TURISTICO IN LOCALITÀ LU CUMITONI - ABITABILITÀ PARZIALE RI-
N° 1	RISTORANTE					FERITA AL CORPO DI FABBRICA DENOMI-
N° 1	BAR					NATO "CORPO A".
N° 1	MINIMARKET					Inizio lavori 24/12/1971
						Fine lavori 6/12/1975 (6/12/75)

Gli ambienti per i quali è riconosciuta l'usabilità (negozi, laboratori, magazzini, cantine, ripostigli, ecc.) non possono essere adibiti ad uso abitazione in quanto non possiedono i requisiti a tale scopo prescritti dalle vigenti disposizioni.

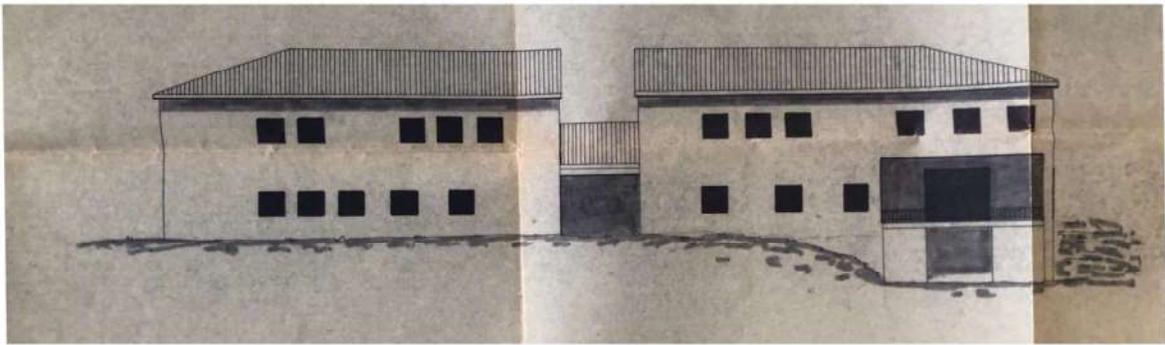
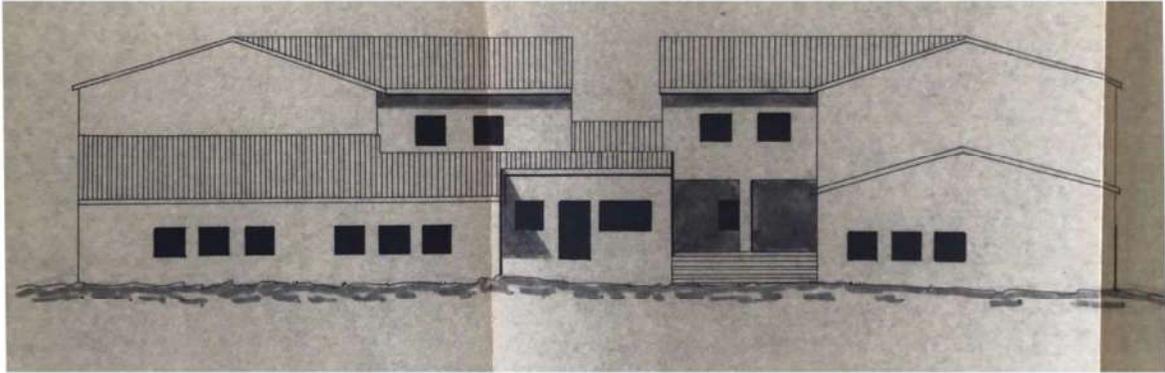
L'usabilità dei locali destinati a negozi, laboratori, magazzini, ecc., non esime gli interessati dall'obbligo di provvedersi delle speciali licenze od autorizzazioni previste dalle apposite leggi e dai regolamenti comunali per l'esercizio delle singole attività.



Elaborati







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

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico, ovvero il diritto sul bene del debitore pignorato non è derivante da alcuno dei suddetti titoli.

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 ancora 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;

Le spese riguardano le normali utenze e tasse comunali previste per l'immobile.

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 dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Viste le caratteristiche del bene, **non è possibile una suddivisione in più lotti.**

QUESITO DIECI - dica, 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;

L'immobile è intestato a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx proprietario **nella quota di 1/2 in regime di comunione dei beni.**

QUESITO UNDICI - accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se 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 e dovrà esprimere un parere in ordine alla congruità del canone di locazione;

L'immobile in oggetto non è occupato, non è presente nessun contratto d'affitto.

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;

Non risulta per gli immobili oggetto della perizia problematiche previste dal presente quesito.

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 di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi quelli 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;

Non risultano per gli immobili oggetto della perizia alcuno dei vincoli previsti dal presente quesito.

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 restate insolute ed, infine, considerando che la vendita forzata non prevede garanzia per i vizi del bene venduto espressa; precisi tutte le circostanze utili valutate ai fini della stima ivi comprese quelle che hanno giustificato la riduzione o correzione nella quantificazione del valore finale del bene.

Il criterio di stima adottato è quello del PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO, al quale si ricorre in quanto, viste le peculiarità del bene oggetto di stima, si ritiene sia quello che meglio risponde alle esigenze del caso;

Condizione essenziale per l'applicazione di questo criterio di stima, è che vi siano sul mercato dei beni con caratteristiche analoghe o riconducibili al bene da stimare; per la valutazione del bene si tiene conto, infatti, prevalentemente, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima, confrontandolo con altri beni immobili presenti sul mercato immobiliare odierno, aventi caratteristiche analoghe.

Il più probabile valore di mercato di un bene si ottiene moltiplicando il valore medio unitario dell'unità parametrica di valutazione per il totale delle unità parametriche relative al bene da stimare,  $V_m = V_{up} \times P_t$  dove

$V_m$  = più probabile valore di mercato del bene

$V_{up}$  = valore unità parametrica di comparazione

$P_t$  = totale unità parametriche del bene da stimare

Il metodo di stima adottato che, come detto, si avvale della comparazione diretta su base parametrica con beni simili a quello da stimare, è di seguito esposto.

Si è svolta indagine informativa con metodo comparativo (indagine di mercato)

su una serie di valori desunti da unità immobiliari aventi caratteristiche simili, reperiti nel mercato elementare omogeneo del bene oggetto di stima, prendendo a riferimento prezzi di mercato provenienti da compravendite immobiliari e prezzi di immobili aventi caratteristiche analoghe al bene da stimare.

I fattori di distinzione considerati al fine della classificazione degli immobili di caratteristiche simili a quello oggetto della presente stima sono i seguenti:

- la posizione (zona), il contesto urbano circostante (tipo e qualità), le dimensioni complessive e la conformazione dell'immobile;
- l'ubicazione (distanza dal centro cittadino) in rapporto al livello di infrastrutturazione del territorio circostante;
- l'epoca di edificazione, lo stato di manutenzione e d'uso dell'immobile ed impianti tecnologici ad esso connessi;
- la dotazione delle pertinenze accessorie (parti comuni, ingresso, corte condominiale, ascensore, posto auto, etc);
- l'esposizione, la panoramicità, le opere di urbanizzazione e i servizi pubblici presenti;
- l'influenza delle parti condominiali dell'intero immobile;

Il fabbricato si trova in Località Lu Cunitoni nei dintorni di Poltu Quatu in Comune di Arzachena, con la presenza di molti fabbricati simili a quello oggetto di stima, si è quindi potuta ricavare una casistica abbastanza ampia di compravendita per beni simili al nostro.

Quale unità di misura cui riferire il valore si è assunto il metro quadro di superficie commerciale; il valore di stima complessivo è disceso dal valore unitario, ottenuto come sopra, moltiplicato per la sommatoria delle superfici lorde (debitamente riparametrate) pari a una superficie commerciale equivalente totale di c.a. **59,4 mqe**, così calcolati:

<b>mq coperti utili fuori terra = mq 54 x 110% = Sup. commerciale equivalente mqe 59,4</b>
--

I valori più significativi dei beni di riferimento presi a confronto nella zona, sia beni con caratteristiche simili al nostro nei centri limitrofi, si è proceduto ad una comparazione tra i suddetti prezzi di mercato e i dati dell'OMI da cui si evince che attualmente, il prezzo di mercato dei beni aventi caratteristiche analoghe a quelle dell'unità immobiliare in esame è pari a circa 2.000,00 Euro/mq

Sulla base di quanto sopra esposto, effettuate le debite riparametrazioni delle superfici dei beni di riferimento secondo le condizioni e limitazioni indicate, il valore di stima complessivo del bene nella sua interezza è disceso dal valore unitario moltiplicato per la superficie equivalente totale.

TOTALE . 59,4 mqe x Euro 2.000,00 = Euro 118.800,00

Nell'adottare il suddetto prezzo di mercato si dovrà considerare, oltre ai fattori sopra citati, anche di quegli interventi necessari per riportare il bene al suo stato ottimale oltre ad eventuali sanzioni.

L'immobile non necessita di interventi di particolare rilievo.

<b><u>Valutazione finale Euro 118.800,00</u></b>
--

**ALLEGATI:**

- A) Documentazione fotografica**
- B) Planimetrie catastali e visure aggiornate dei beni**
- C) Concessione**
- D) Verbali di sopralluogo**
- E) Attestato di prestazione energetica (A.P.E.)**

Il sottoscritto ringrazia la S.V. per l'incarico conferitogli e si rende disponibile per eventuali ulteriori chiarimenti.

Tempio Pausania 18/02/2024

Il C.T.U.

