



TRIBUNALE DI ORISTANO

- SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI -



PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE R.ES. N°45/2019



[REDACTED]



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

INTEGRAZIONE

LOTTO 21



Giudice dell'Esecuzione:

Dott. Andrea Bonetti

Consulente Tecnico d'Ufficio:

Ing. Michele Macis



13 giugno 2025



TRIBUNALE DI ORISTANO
Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare n. 45/19

BPER CREDIT MANAGEMENT S.C.P.A.

Contro
[REDACTED]**INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE PERITALE**

A seguito dell'Udienza del 13/06/2025 il sottoscritto CTU rettifica con la presente relazione, a errata corrige per mero errore di battitura individuato alla pag. 51 e inerente al calcolo del valore di mercato V_m , la relazione integrativa alla Consulenza tecnica depositata in data 14/02/2025, che la sostituisce integralmente nella versione definitiva.

In conseguenza alla sopravvenuta esigenza di adeguare il giudizio di stima di cui alla Determinazione del 02/07/2024 del Giudice delle esecuzioni che dispone che: *"...l'esperto stimatore, entro 5 giorni precedenti all'udienza del 25/07/2024, depositi parere sulla opportunità o meno di adeguare la stima dei beni alla luce delle sopravvenienze rappresentate dal debitore.*

Pertanto il sottoscritto in osservanza al dispositivo emanato dal G.D. nel verbale di Udienza del 25/07/2024, valutato di dover procedere a un adeguamento del giudizio di stima sia in ragione delle sopravvenienze rappresentate dal debitore, sia per nuove verifiche di conformità, redige, per quanto riguarda il Lotto 21, la presente relazione integrativa che viene allegata alla CTU depositata in data 04/05/2021, e la integra in merito alla risposta ai quesiti n° 3 e n° 6 sostituendo integralmente le parti in argomento al quesito n° 12.

Alla data del 07/02/2025 a seguito della trasmissione alla Parti della bozza di perizia per le osservazioni, sono pervenute unicamente le osservazioni da parte dell'Esecutato. Il sottoscritto CTU avendo recepito in parte le controdeduzioni alla bozza di perizia del CTP dell'esecutato dott. [REDACTED], ha effettuato le dovute correzioni e sostituzioni che riguardano pertanto le parti barrate ed evidenziate in giallo rispetto alla versione bozza trasmessa alle parti per le osservazioni.

Facendo seguito alla segnalazione ricevuta per le vie brevi [REDACTED] [REDACTED] riguardo alla mancata considerazione dell'utile dell'imprenditore sul costo di costruzione nel calcolo del valore finale, con la presente versione revisionata che sostituisce la precedente versione depositata in data 14/02/2024 si integra il valore nella Tab. A.

Premesse

Per rispondere alle richieste del Debitore è opportuno fare una premessa: in riscontro alla Nota sulle sopravvenienze da lui rappresentate si è reso necessario un approfondimento della verifica in merito sia alla Conformità Paesaggistica, sia alla conformità Urbanistica del Lotto 21, ma anche per sciogliere i nodi che si erano presentati in esito alla procedura di accesso agli Atti amministrativi di cui alla risposta del Servizio Tecnico del Comune di San vero Milis prot. n° 2178 in data 01.03.2021, con la quale il Responsabile del Servizio certificava il mancato reperimento della documentazione richiesta per la mancanza dei fascicoli progettuali presso i Loro archivi a seguito alla richiesta di riscontro documentale del CTU acquisita al prot. n° 1931 in data 22.01.2021 (**All.2 alla CTU**).

Pertanto il sottoscritto ha richiesto un nuovo accesso agli Atti Amministrativi presso il Comune di San Vero Milis e presso l'Ufficio Tutela del Paesaggio di Oristano.

Il sottoscritto ha inoltre effettuato ulteriori sopralluoghi di accertamento sull'immobile in data 22/07/2024 e in data 15/11/2024 per constatarne la vetustà e la verifica di alcuni riscontri dimensionali (i materiali a piè d'opera riscontrati risultano essere ammalorati e parzialmente mancanti rispetto al precedente sopralluogo del 2021).

Inoltre considerata l'istanza del delegato alle vendite e la conseguente Ordinanza del G.E. in data 19/09/2023 in merito alla Provenienza del compendio relativo al Lotto 21, il sottoscritto CTU, in osservanza, riferisce in merito anche a integrazione e rettifica del Quesito n° 3.

L'argomento in esame è correlato ai seguenti quesiti su cui si procede a rispondere nel merito:

Quesito n. 3

Il C.T.U. **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 consentano 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.

Quesito n. 6

Il C.T.U. **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'art. 46 del D.Lvo 378/01, indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria, ovvero dica se la costruzione è iniziata prima del 1° Settembre 1967. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5, del D.P.R. 6 Giugno 2001, n.380 e 40, comma 6 della L. 28 Febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni, tenuto conto che, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L. 47/1985, è richiesto che *le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile*, **quantificando** altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985 n. 47, ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della repubblica del 6 giugno 2001 n. 380,

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

Quesito n. 12

Il C.T.U. **determini** il valore dell'immobile, indicando la superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per eventuali spese condominiali insolute, lo stato di possesso (considerando come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento: l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

Riepilogando, dalla disamina dell'Atto di Pignoramento e della Relazione Notarile a firma del Notaio dott. _____, i beni pignorati afferenti al Lotto 21 in oggetto sono indicati catastalmente riportando testualmente come segue:

"10)in comune di San Vero Milis piena proprietà del lotto edificabile distinto nel catasto al foglio 40 mappali 399, 1127, 1128, 1129, 1130, 1131, 1132.

"11)in comune di San Vero Milis piena proprietà dell'area con sovrastante fabbricato distinto nel catasto al foglio 40 mappale 1591 (comprende i mappali 1126 ex. 40 e mappale 1375).

Facendo seguito alla nota del Delegato alle Vendite in merito all'atto di provenienza dei beni in oggetto, sono stati ulteriormente esaminati i documenti della relazione Notarile a firma del notaio _____, che si allega per completezza alla presente **(All.11)**, e, in capo all'esecutato risultano in proprietà i seguenti beni:

al Foglio 40 del CATASTO FABBRICATI del comune di San vero Milis:

- **mappale 1591** Complesso immobiliare alberghiero in corso di costruzione (tipo mappale del 20/11/2009 prot. n° OR0002712 (n. 219686.1/2009) in atti dal 15/01/2014) catastalmente intestato a _____; mappale correlato al Catasto Terreni Foglio 40 particella 1591;

al Foglio 40 del CATASTO TERRENI del comune di San vero Milis (terreno formante un unico corpo) derivanti da Frazionamento del 01/03/1996 in atti dal 02/03/1996 registrazione **n. 178.1/1996** e Frazionamento del 01/03/1996 in atti dal 02/03/1996 registrazione **n. 178.2/1996**:

- **1591 (ex 1126 di are 77.85, ex 1375 di are 12.94 derivato dal 397(ex 40/C) derivate dall'originario Mappale 40)** di are 90.79 catastalmente intestato a _____;
- **399 (ex 40/E derivato dall'originario Mappale 40)** di are 00.35 catastalmente intestato a _____;
- **1127 (ex 40/B derivato dall'originario Mappale 40/A)** di are 42.30 catastalmente intestato a _____;
- **1128 (ex 40/C derivato dall'originario Mappale 40/A)** di are 8.93 catastalmente intestato a _____;

- 1129 (ex 40/D derivato dall'originario Mappale 40/A) di are 2.94 catastalmente intestato a [REDACTED];
- 1130 (ex 40/E derivato dall'originario Mappale 40/A) di are 2.20 catastalmente intestato a [REDACTED];
- 1131 (ex 398/A derivato dall'originario Mappale 40/D) di are 00.25 catastalmente intestato a [REDACTED];
- 1132 (ex 398/B derivato dall'originario Mappale 40/D) di are 00.08 catastalmente intestato a [REDACTED];

su detti terreni di cui ai punti che precedono che non risultano intestati in capo all'esecutato, debbono essere effettuate le volture catastali i cui costi per tale operazione risultano inglobati nella stima finale.

Riassumendo il Lotto 21 è così composto:

Lotto 21) Quota pari al 100% (1000/1000) della piena proprietà intestato catastalmente a [REDACTED] di:

- 1- **fabbricato in corso di costruzione in zona F1 "Insediamenti turistici pianificati"** (vedi Certificato di Destinazione Urbanistica - **(All.8)**, in località S'Arena Scoada censito al N.C.E.U. al Foglio 40 part. 1591 via S'architeddu snc, piano S1-T (tipo mappale del 20/11/2009 prot. n° OR0002712 (n. 219686.1/2009) in atti dal 15/01/2014), edificato su area distinta al N.C.T. al foglio 40 mappale 1591 di 9.079 mq derivante dai seguenti mappali 1126 (ex 40/a) di mq 7.785, e 1375 (ex 397/b) di mq 1.294 intestati catastalmente a [REDACTED];
- FRAZIONAMENTO del 01/03/1996 in atti dal 02/03/1996
Registrazione n. 178.1/1996;

FRAZIONAMENTO del 22/04/2004 prot. n° OR0022055 in atti dal 22/04/2004 Registrazione n. 20255.1/2004;

- 2- **Terreno in zona F1 "Insediamenti turistici pianificati"** (vedi Certificato di Destinazione Urbanistica - (All.8) in località S'Arena Scoada censito al N.C.T. al foglio 40 mappali 1128, 1129, 1130, derivanti dai seguenti mappali 1126 (ex 40/a) di mq 7785 e 1375 (ex 397/b) di mq 1294 a loro volta derivati dal mappale 40 di mq 34555; FRAZIONAMENTO del 01/03/1996 in atti dal 02/03/1996 Registrazione n. 178.1/1996; intestati catastalmente a [REDACTED].

- 3- **Terreno in zona F4.1 "nuove aree turistiche"** (vedi Certificato di Destinazione Urbanistica - (All.8) in località S'Arena Scoada censito al N.C.T. al foglio 40 mappali 399, 1127, 1131, 1132 derivante dai seguenti mappali 1126 (ex 40/a) di mq 7785 e 1375 (ex 397/b) di mq 1294 a loro volta derivati dal mappale 40; FRAZIONAMENTO del 01/03/1996 in atti dal 02/03/1996 Registrazione n. 178.1/1996; intestati catastalmente a [REDACTED].

I terreni di cui ai punti 2 e 3 che precedono fanno parte del Piano di Lottizzazione del comparto urbanistico di Zona e rappresentano le aree in cessione della Lottizzazione alla amministrazione comunale da parte del lottizzante, quindi rimangono fermi sui danti causa e sugli aventi causa gli obblighi del lottizzante relativi al completamento delle opere di urbanizzazione previste nella Convenzione e nel Piano di Lottizzazione convenzionato.

L'eventuale trasferimento di proprietà derivante dalla vendita del Lotto 21 comporta l'assunzione di detti obblighi sulle aree suddette.

Ndr: Errata corrige: la documentazione indicata alla pag.76 della perizia depositata il 04.05.2021 -*"D.C.C. n. 40 del 28/09/2006, "Approvazione del Piano di Lottizzazione finalizzato alla esecuzione di una struttura ricettivo-alberghiera in variante al Nulla Osta 2484/U e al Nulla Osta Delibera della Giunta R.A.S. n. 83 del 07/08/1990"* non riguarda il Lotto 21 in questione pertanto essendo l'indicazione errata non deve essere presa in considerazione.

QUESITO N° 6

In merito al quesito n°6

- **Conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative...;**

ELENCO DEGLI ATTI AUTORIZZATIVI

Il sottoscritto ha richiesto un nuovo accesso agli Atti Amministrativi presso l'Ufficio Tutela del Paesaggio di Oristano (Richiesta prot. n°36270/2024 fatta via PEC in data 10/07/2024) **(All.2.1)**, e presso il Comune di San vero Milis (Richiesta n° 34/ 2024 fatta via PEC in data 18/07/2024) a completamento dell'esito del precedente accesso **(All.2.2)**. Di seguito si descrive la documentazione riscontrata:

• **DOCUMENTAZIONE RISCONTRATA PRESSO L'UFFICIO TUTELA DEL PAESAGGIO DI ORISTANO**

Presso gli archivi dell'UTP di Oristano è presente ed è stata esaminata la seguente documentazione catalogata con i fascicoli aventi numero di posizione POS 4455; 4455/A; 4455/B; 4455/C; 4455/D; 4455/E; 4455/F. Dall'esame della grande mole di documentazione progettuale presente

relativa alle numerose istanze presentate, si richiamano i titoli più significativi e si riportano gli ultimi atti rilasciati sull'immobile.

STRUTTURA ALBERGHIERA

Nel corso degli anni l'intervento edilizio di tipo ricettivo alberghiero è stato sottoposto a diversi procedimenti autorizzativi ed ha avuto il primo Nulla Osta con provvedimento del 22/11/1991 prot. n. 6167:

- Nulla Osta della Giunta R.A.S. n. 83 del 07/08/1990;
- Nulla Osta Soprintendenza Archeologica prot. n. 4385 del 18/10/1991;
- Nulla Osta Ente Turismo prot. n. 1683 del 21/10/1991;
- Nulla Osta Ass.to Regionale PP.II. Sezione Tutela del Paesaggio n. 6167 del 22/11/1991;
- D.C.C. n. 25 del 12/05/1995;
- Decreto Assessoriale n. 1578/U del 29/11/1995;
- D.C.C. n. 34 del 30/09/1997;

Poiché le opere non erano state realizzate venne presentata una nuova istanza a cui hanno avuto seguito i seguenti provvedimenti:

- 1) **Autorizzazione Paesaggistica Pos 4455 Determina n°53/04//UTP OR del 1° marzo 2004** - Realizzazione di un insediamento ricettivo alberghiero in località Putzu Idu (**All.5.3**).
- 2) **Nulla Osta Servizio Tutela del Paesaggio RAS Pos 4455/A - Determina n°128/05/UTP OR del 29 luglio 2005** -Autorizzazione alla Richiesta di **Variante in corso d'opera** al progetto per la realizzazione di un complesso edilizio alberghiero composto da 4 corpi di fabbrica su un'area di 15163 mq avente un volume massimo di 3145,58 mc (**All.5.4**).

- 3) Autorizzazione edilizia n. 156/2006 del 11/12/2006 (REVOCATA in AUTOTUTELA) - Variante in corso d'Opera della Concessione Edilizia n° 108 del 22/09/2005; (riguardante opere assoggettabili ad Autorizzazione Paesaggistica per le quali non era stato chiesto il parere per il Nulla Osta Preventivo dell'UTP) (All.5.6).
- 4) Nota del Servizio Tutela del Paesaggio Prot. 39229/XIV.12.2 del 09/11/2010 Pos 4455/C - di cui alla Richiesta di Autorizzazione Paesaggistica per Ampliamento di una struttura ricettiva ai sensi della L.R. 4/2009 (c.d. Piano Casa) sulle opere autorizzate di cui alla Determina n°128/05/UTP OR del 29 luglio 2005. (Non ha avuto esito per Sospensione del procedimento autorizzativo a causa di riscontrata difformità avente rilevanza ai termini paesaggistici) (All.5.7).
- 5) Conferenza di Servizi del 16/03/2012 - Assoggettabilità all'accertamento di conformità paesaggistica delle opere riscontrate realizzate difformi rispetto a quanto autorizzato con Determina n°128/05/UTP OR del 29 luglio 2005 e con Concessione Edilizia n. 108 del 22/09/2005 (All.5.8).
- 6) Revoca in Autotutela Prot. n. 12758 del 21/11/2012 della comunicazione prot. 11290 del 11/10/2012 al servizio UTP/OR - revoca della autorizzazione Edilizia n° 156 del 11/12/2006 (variante) e atti conseguenti (in variante) rispetto a quanto autorizzato con Determina n°128/05/UTP OR del 29 luglio 2005 e con Concessione Edilizia n. 108 del 22/09/2005 (All.5.9).
- 7) Richiesta di parere vincolante alla Soprintendenza - Pos. 4455F prot. 0008988/XII.6.5 del 19/02/2013 ai fini dell'ACCERTAMENTO di CONFORMITÀ PAESAGGISTICA ai sensi del comma 4 art.167 del

Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, (All.5.10) relativamente alle opere abusivamente realizzate in ambito sottoposto a vincolo paesaggistico consistenti *“testualmente” “nella realizzazione del solaio del porticato in legno invece di quello previsto in C.C.A., nella chiusura di un vano porta e di tre finestre, nell’apertura di un nuovo vano porta e di nuove quattro finestre, nello spostamento di alcune porte e alcune finestre, nella trasformazione di quattro porte in finestre e di cinque finestre in porta, nella realizzazione di un parapetto di sicurezza al piano terra, nelle modifica delle bocche di lupo che corrono lungo tutto il perimetro dell’edificio, viceversa nel progetto approvato erano previste solo in alcuni punti, nell’allargamento del cavedio da 70 a 90 cm, nella realizzazione di un cavedio scoperto”*. Il provvedimento recita inoltre *“I lavori seguenti realizzati in modo difforme da quanto autorizzato, saranno ripristinati secondo progetto, pertanto l’altezza del Piano interrato sarà riportata a 2,40 m con la posa in opera di un pavimento flottante, verrà ripristinato l’andamento del terreno e verrà eliminata la rampa per agevolare le lavorazioni al piano interrato”*.

- 8) PARERE FAVOREVOLE del MIBAC prot. 8875 del 30/05/2013 ai fini dell’ACCERTAMENTO di CONFORMITÀ PAESAGGISTICA Pos. RAS 4455F relativamente alle opere abusivamente realizzate in difformità al progetto autorizzato, anche in relazione alle opere di ripristino previste e citate nella nota della RAS (All.5.11).
- 9) Nota del Servizio Tutela del Paesaggio Prot. 28791/XII.6.5 del 06/06/2013 Pos 4455/C -Richiesta di perizia Giurata relativamente all’Accertamento di Conformità Paesaggistica in riferimento alla nota MIBAC n. 8875 del 30.05.2013 (All.5.12).

A seguito di varie interlocuzioni con il titolare è stata trasmessa la Perizia giurata (definitiva) da parte di tecnico di fiducia dell'Impresa [REDACTED]

10) Perizia giurata Prot. 005298/XIV.12.2 del 06/06/2013 Pos 4455/C che stabiliva l'applicazione della sanzione pari al maggior importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito di euro 53.976,28 (All.5.13).

11) Determinazione n° 260 - Accertamento n° 6160012448 Prot. 6771 del 20/02/2017 di accertamento della compatibilità paesaggistica e di comminazione della sanzione pecuniaria di euro 53.976,28 che attiene esclusivamente al profilo paesaggistico (fatta salva la competenza del comune in materia urbanistica e fatte salve altre autonome determinazioni del comune e di altre autorità competenti, per altri distinti profili) (All.5.14).

12) Richiesta rateizzazione Credito Regionale Prot. 46872/XII.6.5 del 04/12/2017 - Pos 4455/C accolta con Determinazione UTP n. 2407 prot. n. 48616 del 14/012/2017.

13) Determinazione UTP n. 2407 prot. n. 48616 del 14/012/2017 RATEIZZAZIONE con rimodulazione per interessi di pre-ammortamento e ammortamento a **euro 54.118,72**, in 16 rate trimestrali di importo pari a euro 3.382,42.

14) Determinazione UTP n. 849 prot. n. 27843/I.4.3 del 23/07/2019 INGIUNZIONE DI PAGAMENTO dell'insoluto per debito scaduto e a scadere pari a complessivi **euro 47.437,73 (All.5.15).**

- 15) Determinazione Assessorato alla programmazione bilancio e credito e assetto del territorio RAS n. 68 prot. n. 1486 del 15/01/2021
ISCRIZIONE A RUOLO per euro 47.437,73 (All.5.16)

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA:

- 16) SUAP prot. n. 231 del 30.10.2014 - POS 4555G parere favorevole Ufficio Tutela del Paesaggio OR "Completamento delle Opere di urbanizzazione di una struttura ricettivo-alberghiera" Autorizzazione Paesaggistica al progetto di completamento delle opere di Urbanizzazione in una struttura Ricettivo-alberghiera in località Putzu Idu (All.5.17). (Risulta scaduta senza che siano state completate le opere)

• **DOCUMENTAZIONE RICONTRATA PRESSO L'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE DI SAN VERO MILIS**

Facendo seguito alla richiesta di accesso agli atti per il completamento della procedura rimasta in sospeso di cui alla Nota del responsabile del Servizio prot. 2178.6.3 del 01/03/2021 (Richiesta n° 34/ 2024 fatta via PEC in data 18/07/2024 prot. n. 1931 del 22/01/2021) a completamento dell'esito del precedente accesso (All.2), questa volta è presente ed è stata riscontrata la seguente documentazione:

STRUTTURA ALBERGHIERA

- 17) Concessione Edilizia n. 94/2003 del 11.11.2003 Realizzazione di una struttura ricettiva alberghiera (All.5.1);

- 18) Concessione Edilizia n. 108 del 22.09.2005 Variante in corso d'Opera alla realizzazione di una struttura ricettiva alberghiera della Concessione Edilizia n° 94 del 11/11/2003 (All.5.5);
- 19) Autorizzazione edilizia n. 156/2006 - Variante in corso d'Opera della Concessione Edilizia n° 108 del 22/09/2005; (riguardante opere assoggettabili ad Autorizzazione Paesaggistica per cui NON è stato chiesto il parere per il Nulla Osta Preventivo dell'UTP). Illegittimamente rilasciata e REVOCATA IN AUTOTUTELA (All.5.6).
- 20) Verbale di Conferenza di Servizi del 16.11.2013 riguardante Progetto di Variante di Una struttura ricettivo-alberghiera ubicata in località Putzu Idu (emersione delle difformità riscontrate sulle opere realizzate rispetto al progetto) (All.5.8);
- 21) Revoca in Autotutela Prot. n. 12758 del 21/11/2012 della comunicazione prot. 11290 del 11/10/2012 al servizio UTP/OR - revoca della autorizzazione Edilizia n° 156 del 11/12/2006 (variante) e atti conseguenti rispetto a quanto autorizzato con Determina n°128/05/UTP OR del 29 luglio 2005 e con Concessione Edilizia n. 108 del 22/09/2005 (All.5.9).
- 22) Parere Vigili del Fuoco Esame progetto Pratica n. 7436 prot. 7560 del 08.10.2010 "Struttura ricettivo alberghiera - Attività n° 84, 64, 83, 92 del D.M. 16.02.1982" - (All.5.18);

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

- 23) Convenzione di Lottizzazione rep. n. 16479 tra il comune di San Vero Milis e [REDACTED] registrata a Oristano il 28/11/1997 al numero 2888.
- 24) Concessione Edilizia n. 95/2003 del 11.11.2003 “Piano di Lottizzazione alberghiero” - Esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria (All.5.2);
- 25) SUAP n. 231 prot. n. 10627 del 30.10.2014 Provvedimento n.4 del Responsabile del Servizio Autorizzazione al progetto di completamento delle opere di Urbanizzazione in una struttura Ricettivo-alberghiera in località Putzu Idu. (Risulta scaduta senza aver dato corso ai lavori) (All.5.17).

Inoltre si segnala che l'esecutato con prot. n. 2004 in data 02/03/2017 ha depositato presso il Comune di San Vero Milis una “richiesta di accertamento di conformità urbanistica” il cui iter non risulta concluso né dal punto di vista paesaggistico né dal punto di vista urbanistico così come attestato dal Responsabile del Servizio nella Nota prot. 2178.6.3 del 01/03/2021 (All.2).

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il complesso edilizio alberghiero è stato realizzato a partire dal Piano di Lottizzazione convenzionata con Convenzione di Lottizzazione rep. n. 16479, inquadrato nel Programma di Fabbricazione del comune individuato con Piano Attuativo comparto C2.1 (Deliberazione del C.C. n°25 del 12/05/1995 e n° 34 del 30/09/1997). L'intervento risulta

inquadrate all'interno della Tav. E.11 (disciplina delle zone F) e alla Pag. 37 delle NTA (All.13) del PUC.

Il fabbricato è costruito su un lotto di 9.079 mq catastali di forma triangolare recintato con un muro in pietra locale, situato lungo la strada che da Putzu Idu conduce a s' Arena Scoada. Confina sul lato a Sud-Ovest con detta strada, sul lato a Nord con la strada sterrata (SP 66) ed è contornato dai mappali 1127, 1128, 1129, 1130, 1374. Esso si sviluppa su due piani: a seguito delle ulteriori verifiche dimensionali di cui ai sopralluoghi del 22/07/2024 del 15/11/2024 il piano interrato di circa 2.374 mq e il piano terra di circa 1168 mq, con una superficie di loggiati di circa 650 mq. Il volume costruito è articolato in 4 corpi di fabbrica fuori terra e un unico corpo interrato. (Allegati da 6.0 a 6.5).

Essendo trascorsi ben 4 anni dal precedente sopralluogo il complessivo stato di manutenzione del fabbricato risulta carente e iniziano a manifestarsi gli ammaloramenti dovuti alle infiltrazioni e alla salsedine.

Allo stato attuale si riscontrano diverse infiltrazioni d'acqua nei solai scoperti del piano interrato e sullo stato di consistenza dell'immobile appaiono i primi segni di degrado perché e sottoposto alle intemperie e alla esposizione della salsedine dell'ambiente marino, data la vicinanza al mare questa situazione potrebbe aggravarsi in quanto essendo l'immobile allo stato di rustico, la struttura portante in c.a. è priva di intonaco e non vi è protezione dalle intemperie. I loggiati stessi essendo in legno appaiono ammalorati in quanto privi di vernici protettive. **Di questa condizione si terrà conto nella calcolo della stima con la rideterminazione del parametro Δ = Deprezzamento per vetustà ed obsolescenza).**

4 VERIFICA DI CONFORMITA' ALLE AUTORIZZAZIONI

L'immobile risulta difforme dal punto di vista urbanistico rispetto alla Concessione Edilizia n. 108 del 22.09.2005 e in difformità dal punto di vista paesaggistico rispetto a quanto autorizzato con Determina n°128/05/UTP OR del 29 luglio 2005.

• Difformità riscontrate

Così come rilevato anche dalle autorità di vigilanza edilizia e urbanistica e riportato nel verbale della Conferenza di Servizi del 16/11/2012 - "Assoggettabilità all'accertamento di compatibilità paesaggistica delle opere riscontrate realizzate difformi rispetto a quanto autorizzato con Determina n°128/05/UTP OR del 29 luglio 2005 e con Concessione Edilizia n. 108 del 22/09/2005".

Relativamente alle opere autorizzate con il suddetto titolo sono state abusivamente realizzate in ambito sottoposto a vincolo paesaggistico le seguenti opere consistenti nella realizzazione del solaio del porticato in legno invece di quello previsto in C.C.A., nella chiusura di un vano porta e di tre finestre, nell'apertura di un nuovo vano porta e di nuove quattro finestre, nello spostamento di alcune porte e alcune finestre, nella trasformazione di quattro porte in finestre e di cinque finestre in porta, nella realizzazione di un parapetto di sicurezza al piano terra, nelle modifiche delle bocche di lupo che corrono lungo tutto il perimetro dell'edificio, viceversa nel progetto approvato erano previste solo in alcuni punti, nell'allargamento del cavedio da 70 a 90 cm (e in alcuni punti fino a 120 cm n.d.r.), e nella realizzazione di un cavedio scoperto. Inoltre si riscontra altresì n.d.r. l'altezza degli interpiani difforme da quella autorizzata: nel Piano Interrato l'altezza autorizzata di 2,40 m è stata rilevata essere

variabile da 3,15m a 3,25m per le varie misurazioni effettuate in vari punti del piano interrato; nei locali al Piano Terra l'altezza autorizzata di 2,70 misurata lungo il perimetro esterno è stata rilevata essere variabile tra 3,20m a 3,30m per i vari corpi A,B,C,D. Sul corpo C vi è una difformità nel prospetto (tav. 4 e tav. 7d C.E n° 108 del 22/09/2005) perché esiste uno sbancamento sul lato esterno del corpo C che presenta una serie di aperture di finestra e un portone al piano interrato; realizzazione dei parapetti in muratura nei vari corpi A,B,C,D. ”.

Rispetto ai riscontri evidenziati nell'accertamento di conformità e si segnalano ulteriori difformità relative al prospetto interrato del corpo C perché in corrispondenza dello sbancamento sul lato esterno del corpo C insistono una serie di aperture di finestra e un portale carrabile al piano interrato.

- **Verifica della Volumetria:**

TRATTANDOSI DI OPERE AL RUSTICO SI PRECISA CHE LA VOLUMETRIA SUL COSTRUITO NON È STATO POSSIBILE VERIFICARLA CON ESATTEZZA IN QUANTO DEBBONO ESSERE ANCORA REALIZZATE LE CHIUSURE VERTICALI DEL CORPO DI FABBRICA “D” (nella zona del porticato DEL RISTORANTE) E QUINDI NON È STATO POSSIBILE IL RILIEVO PERCHÉ IN TALE ZONA NON ESISTONO LE PARETI E QUINDI L'INVOLUCRO NON È CHIUSO.

Occorre precisare che dal rilievo dei fabbricati sono state riscontrate delle irregolarità geometriche: le misure esterne, planimetriche e di altezza rilevate nei vari corpi A, B, C, D, differiscono in maniera lieve rispetto a quelle dichiarate, e che alla luce di quanto sopra esposto, allo stato attuale la volumetria eccede quella prescritta e autorizzata per

modesta entità rientrante nelle tolleranze del 2% delle misure progettuali, fatto salvo la chiusura verticale del porticato non ancora realizzata che nell'ambito delle opere per il completamento della struttura dovrà essere realizzata in conformità al progetto. (Fermo restando le prescrizioni della volumetria autorizzata di 3.145,58 mc si segnale inoltre che il completamento della muratura perimetrale (previsto con una controparete in mattoni crudi "ladiri") potrebbe essere eseguito solo sul lato interno per poter rispettare le dimensioni progettuali)

PERTANTO PER LO STATO ATTUALE DELL'IMMOBILE E' STATA VALUTATA LA DIFFORMITA' DELLA VOLUMETRIA SUPERIORE A QUELLA PREVISTA IN PROGETTO COMUNQUE ENTRO LE TOLLERANZE, QUESTA VOLUMETRIA VA VERIFICATA NELLE MORE DI CONCLUSIONE DELLE OPERE.

Per quanto riscontrato e dagli atti esaminati e dai rilievi fatti, la costruzione risulta quindi realizzata in violazione alla normativa urbanistico-edilizia e paesaggistica il cui illecito non è stato sanato in virtù della richiesta di Accertamento di Conformità Paesaggistica presso l'UTP di Oristano e Richiesta di Accertamento di Conformità Urbanistica presso l'Ufficio Tecnico di San Vero Milis perché l'iter non risulta concluso né in ambito paesaggistico né in ambito urbanistico e le opere connesse alla sanatoria non sono state eseguite.

In osservanza alla normativa di settore (DPR 380 /2001 cd T.U. Edilizia) Si evidenzia quindi, che devono essere realizzate e poste in essere le opere prescritte per ricondurre l'immobile alla situazione dichiarata e assentita nell'Accertamento di Conformità Paesaggistica di cui al **Parere vincolante alla Soprintendenza - ai fini dell'ACCERTAMENTO di CONFORMITÀ PAESAGGISTICA ai sensi del comma 4 art.167 del Codice dei Beni**

Culturali e del Paesaggio, espresso favorevolmente con prot. 8875 del 30/05/2013 - Pos. RAS 4455F (All.5.11).

Pertanto l'aggiudicatario acquirente dovrà porre in essere e adempiere alle prescrizioni impartite riattivando i procedimenti autorizzativi che di fatto sono decaduti per inadempimento del richiedente.

- **Verifica delle ragioni del Credito (art.40 comma 6 L.28.2.1985 n. 47 e smi.**

Per quanto riscontrato dalla documentazione in atti per il caso in ispecie non risulta applicabile l'art.40 comma 6 L.28.2.1985 n. 47 e smi.

- **Verifica (art.46 comma 5 D.P.R.380/2001).**

Per quanto riscontrato dalla documentazione in atti per il caso in ispecie risulta applicabile l'art.46 comma 5 D.P.R. 380/2001 e smi.

- **Costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.**

Per quanto riguarda la determinazione del costo per il conseguimento del titolo in sanatoria:

in ambito paesaggistico dalla documentazione presente presso l'UTP di Oristano **Determinazione n° 260 - Accertamento n° 6160012448 Prot. 6771 del 20/02/2017 (All.5.14).** risulta un debito residuo pari a **euro 47.265,21** scaduto il 31/08/2018 (Piano di ammortamento allegato alla det. 2407 del 14/12/2017 Ass. EE.LL.) (avendo già corrisposto euro 6.536,55 a fronte di un importo totale di euro 53.976,28) **(Determinazione UTP n. 849 prot. n. 27843/I.4.3 del 23/07/2019 INGIUNZIONE DI PAGAMENTO dell'insoluto) (All.5.15).** A cui dovranno essere sommati gli interessi legali e di mora che, calcolati a partire dal 26/05/2017 (decorrenza del debito originario), presuntivamente assommano alla data attuale a: **€4.767,46** gli interessi legali e a **€ 32.682,47** gli interessi di mora per un totale pari a **€ 37.429,93**.

Costo presunto sanzioni sanatoria paesaggistica:

47.265,21 + 37.429,93 = **84.695,14 euro**

In ambito Urbanistico, poiché allo scrivente dall'accesso agli atti non è stata fornito riscontro documentale, si è proceduto a definire in maniera ipotetica la sanzione pecuniaria presunta la quale dovrà essere calcolata, alla data di contestazione dell'abuso, in riferimento al Regolamento Edilizio Comunale art. 59 (All. G3 del PUC) di rimando alla Legge regionale 23/1985 (art. 7 comma 3 e seguenti) e all'articolo 37, comma 1, del D.P.R. n. 380/2001, (cd T.U. edilizia) per mancata SCIA sia pari al triplo dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere stesse, quindi, facendo riferimento ai valori indicati nella Perizia Giurata (**All.5.13**) posta a base dell'Accertamento di Conformità Paesaggistica dell'UTP si ha un calcolo pari a :

- porticato in legno:	valore euro 6.096,85
- aperture a chiusure di porte e finestre	valore euro 201,86
- parapetto di sicurezza	valore euro 350,30
- modifica bocche di lupo	valore euro 415,14
- allargamento cavedio da 70 a 90cm	valore euro 189,52
- cavedio scoperto	valore euro 694,06
- ripristino andamento terreno naturale	valore euro 214,27
TOTALE AUMENTO VALORE VENALE	euro 8.162,00

Calcolo del triplo di euro 8.162,00 x 3 = euro 24.486,00

a cui dovranno essere sommati gli interessi legali e di mora che, calcolati a partire dal 16/11/2012 (decorrenza dalla data di contestazione dell'abuso riscontrato con Verbale di Conferenza di Servizi del 16/11/2012), presuntivamente assommano alla data attuale a: **€ 3.583,63**

gli interessi legali e a € 23.066,12 gli interessi di mora per un totale pari a € 26.649,75.

Costo presunto sanzioni sanatoria Urbanistica:

24.486,00 + 26.649,75 = 51.135,75 euro

Costo presunto totale sanzioni paesaggistica + urbanistica:

84.695,14 + 51.135,75 = euro 135.830,89

Qualora per l'Accertamento di Conformità Urbanistica da parte del Comune dovessero esservi motivi ostativi al rilascio della concessione, occorre ripristinare lo stato dei luoghi all'ultimo atto assentito.

• DOPPIA CONFORMITA'

facendo riferimento a quanto disposto dagli articoli 36 e 37 del DPR 380/01, rispettivamente previsti per:

- Accertamento di conformità per ottenere il Permesso di Costruire in sanatoria (art. 36);
- SCIA in sanatoria (art. 37);

Entrambe le procedure di sanatoria richiedono principalmente il rispetto della "doppia conformità", cioè verifica di conformità della disciplina urbanistica ed edilizia da riscontrarsi contemporaneamente a due distinte epoche:

- al momento di presentazione della domanda di Permesso di Costruire in sanatoria (art. 36) o presentazione di SCIA (art. 37);
- al momento dell'epoca di realizzazione dell'illecito edilizio.

Nel nostro caso si configura una situazione in cui in corso di costruzione sono state rilevate alcune difformità relative allo SPOSTAMENTO E MODIFICA DI FINESTRE E PORTE, ALLARGAMENTO CAVEDIO, MODIFICA BOCHE DI LUPO, PORTICATO IN LEGNO, PARAPETTI IN MURATURA sanabili tramite Accertamento di Conformità per ottenere il Permesso di Costruire in sanatoria (art. 36) che all'epoca dell'abuso risultano realizzate in maniera conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia e quindi aventi doppia conformità conclamata, e altre quali l'aumento di altezza del seminterrato e del controsoffitto non aventi la doppia conformità. Queste due ultime lavorazioni indicate negli **elaborati grafici (All.5.20) (Tav. n° 3 "Sezioni stato di fatto" Prot.3411 del 22 febbraio 2013 POS 4455F allegata alla Accertamento di Conformità Paesaggistica e al parere Vincolante della Soprintendenza PROT.8875 del 30.05.2013)** risultano attualmente come opere da completare e non ancora eseguite la cui sanatoria edilizia

condizionata ad ulteriori opere di adeguamento non è ammessa dal TUE poiché gli illeciti edilizi non risultano doppiamente conformi ai due momenti. Sul punto la Corte Costituzionale si è già espressa più volte in senso contrario, la quale conferma la rigida applicazione del principio di doppia conformità in sanatoria edilizia.

Anche la Cassazione Penale ha escluso l'applicabilità di effettuare opere postume all'istanza di sanatoria, proprio perché verrebbe ad incidere anche (e non solo) sui profili penali.

Lo stesso criterio viene ripreso anche dalla giurisprudenza amministrativa, da ultimo per esempio dal Consiglio di Stato con sentenza n. 6180/2022, di cui riporto integralmente il passaggio più importante di seguito.

“ L'esecuzione di opere postume alla domanda di sanatoria edilizia, ancorché finalizzate a rendere conformi in tutto o in parte certe irregolarità edilizie alle norme, disciplina urbanistico edilizia, strumenti urbanistici e regolamenti edilizi, congiuntamente o disgiuntamente all'epoca dell'abuso e al momento dell'istanza, si pone in contrasto col regime stesso di doppia conformità previsto dal DPR 380/01.”

Infatti l'esecuzione di opere postume porterebbe a creare una conformità ex post, pertanto a minare il senso e la finalità della doppia conformità prevista dagli articoli 36 e 37 DPR 380/01.

Quindi a parere dello scrivente queste opere sono da considerarsi postume rispetto all'istanza di sanatoria ma, dedotte le determinazioni degli Enti preposti al rilascio dei pareri vincolanti e delle concessioni, poiché erano opere previste in progetto assentito **(come risulta dagli elaborati grafici (All.5.19) Tav. n° 5 “Sezioni” Prot.1365 del 27 luglio 2005 - POS 4455A allegata alla Aut. Paesaggistica PROT.1384 AUT.**

128_05_UTP OR del 29.07.2005 e alla Concessione Edilizia n° 108 del 22/09/2005) e non riguardano opere in demolizione bensì opere da completarsi che dovevano e devono essere comunque realizzate con il procedere dei lavori, quindi a prescindere dal presupposto della sanatoria ex post, verrebbe meno il presupposto e la finalità della doppia conformità prevista dagli articoli 36 e 37 DPR 380/01.

- **DECRETO LEGGE N. 69/2024 "SALVA CASA"**

attualmente non è stato ancora recepito dalla Regione Sardegna, quindi il decreto non è operante nelle Zone F per le difformità in materia di tutela paesaggistica in zona tutelata come nel caso in ispecie (Art. 34-bis e art. 34-ter D.P.R. 380/01 aggiornato al D.L. 69/2024 (decreto salva casa), inoltre riguarda le opere completate e non in corso di costruzione.

- **Art. 34 DPR 380/01 TOLLERANZE EDILIZIE**

Dai rilievi effettuati sono stati riscontrati lievi discostamenti nelle misure rilevate, ai fini dell'applicazione dell'art. 34 d.P.R. 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura e superficie coperta rientrano all'interno del 2 per cento delle misure progettuali.

- **NORMATIVA ANTINCENDI.**

Si segnala che alla luce della nuova normativa di sicurezza antincendi per le strutture ricettivo alberghiere nel nuovo progetto autorizzativo di concessione edilizia occorre tenere conto e coordinare le opere di prevenzione incendi (protezione attiva e passiva) con le prescrizioni paesaggistiche SOPRATUTTO IN MERITO ALL'UTILIZZO E DESTINAZIONE D'USO DEI LOCALI INTERRATI.



QUESITO N° 12

(criterio di stima - determinazione del valore commerciale dell'immobile)

LOTTO N. 21)**Struttura Ricettiva alberghiera - Immobile non ultimato**

Lotto 21) Quota pari al 100% (1000/1000) della piena proprietà di:

- 1- **fabbricato in corso di costruzione in zona F1 "Insediamenti turistici pianificati"** in località S'Arena Scoada censita al N.C.E.U. al **Foglio 40** part. **1591**, edificato su area distinta al N.C.T. al foglio 40 mappale 1591 di 9.079 mq;
- 2- **terreno in zona F1 "Insediamenti turistici pianificati"** in località S'Arena Scoada censito al N.C.T. al **foglio 40** mappali **1128, 1129, 1130**;
- 3- **terreno in zona F4.1 "nuove aree turistiche"** in località S'Arena Scoada censito al N.C.T. al **foglio 40** mappali **399, 1127, 1131, 1132**;

I TERRENI DI CUI AI PRECEDENTI PUNTI 2 E 3 SONO AREE IN CESSIONE ALLA AMMINISTRAZIONE COMUNALE IN BASE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE approvato con deliberazione del C.C. n°25 del 12/05/1995 e n°34 del 30/09/1997, (dovranno essere cedute al comune qualora completate e collaudate le opere di urbanizzazione).



Analisi del segmento di mercato di riferimento

In particolare, si è rilevato che nell'ambito territoriale di riferimento del bene oggetto di stima, il mercato immobiliare registrava in generale assenza di compravendite nel segmento interessato (ricettivo - alberghiero).

L'ambito territoriale di riferimento è stato ampliato al fine di trovare immobili di atti di compravendita stipulati in epoca prossima a quella di stima. Nonostante questa operazione non è stato comunque possibile reperire dati sufficienti ed idonei a supportare un procedimento comparativo diretto di stima.

Metodologia estimativa adottata

Dall'analisi del mercato del segmento immobiliare di riferimento è emersa la carenza di idonei elementi di confronto che impedisce l'utilizzo sia del procedimento comparativo diretto che di quello indiretto per capitalizzazione dei redditi. In base agli strumenti urbanistici vigenti non è inoltre ipotizzabile una trasformazione dell'immobile in beni apprezzabili sul mercato.

Va precisato che per il calcolo del valore commerciale della struttura ricettiva alberghiera in corso di costruzione, essendo questa non ultimata, tenuto conto che il mercato immobiliare locale di beni simili a quello in oggetto è assai limitato a causa della mancanza di attività di compravendita e quindi non essendo disponibili dati di confronto all'interno di un mercato omogeneo, pertanto, in assenza di informazioni economiche legate al mercato immobiliare, per determinare il valore di mercato del bene si ritiene opportuno ricorrere al procedimento indiretto dell'approccio del costo, più esattamente al costo di riproduzione deprezzato.

Il metodo di stima analitica in base al criterio a costo di riproduzione deprezzato

La determinazione del costo di produzione può adottarsi per qualsiasi tipo di fabbricato, qualunque sia la sua destinazione. Fondamentalmente l'applicazione di questo criterio ricorre per quegli immobili che non hanno un mercato proprio, in considerazione della loro specifica destinazione (scuole, ospedali, alberghi ed edifici in genere) e quando non si ritiene opportuno adottare il criterio del valore di trasformazione, ovvero per i fabbricati distrutti parzialmente o totalmente a seguito di un sinistro e per i quali è richiesta la determinazione del danno subito. Nel caso di immobile nuovo o in corso di costruzione, il costo di produzione scaturisce dalla sommatoria tra tutte le spese da sostenere per costruire l'immobile ed il costo sostenuto per l'acquisto dell'area impegnata dallo stesso (area di sedime).

Il costo di riproduzione deprezzato per vetustà e, eventualmente per obsolescenza è determinato sommando tutti i costi dei fattori produttivi necessari a produrre il bene da stimare (suolo, fabbricato, sistemazioni esterne, oneri indiretti, utile del promotore) e detraendo la diminuzione di valore dovuta all'effetto della vetustà e dell'obsolescenza tecnica e funzionale.

Per la valutazione del suolo, a seguito di approfondite ricerche estese anche a comuni limitrofi della provincia aventi caratteristiche economiche similari, si è rilevato che non si dispone di dati economici attendibili di riferimento che consentano di dedurre tale valore attraverso procedimenti di comparazione diretta con altre aree ad analoga destinazione urbanistica e di prezzo noto.

Pertanto, il valore del suolo verrà determinato in via prudenziale mediante il rapporto di complementarietà con il valore del fabbricato. Tale rapporto di complementarietà è stato individuato sulla base della generale conoscenza di mercato della zona in cui è inserito l'immobile.

L'algoritmo da utilizzare per esprimere il valore di mercato (V_m) come costo di produzione è il seguente:

$$V_M = C_C + C_A + O_F + U_P - \Delta$$

Ove i termini indicati assumono i seguenti significati:

- (C_C) costi di costruzione diretti e indiretti;
- (C_A) costo dell'area;
- (O_F) oneri finanziari;
- (U_P) utile del promotore;
- (Δ) deprezzamento ovvero la diminuzione di valore del cespite dovuta all'effetto della vetustà.

La formulazione più completa è la seguente:

$$VM = [C_{AA} + O_{AA}] + [(O_{UPS} + O_{CC}) + (C_{OI} + C_{SC} + C_{SE}) + (C_{AL} + S_G + S_C + O_P)] + [O_{FA} + O_{FC}] + U_P - (\Delta_{DF} + \Delta_{OF} + \Delta_{OE})$$

Un criterio che viene normalmente seguito per la valutazione degli immobili come quello in esame, vista la singolarità generata dalla sua non ordinaria destinazione d'uso e di conseguenza la non facile comparazione con beni simili per l'impossibilità di far ricorso all'approccio del mercato per assenza o insufficienza di dati di compravendita facilmente rilevabili come quello in esame, è quello del metodo del costo di ricostruzione, seguendo l'ipotesi che un bene vale per quello che potrebbe costare all'attualità il volerlo riprodurre. Va ricordato inoltre che il cespite da stimare non è nuovo ma ha già subito un degrado per vetustà ed obsolescenza, quindi occorrerà decurtare dal valore di costo prima reperito, riguardante il fabbricato a nuovo, una equa percentuale per tener conto della vetustà e dell'obsolescenza intercorsa. La formula utilizzata per determinare il valore di mercato come costo di riproduzione deprezzato è la seguente:

$$V_M = C_A + C_C + O_F + U_I - \Delta \text{ dove:}$$

V_M = Valore di mercato dell'immobile

C_A = Costo complessivo per l'acquisto dell'area di sedime

C_c = Costi di costruzione del fabbricato (diretti ed indiretti)

O_F = Oneri finanziari su area e fabbricato

U_I = Utile dell'imprenditore

Δ = Deprezzamento per vetustà ed obsolescenza

Nel particolare avremo:

C_A = **Costo complessivo per l'acquisto dell'area di sedime**

Il costo dell'area di sedime comprensivo dei relativi oneri di idoneizzazione dell'area e sistemazione delle superfici esterne può quantificarsi in circa **150,00 €/mq**.

C_c = **Costi di costruzione del fabbricato (diretti ed indiretti)**

Il costo tecnico di costruzione del fabbricato è stato determinato attraverso una stima parametrica che utilizza come base i valori riportati nella letteratura specializzata e nei prezziari per tipologie di opere confrontabili con quella in oggetto.

In seguito all'entrata in vigore D.L. 50 del 17/05/2022 "Decreto Aiuti" convertito nella legge del 15.07.2022 n. 91 in merito all'aumento generalizzato dei prezzi al consumo, i valori del costo di costruzione sono stati adeguati ai sensi dell'Art. 26.

Il costo di costruzione unitario può quantificarsi in circa **1.350,00 €/mq**, per il piano seminterrato e **1.650,00 €/mq** per il piano terra; a detto costo devono essere aggiunti gli oneri diversi quali quelli di urbanizzazione primaria e secondaria, il contributo sul costo di costruzione, gli oneri

professionali per i professionisti che concorreranno alla realizzazione dell'opera, le spese generali e di amministrazione e le spese di commercializzazione; questi oneri sono quantificabili nel **25%** del costo di costruzione.

O_f = Oneri finanziari su area e fabbricato

Gli oneri per l'esposizione finanziaria dell'imprenditore sono stati determinati con riferimento alla tempistica ipotizzata per l'operazione immobiliare (tre anni necessari per autorizzazioni ad edificare e due anni per l'edificazione del fabbricato). Il tasso di interesse ipotizzato è quello che, di norma, viene attualmente applicato dagli istituti bancari (**2,50%**).

U_i = Utile dell'imprenditore

L'utile dell'imprenditore è stato determinato con una percentuale sulla spesa complessiva sostenuta dallo stesso promotore (inclusi gli oneri finanziari), in questo caso tenendo conto dell'importanza, dell'esborso e della durata dell'intervento si è ritenuto corretto adottare una percentuale pari al (**25,00%**) per l'intrapresa sull'acquisto dell'area priva di piano attuativo e per la sua trasformazione urbanistica, pari al (**20,00%**) sull'esborso per il costo di realizzazione del fabbricato inclusi gli oneri finanziari.

Δ = Deprezzamento per vetustà ed obsolescenza

Nel corso della sua vita utile ogni bene immobiliare subisce una perdita di valore economico che rappresenta la differenza tra il valore di mercato di un immobile nuovo e il valore economico del bene in un momento successivo della sua vita utile; di conseguenza nel procedimento del costo di riproduzione deprezzato, una volta individuato il valore dell'immobile come costo di riproduzione a nuovo, occorre considerare l'eventuale

deduzione da apportare a tale valore per tener conto del fatto che l'immobile si trova in condizioni diverse da quelle ottimali, proprie di un edificio appena realizzato. Il deprezzamento del bene ricostruito a nuovo è stato espresso come percentuale del valore di mercato a nuovo considerandolo come risultato della combinazione del deterioramento fisico e funzionale per tener conto della vetustà dello stesso, collegata alla durata della vita utile di un edificio nelle condizioni dello stato attuale che, per maggiore esposizione alle intemperie cui è sottoposto è sensibilmente più breve di quella di edifici ultimati e ben tenuti in tutte le sue parti. Nel nostro caso revisionando la precedente valutazione (risalente al 2021) verificate le condizioni della struttura dal recente sopralluogo eseguito in data 15 novembre 2024, si può considerare l'età presunta dell'edificio, il cui inizio lavori è presumibilmente a fine 2005 e lo stato delle opere eseguite risale al 2006, è all'incirca di 19 anni, da rapportarsi alla vita utile di 50 anni. Il deterioramento è stato calcolato applicando la formula empirica proposta dall'Unione Europea degli Esperti Contabili (U.E.E.C.) a ciascuna macro-categoria funzionale in cui l'edificio a nuovo è scomponibile (strutture - finiture - impianti) nel nostro caso si considerano solo le strutture non essendo completato.

Si applicherà il deprezzamento per vetustà alle opere realizzate.

$$D = [(A+20)^2/140] - 2.86$$

dove $A = 19/50 = 40\%$ vita trascorsa/vita utile (approssimato)

dove D rappresenta il deprezzamento in percentuale del valore a nuovo ed A esprime gli anni dell'edificio in percentuale della sua vita utile considerata pari a 50 anni. Il coefficiente di deprezzamento è dato da:

$$C_d = 100\% - D$$

$$D = 25,71 - 2,86 = 22,85$$

Che rappresenta il moltiplicatore percentuale che occorre applicare al costo di riproduzione a nuovo (C_{rip}) per ottenere il valore di riproduzione deprezzato (V_{rip}):

$$V_{rip} = C_d \times C_{rip}$$

Lo stato di consistenza del fabbricato così come rilevato con i costi diretti presunti delle opere al grezzo può essere riassunto nella seguente tabella:

COSTI DIRETTI OPERE REALIZZATE	v. unitario €	u.m.	Q	€
Piano Interrato	500	€/mq	2.374	€ 1.187.000
Piano Terra	550	mq	1.221	€ 671.550
Loggiati	450	mq	648	€ 291.600
Sistemazioni esterne	20	mq	6.705	€ 134.100
Materiali a piè d'opera	-	-	-	€ 50.450
COSTI DIRETTI OPERE REALIZZATE				€ 2.334.700

Il metodo con cui si può procedere a determinare il valore può essere il considerare l'applicazione del coefficiente di deprezzamento per deterioramento fisico Δ al costo diretto delle opere realizzate al cui risultato occorrerà sommare il valore dell'area, gli oneri finanziari e l'utile di impresa relativi. Il deprezzamento per deterioramento fisico è intervenuto per un solo componente del fabbricato, la struttura appunto, mentre per finiture e impianti i deprezzamenti possono essere considerati pari a zero, pertanto considerando una incidenza percentuale sulla vita utile di 50 anni per le strutture, stabilità l'età considerando che dall'interruzione dei lavori dell'edificio ad oggi sono trascorsi circa 19 anni, A è risultato pari al 40%

(approssimato) della vita utile (50 anni).

Si può procedere considerando il valore finito dell'opera a cui si andrà ad applicare un coefficiente di deprezzamento che tiene conto dell'incompletezza del fabbricato quindi per le due categorie impianti e rifiniture si attribuisce il massimo deprezzamento dovuto all'età, in considerazione del completo rifacimento delle stesse se fossero state presenti e integralmente da ricostruire.

$$D = \delta_s = [(A+20)^2 / 140] - 2.86 = [(0,4+20)^2 / 140] - 2.86 = 77,14$$

Nella seguente tabella vengono riportati i fattori costituenti la formula che ci permette di stimare l'immobile secondo il presente metodo, il valore di riproduzione a nuovo del bene escludendo i costi diretti di acquisto dell'area, gli oneri finanziari e l'utile di impresa relativi; dalla tabella si evince il valore di ricostruzione a nuovo: $V_{ric} = 9.221.796,00 \text{ €}$

Sulla base del quale applicare il deprezzamento determinato in $\Delta = 77,14\%$

Tabella A

C_A) - COSTI DIRETTI E INDIRETTI ACQUISTO AREA DI SEDIME					
Costi diretti e indiretti area	%	v. unitario	u.m.	Q	€
Costi acquisto e oneri diversi		150,00	mq	9.079	€ 1.361.850
C_A) - COSTI DIRETTI E INDIRETTI ACQUISTO E TRASFORMAZIONE AREA DI SEDIME					€ 1.361.850

C_C) - COSTI DIRETTI E INDIRETTI COSTRUZIONE DEL FABBRICATO					
Costi realizzazione fabbricato	* aumento prezzi %	v. unitario	u.m.	Q	€
*Piano seminterrato	15%	1.350,00	mq	2.374	€ 3.204.900
*Piano terra	30%	1.625,00	mq	1.168	€ 1.927.200
*Loggiati	15%	575	mq	648	€ 372.600
*Sistemazioni esterne	15%	65	mq	6.705	€ 435.825
Materiali a piè d'opera					
Oneri diversi	25%				€ 1.228.987
C_C) - COSTI DIRETTI E INDIRETTI DI COSTRUZIONE DEL FABBRICATO					€ 7.169.512

* i valori unitari sono stati adeguati a seguito dell'aumento generalizzato dei prezzi di mercato Art. 26 D.L. 50 del 17/05/2022 "Decreto Aiuti" convertito nella legge del 15.07.2022 n. 91

O_f) - ONERI FINANZIARI					
	Costi	Tasso ⁰ %	Anni	% Indeb.	€
O _{FA}) Oneri finanziari acquisto area	€ 1.361.850	2,50%	3	50%	€ 51.069
O _{FC}) Oneri finanziari costruzione fabbricato	€ 7.169.512	2,50%	2	50%	€ 179.237
O_f) - ONERI FINANZIARI					€ 230.306

U_i) - UTILE IMPRENDITORIALE					
	Costi	Oneri finanziari	Costi totali	%,	€
U _{IA}) Utile Imprenditore acquisto area	€ 1.361.850	€ 51.069	€ 1.412.919	25%	€ 353.229
U _{IC}) Utile Imprenditore costruzione	€ 7.169.512	€ 179.237	€ 7.348.749	20%	€ 1.469.749
U_i) - UTILE DELL'IMPRENDITORE					€ 1.821.978

VALORE DI RIPRODUZIONE A NUOVO DEL BENE C_c+O_{FC}+U_i)	€ 9.221.796
--	--------------------

DETERMINAZIONE DEL DEPREZZAMENTO						
Deprezzamento fisico	Età apparente a _{a(t)}	Vita Utile a _{a(n)}	A= t/n %	Incid.%,	Quota	€
Strutture - δ _s	20	50	40%	100%	77,14%	
Finiture - δ _f	0	0	100%	0%	0%	
Impianti - δ _i	0	0	100%	0%	0%	
QUOTA TOTALE DEPREZZAMENTO					77,14%	€ 7.113.693

DEPREZZAMENTO	% dei costi	Costo a nuovo complessivo fabbricato esclusa area	Costo relativo alle diverse tipologie	Quota deprezzamento	€
Valore di riproduzione a nuovo	100%	€ 9.221.796			€ 9.221.796
Quota deprezzamento allo stato di rustico		€ 9.221.796	0,00	77,14%	€ 7.113.693
V_{rip} VALORE DEPREZZATO					€ 2.108.102

VALORE DI MERCATO STIMATO CON IL COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO			
			€
C _A	Costo acquisto area (volumetria)		€ 1.361.850
V _{rip}	Valore di riproduzione deprezzato		€ 2.108.102
O _{FA}	Oneri finanziari acquisto area		€ 51.069
U _{IA}	Utile di impresa acquisto e trasformazione area		€ 353.229
V _M	Valore di mercato dell'immobile		€ 3.874.250

$$V_{MLotter\textcircled{21}} = 3.874.250,00 \text{ €}$$

~~LA DIFFERENZA CON IL VALORE OTTENUTO NELLA PERIZIA DEPOSITATA IL 04.05.2021 È DOVUTA ALLA VARIAZIONE DEL PARAMETRO DI DEPREZZAMENTO PER VETUSTÀ CALCOLATO ALL'ATTUALITÀ CHE HA UNA INCIDENZA MAGGIORE SULLA SOLA STRUTTURA.~~

~~Stante la situazione autorizzativa in una fase di sospensione in quanto esiste un contenzioso da sanare con l'ufficio Tutela del Paesaggio di Oristano e presso il Comune di San Vero Milis per gli abusi da questi evidenziati. Ricontrato che:~~

- ~~1. la C.E. n° 108/2005 del 22/09/2005 risulta scaduta senza che le opere siano state completate (All. 5.5);~~
- ~~2. la C.E. n° SUAP prot. n. 231 del 30.10.2014 - POS 4555G dell'UTP per il completamento delle Opere di Urbanizzazione risulta scaduta senza che le opere siano state completate (All. 5.16);~~
- ~~3. Dall'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tutela del Paesaggio di Oristano (prot. n. 36270 in data 10/07/2024) (All. 2.1) e presso il comune di San Vero Milis (All. 2.2) è emerso che l'immobile presenta svariate difformità rispetto alla Concessione Edilizia e alla Autorizzazione Paesaggistica;~~

~~4. In base ai rilievi evidenziati nel Verbale della Conferenza di Servizi del 16/11/2012 (All. 5.8) e relativi all'Accertamento di Conformità Paesaggistica (All. 5.13) l'immobile deve essere regolarizzato con l'esecuzione di opere di completamento allo stato assentito.~~

~~5. Considerate le opere per ricondurre l'immobile dallo stato di liceità urbanistica e paesaggistica così come indicato e prescritto nell'Accertamento di Conformità Paesaggistica consistenti sommariamente in:~~

~~a. cavedio aerato nel seminterrato (pavimento):~~

~~2.375 mq x 70 euro/mq = Euro 166.180~~

~~b. controsoffitto inclinato al piano terra:~~

~~1.222 mq x 120 euro/mq = Euro 146.640~~

~~c. Spostamento finestre e porte~~

~~A corpo = Euro 25.000~~

~~d. Modifica del prospetto lato rampa corpo C~~

~~A corpo = Euro 15.000~~

~~e. Eliminazione rampa accesso locali interrati corpo C~~

~~A corpo = Euro 35.000 (muro di contenimento e rinterro)~~

~~6. Interventi sulle tettoie (manutenzione straordinaria)~~

~~A corpo = Euro 55.000 (trattamenti di manutenzione straordinaria per deterioramento legname)~~

~~7. Considerate le opere di completamento delle urbanizzazioni:~~

~~a. Euro 25.200 Punti Luce a doppia armatura (14 x 1.800 / cad.= 25.200-euro)~~

~~b. Euro 35.000 (Presunti a corpo) Impianto di illuminazione pubblica;~~

~~c. Euro 112.560,00 Completamento marciapiedi AREE IN CESSIONE (220+893+294 x 80 €/mq massetto + pavimento).~~

~~Presentazione della Pratica Edilizia presso il Comune per le opere da realizzare relativamente all' ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' (spese tecniche) e D.L. + sic. per i lavori di sanatoria suddetti:~~

~~a. Euro 50.000,00~~

~~Spese tecniche per il rinnovo della concessione edilizia (richiesta di nuova concessione per il completamento delle opere):~~

~~b. Euro 180.000,00 per Progettazione Esecutiva (struttura e impianti) + D.LL.+ SICUREZZA, COLLAUDI FINALI (strutturali e impiantistici).~~

~~Totale Costi da detrarre: Euro 763.820,00~~

Considerando che è agli atti del Comune di San Vero Milis e dell'Ufficio Tutela del Paesaggio della RAS una pratica di accertamento di Conformità Paesaggistica (~~All. da 5.10 a 5.14~~) il cui iter non risulta concluso, pendente presso l'Ufficio Tutela del Paesaggio, per regolarizzare la struttura dal punto di vista paesaggistico occorre effettuare il pagamento delle sanzioni previste di cui in seguito si riportano i costi presunti:

~~a. Sanzioni Accertamento di Conformità Paesaggistica (pos. 4455 F)~~
~~(All. 5.14) compresi interessi legali e moratori presunti:~~

Capitale: € 47.265,21 (debito iniziale € 53.976,28)

Data Iniziale: 26/05/2017

Data Finale: 20/01/2025

Interessi di Mora:

€ 32.687,47 euro

Interessi legali:

€ 4.767,46 euro

○ Totale Capitale + Sanzioni + interessi: Euro 84.695,14

○ ~~Costo presunto sanzioni sanatoria paesaggistica: 84.695,14 euro~~

~~Per regolarizzare la pratica presso il Comune dal punto di vista urbanistico è necessario pagare le sanzioni per le opere in difformità che si prevede di quantificare in base alla disciplina del Regolamentato Edilizio Comunale in maniera presunta:~~

~~Sanzioni Accertamento di Conformità Urbanistica~~

○ ~~Calcolo del triplo dell'aumento del Valore Venale di euro~~

~~8.162,00 x 3 = euro 24.486,00~~

~~b. Totale Costo presunto totale sanzioni paesaggistica + urbanistica:~~

○ ~~84.695,14 + 24.486,00 = euro 109.181,14~~

~~Tutto ciò visto e considerato, sulla base della analisi della documentazione, dello stato di consistenza, sullo stato di legittimità autorizzativa, delle dimensioni notevoli e dello stato di manutenzione ed uso dell'immobile, è stato e ricalcolato il valore pertanto si ha:~~

$$V_{\text{Lotton}^{\circ}21} = 3.874.250,00 \text{ €} - 763.820,00 - 109.181,14 = \text{€ } 3.001.284,00$$

Arrotondati pari a $V_{\text{Lotton}^{\circ}21} = 3.000.000,00 \text{ €}$

RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI DELL'ESECUTATO ALLA C.T.U.

Lo scrivente, avendo ricevuto richiesta dal Giudice Delegato come disposto all'udienza del 25/07/2024, ha provveduto ad effettuare una nuova autonoma valutazione sul bene in oggetto in risposta alle osservazioni dell'esecutato (**Al. 12**) ottenendo in merito quanto segue:

• OSSERVAZIONI DELL'ESECUTATO

L'avv. [REDACTED], da parte dell'Esecutato, ha presentato istanza in data 23.06.2024 con la richiesta di adeguamento della stima del Lotto 21 con le sue osservazioni alle quali si risponde come segue:

Debitore esecutato — Osservazione n°1 — Il Legale richiede l'adeguamento della stima per i seguenti motivi: *"il sopracitato complesso immobiliare, rispetto alla valutazione indicata nella perizia di stima risalente all'anno 2021, nelle more ha avuto un notevole incremento di valore derivante dalla legislazione urbanistica sopravvenuta. Nello specifico con il nuovo "Piano Casa Sardegna" approvato dalla Regione Autonoma della Sardegna con L.R. 25.10.2023 n. 9 è consentito:*

1. un ampliamento volumetrico delle strutture turistico-ricettive fino al 50% di cui:

- a) il 25% per l'ampliamento delle camere,*
- b) il 15% per l'ampliamento del numero delle camere,*
- c) il 10% per il miglioramento del livello di classificazione*

~~d) in alternativa o in aggiunta ad una o più delle lettere a), b) e c), e comunque fino alla concorrenza massima del 50 per cento del volume urbanistico esistente, è consentito l'ampliamento delle zone comuni nelle strutture ricettive turistico-alberghiere quali hall, sale convegni e spazi comuni;"~~

In merito (l'avv. [REDACTED] cita erroneamente la L.R. 25.10.2023 n.9 vi è un errore nella data) per il caso in ispecie analizzata la Legge Regionale n° 9 del 23.10.2023 capo XI - Norme in materia di recupero del patrimonio edilizio e urbanistica nello specifico agli art. 123, art. 124, art. 125, art. 126 e art 132 comma 1 lettera a) aggiorna con il testo coordinato a seguito delle sentenza della Corte Costituzionale 174/2024 che nel merito, ha dichiarato l'illegittimità costituzionale delle sole parole "degli indici volumetrici e" inserite nel comma 2 dell'articolo 124 della L.R. 9/2023, come modificata dalla L.R. 17/2023 (eccependo in sostanza tutti gli aumenti volumetrici previsti).

C.T.U. – Osservazione n°1 –

Premesso che l'art. 123, consente interventi unicamente riguardanti le strutture esistenti per il solo scopo abitativo, tali interventi non sono applicabili nel nostro caso trattandosi di struttura turistico ricettiva alberghiera.

L'art. 123 - Interventi per il riuso e per il recupero dei sottotetti al comma 2 esclude di fatto l'applicabilità al caso in ispecie in quanto: Nelle zone urbanistiche A, B, C, E ed F sono consentiti gli interventi di riuso dei sottotetti esistenti per il solo scopo abitativo. Tali interventi non sono applicabili nel nostro caso trattandosi di struttura turistico ricettiva alberghiera.

Debitore esecutato – Osservazione n°2 –

~~2. nella struttura esistente in oggetto può essere realizzato, in quanto l'altezza interna lo permette, zone di soppalco fino a 40% della superficie utile di circa 500mq. Da destinarsi a posti letto (circa ulteriori n. 40);~~

C.T.U. – Osservazione n°2 –

L'art. 125 – Interventi per il riuso degli spazi di grande altezza

al comma 2 esclude di fatto l'applicabilità al caso in specie in quanto: ~~I soppalchi sono ammessi per non più del 40 per cento della superficie sottostante e per le unità abitative che abbiano altezze libere di interpiano minime di 4,10 metri, tali da permettere una ripartizione delle altezze, per gli spazi sottostanti, non inferiore a 2,40 metri e, per la parte soprastante, una altezza media non inferiore a 2,00 metri. Nel nostro caso trattasi di struttura turistico ricettiva alberghiera non contemplata per l'intervento in questione. Inoltre considerata la conformazione dei locali al piano terra aventi il vincolo di altezza minima di 2,70 all'intradosso in corrispondenza del muro perimetrale per la presenza delle aperture, e altezza al colmo massima di 5m, la realizzazione del soppalco comporta che l'altezza media non raggiunga i 2 metri prescritti, lo spazio ricavato consentirebbe a malapena la realizzazione di un'intercapedine sottotetto da adibire a deposito;~~

Debitore esecutato – Osservazione n°3 –

~~3. chiusura del porticato esistente da destinarsi a spazi zona soggiorno pranzo e posti letto in numero di circa 60 in una superficie di circa 700 mq;~~

C.T.U. – Osservazione n°3 –

~~L'art. 126 — Interventi nelle strutture destinate all'esercizio di attività turistico ricettive~~ consente la chiusura temporanea fino a 240 giorni con elementi amovibili delle verande e delle tettoie coperte già legittimamente autorizzate nelle singole strutture turistiche ricettive.

Questo intervento di chiusura temporanea del porticato per una superficie di circa 88 m² essendo di natura stagionale e per giunta con struttura amovibile può essere considerato migliorativo dal punto di vista della funzionalità e della fruibilità della zona reception — Hall, essendo una semplice miglioria funzionale, non comporta un aumento di volume residenziale da adibire a posti letto così come segnalato dall'esecutato.

~~Debitore esecutato — Osservazione n°4 —~~

~~4. Utilizzazione del piano seminterrato avente almeno il 50% della superficie fuori terra da destinarsi a uso spazi utili, compresi i posti letto. Si evidenzia che nella struttura oggetto di causa gli spazi seminterrati periziati come spazi accessori, con la nuova destinazione di spazi utili residenziali almeno il 60% del totale di mq 2.500 circa, pari a circa 1.500 mq, può essere destinato a ulteriori circa 100 posti letto;~~

~~C.T.U. — Osservazione n°4 —~~

~~L'art. 124 — Interventi di recupero dei seminterrati~~

La definizione di seminterrato al comma 1 lettera a) esclude di fatto l'applicabilità al caso in ispecie in quanto: si definiscono: a) seminterrati: i piani siti alla base dell'edificio e realizzati parzialmente fuori terra, quando la superficie delle pareti perimetrali comprese al di sopra della linea di terra è superiore al 50 per cento della superficie totale delle stesse pareti perimetrali. Nel nostro caso trattasi di locale completamente interrato, tutto sotto la linea di terra (in quanto

escluso dalla volumetria assentita), pertanto tale intervento non è applicabile. Inoltre ai sensi del comma 4 il recupero dei seminterrati è consentito ad uso residenziale, direzionale e commerciale... Nel nostro caso trattasi di struttura turistico ricettiva alberghiera non contemplata per l'intervento in questione.

Gli ampliamenti volumetrici sono possibili inoltre solamente a seguito di adeguamento dello Strumento Urbanistico comunale secondo quanto recita l'Art. 132 comma 1 bis, pertanto le osservazioni richieste dall'esecutato non trovano applicazione.

RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI E CONTRODEDUZIONI DELL'ESECUTATO ALLA C.T.U.

Lo scrivente, avendo ricevuto richiesta dal Giudice Delegato come disposto all'udienza del 25/07/2024 , ha provveduto ad effettuare una nuova autonoma valutazione sul bene in oggetto in risposta alle osservazioni dell'esecutato (**All. 12**) e alle sue controdeduzioni (**All. 14**) alla bozza di consulenza formulate dal CTP [REDACTED] ottenendo in merito quanto segue.

Si riportano di seguito gli argomenti soggetti ad adeguamento in sostituzione alle parti barrate ed evidenziate nei paragrafi precedenti.

Il CTP dell'esecutato dott. agronomo [REDACTED] rileva che è presente un errore nel calcolo del deprezzamento in quanto è stato considerato in luogo del parametro D (deprezzamento) il valore del coefficiente C_d .

Il sottoscritto CTU recepisce le osservazioni in merito e constata che effettivamente è presente un errore materiale dovuto a un refuso nel calcolo del deprezzamento in quanto è stato considerato in luogo del parametro D (deprezzamento) il valore del coefficiente C_d .

Il valore del parametro D (deprezzamento) è $D=22,85\%$ mentre il valore del coefficiente C_d (ad esso complementare e ottenuto per differenza) è $C_d=77,15\%$.

Pertanto il valore corretto da applicare è $D=22,85\%$ da cui scaturisce un adeguamento dei calcoli che si ripropongono integralmente in

sostituzione delle parti barrate ed evidenziate in giallo alle pagine precedenti.

Apportando le dovute correzioni al calcolo si addivene al valore di mercato corretto riepilogato in calce sulla Tabella A.

Al valore di mercato così individuato vanno operate le detrazioni dei costi individuati per il completamento delle Opere in accertamento e di Urbanizzazione, dei costi delle sanzioni pecuniarie imposte dall'Accertamento di compatibilità Paesaggistica e Urbanistica.

Si ha:

$$D = \delta_s = [(A+20)^2/140] - 2.86 = [(0,4+20)^2/140] - 2.86 = 22,85$$

Nella seguente tabella vengono riportati i fattori costituenti la formula che ci permette di stimare l'immobile secondo il presente metodo, il valore di riproduzione a nuovo del bene escludendo i costi diretti di acquisto dell'area, gli oneri finanziari e l'utile di impresa relativi; dalla tabella si evince il valore di ricostruzione a nuovo: $V_{ric} = 9.221.796,00 \text{ €}$

Sulla base del quale applicare il deprezzamento determinato in $\Delta = 22,85\%$

Tabella A

C_A) - COSTI DIRETTI E INDIRETTI ACQUISTO AREA DI SEDIME					
Costi diretti e indiretti area	%	v. unitario	u.m.	Q	€
Costi acquisto e oneri diversi		150,00	mq	9.079	€ 1.361.850
C_A) - COSTI DIRETTI E INDIRETTI ACQUISTO E TRASFORMAZIONE AREA DI SEDIME					€ 1.361.850

C_c) - COSTI DIRETTI E INDIRETTI COSTRUZIONE DEL FABBRICATO					
Costi realizzazione fabbricato (struttura)	* aumento prezzi %	v. unitario	u.m.	Q	€
*Piano seminterrato	15%	1.350,00	mq	2.374	€ 3.204.900
*Piano terra	30%	1.625,00	mq	1.168	€ 1.927.200
*Loggiati	15%	575	mq	648	€ 372.600
*Sistemazioni esterne	15%	65	mq	6.705	€ 435.825
Materiali a piè d'opera					

Oneri diversi	25%		€ 1.228.987
C_c) - COSTI DIRETTI E INDIRETTI DI COSTRUZIONE DEL FABBRICATO per intero			€ 7.169.512
C_c) - COSTI DIRETTI E INDIRETTI DI COSTRUZIONE DEL FABBRICATO al 50% (solo struttura)			€ 3.584.756

* i valori unitari sono stati adeguati a seguito dell'aumento generalizzato dei prezzi di mercato Art. 26 D.L. 50 del 17/05/2022 "Decreto Aiuti" convertito nella legge del 15.07.2022 n. 91

O_f) - ONERI FINANZIARI					
	Costi	Tasso%	Anni	% Indeb.	€
O _{FA}) Oneri finanziari acquisto area	€ 1.361.850	2,50%	3	50%	€ 51.069
O _{FC}) Oneri finanziari costruzione fabbricato (Struttura)	€ 3.584.756	2,50%	2	50%	€ 89.619
O_f) - ONERI FINANZIARI					€ 140.688

U_i) - UTILE IMPRENDITORIALE					
	Costi	Oneri finanziari	Costi totali	%,	€
U _{IA}) Utile Imprenditore acquisto area	€ 1.361.850	€ 51.069	€ 1.412.919	25%	€ 353.229
U _{IC}) Utile Imprenditore costruzione	€ 3.584.756	€ 89.619	€ 3.674.375	20%	€ 734.875
U_i) - UTILE DELL'IMPRENDITORE					€ 1.088.104

VALORE DI RIPRODUZIONE A NUOVO DEL BENE C_c+O_{FC}+ U_i)	€ 4.813.548
---	--------------------

DETERMINAZIONE DEL DEPREZZAMENTO						
Deprezzamento fisico	Età apparente a _{a(t)}	Vita Utile a _{a(n)}	A= t/n %	Incid.%,	Quota	€
Strutture - δ _s	20	50	40%	100%	22,85%	
Finiture- δ _f	0	0	100%	0%	0%	
Impianti- δ _i	0	0	100%	0%	0%	
QUOTA TOTALE DEPREZZAMENTO					22,85%	€ 1.099.895

DEPREZZAMENTO	% dei costi	Costo a nuovo complessivo fabbricato esclusa area	Costo relativo alle diverse tipologie	Quota deprezzamento	€
Valore di riproduzione a nuovo	100%	€ 9.221.796	-	-	-
Valore di riproduzione a nuovo struttura	50%	€ 4.813.548			€ 4.813.548
Deprezzamento allo stato di rustico (struttura)	50%	€ 4.813.548	0,00	22,85%	€ 1.099.895
V_{rip} VALORE DEPREZZATO					€ 3.713.652

VALORE DI MERCATO STIMATO CON IL COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO			
			€
C_A	Costo acquisto area (volumetria)		€ 1.361.850
V_{rip}	Valore di riproduzione deprezzato		€ 3.713.652
O_{FA}	Oneri finanziari acquisto area		€ 51.069
U_{IA}	Utile di impresa acquisto e trasformazione area		€ 353.229
U_I	Utile Imprenditore costruzione		€ 734.875
V_M	Valore di mercato dell'immobile		€ 6.214.675

$$V_{MLotton^{\circ}21} = 6.214.675,00 \text{ €}$$

LA DIFFERENZA CON IL VALORE OTTENUTO NELLA PERIZIA DEPOSITATA IL 04.05.2021 È DOVUTA ALLA VARIAZIONE DEL PARAMETRO DI DEPREZZAMENTO PER VETUSTÀ CALCOLATO ALL'ATTUALITÀ E SULL'ADEGUAMENTO DEL COSTO DI COSTRUZIONE CHE HA INCIDENZA SULLA SOLA STRUTTURA.

• ULTERIORI OSSERVAZIONI DELL'ESECUTATO

Osservazione n°1 - Debitore esecutato - Il Legale richiede l'adeguamento della stima per i seguenti motivi: *"il sopracitato complesso immobiliare, rispetto alla valutazione indicata nella perizia di stima risalente all'anno 2021, nelle more ha avuto un notevole incremento di valore derivante dalla legislazione urbanistica sopravvenuta. Nello specifico con il nuovo "Piano Casa Sardegna" approvato dalla Regione Autonoma della Sardegna con L.R. 25.10.2023 n. 9 è consentito:*

1. un ampliamento volumetrico delle strutture turistico ricettive fino al 50% di cui:

a) il 25% per l'ampliamento delle camere,

b) il 15% per l'ampliamento del numero delle camere,

c) il 10% per il miglioramento del livello di classificazione

d) in alternativa o in aggiunta ad una o più delle lettere a), b) e c), e comunque fino alla concorrenza massima del 50 per cento del volume urbanistico esistente, è consentito l'ampliamento delle zone comuni nelle strutture ricettive turistico-alberghiere quali hall, sale convegni e spazi comuni;"

Premessa: nel merito (l'avv. [REDACTED] cita erroneamente la L.R. 25.10.2023 n.9 vi è un errore nella data) per il caso in ispecie la Legge Regionale n° 9 del 23.10.2023 capo XI - Norme in materia di recupero del patrimonio edilizio e urbanistica nello specifico agli art. 123, art. 124, art. 125, art. 126 e art 132 comma 1 lettera a) è stata aggiornata con il testo coordinato a seguito delle sentenza della Corte Costituzionale n. 142 del 8 maggio 2024 pubblicata nella G.U. 1° serie speciale , n.30 del 24 luglio 2024 che nel merito, ha dichiarato l'illegittimità costituzionale degli Artt. 123, c. 1°, 2°, 3°, 4°, 5°, 6°, 7° e 11°; 124, c. 1°, 2°, 3° e 4°; 125, c. 7°; 126, c. 1°; 127; 128, c. 1°, lett. a) e b); 131 e 133 della legge della Regione Sardegna 23 ottobre 2023, n. 9 limitatamente all'inciso delle parole "degli indici volumetrici e", **eccependo ed escludendo in sostanza tutti gli aumenti volumetrici previsti dal c.d. Piano Casa** (Legge Regionale n° 9 del 23.10.2023 capo XI L.R. come modificata dalla L.R. 17/2023).

Osservazione n°1 - C.T.U.

L'art. 123 - *Interventi per il riuso e per il recupero dei sottotetti*

al comma 2 esclude di fatto l'applicabilità al caso in ispecie in quanto:

*Nelle zone urbanistiche A, B, C, E ed F sono consentiti gli interventi di riuso dei sottotetti esistenti per il solo scopo abitativo. **Tali interventi non sono applicabili nel nostro caso trattandosi di unico livello (piano terra) che non***

prevede il sottotetto valutata la conformazione progettuale in funzione della definizione stessa di sottotetto di cui al comma 1, inoltre non risulterebbero rispettate le prescrizioni igienico-sanitarie riguardanti le condizioni di agibilità relativamente alle altezze (comma7).

Osservazione n°2 - Debitore esecutato INTERVENTI DI RECUPERO PER IL RIUSO DI SPAZI DI GRANDI ALTEZZE, SOPPALCHI

2. nella struttura esistente in oggetto può essere realizzato, in quanto l'altezza interna lo permette, zone di soppalco fino a 40% della superficie utile di circa 500mq. Da destinarsi a posti letto (circa ulteriori n. 40);

Osservazione n°2 - C.T.U.

L'art. 125 - *Interventi per il riuso degli spazi di grande altezza* esclude di fatto l'applicabilità al caso in ispecie in quanto:

al comma 2: *I soppalchi sono ammessi per non più del 40 per cento della superficie sottostante e per le unità abitative che abbiano altezze libere di interpiano minime di 4,10 metri, tali da permettere una ripartizione delle altezze, per gli spazi sottostanti, non inferiore a 2,40 metri e, per la parte soprastante, una altezza media ponderale non inferiore a 2,00 metri.*

Al comma 3: *Nei vani individuati con la nuova ripartizione, sia al piano inferiore che a quello superiore, sono rispettate le altre prescrizioni igienico-sanitarie previste dallo strumento urbanistico comunale.*

Nel nostro caso verificata la conformazione fisica della struttura ipotizzando nuovi vani individuati con la nuova ripartizione, sia al piano inferiore che a quello superiore, NON sono rispettate le prescrizioni igienico-sanitarie previste dallo strumento urbanistico comunale in quanto il

requisito minimo di l'altezza risulterebbe inferiore ai m 2,70 previsti per i locali adibiti e soggiorno delle persone. Inoltre considerata la conformazione dei locali al piano terra aventi il vincolo di altezza minima di 2,70m all'intradosso in corrispondenza del muro perimetrale per la presenza delle aperture, e altezza al colmo massima di 5m, la realizzazione del soppalco a partire dalla linea di incrocio della falda alla quota di 2,70m comporta che l'altezza media ponderale non raggiunga i 2 metri prescritti e quindi lo spazio ricavato consentirebbe a malapena la realizzazione di un'intercapedine sottotetto da adibire a deposito.

Pertanto tali interventi NON sono applicabili nel nostro caso per avere un incremento di superficie utile residenziale con conseguente aumento di valore dell'immobile.

Osservazione n°3 - Debitore esecutato - INTERVENTI DI RECUPERO DEI PORTICATI AL PIANO TERRA E RIALZATO

3. chiusura del porticato esistente da destinarsi a spazi zona soggiorno pranzo e posti letto in numero di circa 60 in una superficie di circa 700 mq;

Osservazione n°3 - C.T.U.

Premesso che la chiusura del porticato *esistente da destinarsi a spazi zona soggiorno pranzo e posti letto* segnalata dall'esecutato comporterebbe aumento di volumetria, questo aspetto va in contrasto con la Sentenza della Corte Costituzionale 174/2024 che nel merito, ha dichiarato l'illegittimità costituzionale riguardo all'aumento *"degli indici volumetrici"* eccependo ed escludendo in sostanza tutti gli aumenti

volumetrici previsti dal Piano Casa L.R. 9/2023, come modificata dalla L.R. 17/2023.

L'art. 126 - *Interventi nelle strutture destinate all'esercizio di attività turistico-ricettive* - comma 1 consente la chiusura temporanea fino a 240 giorni con elementi amovibili delle verande e delle tettoie coperte già legittimamente autorizzate nelle singole strutture turistiche ricettive.

Questo intervento di chiusura temporanea è inteso per una migliore fruibilità degli spazi accessori e servizi di relazione del porticato della Hall e dei loggiati per una superficie totale di circa 648 m² che essendo di natura stagionale e per giunta con struttura amovibile può essere considerato migliorativo dal punto di vista della funzionalità e della fruibilità della zona reception - Hall, ma alquanto complessa, antiestetica e dispendiosa nei loggiati che non si avvarrebbero di un valore aggiunto in termini di costi benefici; considerato il carattere temporaneo e amovibile della struttura non può comportare un cambio d'uso da loggiato (spazi accessori e servizi) a spazio residenziale con aumento di volume residenziale da adibire a posti letto così come segnalato dall'esecutato in quanto si andrà ad incidere sui parametri urbanistici (volumetria assentita) rimettendo in discussione tutto l'impianto progettuale e andando in contrasto con la **Sentenza della Corte Costituzionale 174/2024** così come descritto in premessa. Inoltre lo smontaggio a fine stagione non risulta compatibile con la creazione di ulteriori posti letto così come ventilato dall'esecutato.

Pertanto questo intervento sebbene possa essere ammesso dalla norma NON è compatibile con l'aumento dei posti letto, ed è soggetto alla Autorizzazione Paesaggistica. Nel nostro caso non è pertinente per avere

un incremento di superficie utile residenziale con conseguente aumento di valore dell'immobile.

Osservazione n°4 - Debitore esecutato - INTERVENTO DI RECUPERO DEI PIANI SEMINTERRATI

4. Utilizzazione del piano seminterrato avente almeno il 50% della superficie fuori terra da destinarsi a uso spazi utili, compresi i posti letto. Si evidenzia che nella struttura oggetto di causa gli spazi seminterrati periziati come spazi accessori, con la nuova destinazione di spazi utili residenziali almeno il 60% del totale di mq 2.500 circa, pari a circa 1.500 mq, può essere destinato a ulteriori circa 100 posti letto;

C.T.U. - Osservazione n°4 -

L'art. 124 - Interventi di recupero dei seminterrati

La definizione di seminterrato al comma 1 lettera a) esclude di fatto l'applicabilità al caso in ispecie in quanto: si definiscono: a) seminterrati: i piani siti alla base dell'edificio e realizzati parzialmente fuori terra, quando la superficie delle pareti perimetrali comprese al di sopra della linea di terra è superiore al 50 per cento della superficie totale delle stesse pareti perimetrali. Nel nostro caso trattasi di locale completamente interrato senza alcuna porzione fuori terra, ossia tutto il piano è sotto la linea di terra (in quanto escluso per prescrizione regolamentare dalla volumetria assentita), pertanto tale intervento non è applicabile. Inoltre ai sensi del comma 4 il recupero dei seminterrati è consentito ad uso residenziale, direzionale e commerciale a condizione che..., Nel nostro caso trattasi di struttura turistico - ricettiva alberghiera non contemplata per l'intervento in questione (vedasi Legge regionale 11 ottobre 1985 n.23 art. 11

comma 1: individuazione delle categorie funzionali urbanisticamente rilevanti in merito alle destinazioni d'uso).

Pertanto tali interventi non sono applicabili nel nostro caso.

Gli ampliamenti volumetrici sono possibili solamente a seguito di adeguamento dello Strumento Urbanistico Comunale secondo quanto recita l'Art. 132 comma 1 bis della L.R. 23 ottobre 2023 n. 9, pertanto le osservazioni richieste dall'esecutato in merito non trovano applicazione.

• COSTI DA PORTARE IN DETRAZIONE

Contrariamente a quanto asserito dal CTP dott. [REDACTED], le opere necessarie per ricondurre l'immobile allo stato di liceità paesaggistica prescritte nell'Accertamento di Conformità non riguardano demolizioni bensì opere di completamento che debbono essere eseguite e il cui costo è stato quantificato sommariamente al successivo punto 5. Si fa notare che il sottoscritto CTU contrariamente a quanto asserito dal CTP non contesta alcuna opera ma si limita a riportare i contenuti dei rilievi e delle contestazioni mosse dagli Enti preposti nel Verbale di Conferenza di servizi del 16/11/2012 dopo aver eseguito i dovuti riscontri in situ. A titolo informativo le opere abusive contrariamente a quanto asserito dal CTP non sono ancora sanate, ancorché risulta rilasciato il parere favorevole del MIBAC (All. 5.11), risulteranno eventualmente sanate con il rilascio da parte del Comune del Permesso di Costruire in sanatoria qualora l'iter dell'Accertamento di Conformità Paesaggistica venga a concludersi positivamente con il pagamento delle sanzioni e l'Accertamento di Conformità Urbanistica abbia esito positivo (art. 36-bis D.P.R. 380/2001).

Stante la situazione autorizzativa in una fase di sospensione in quanto esiste un contenzioso da sanare con l'ufficio Tutela del Paesaggio di Oristano e presso il Comune di San Vero Milis per gli abusi da questi evidenziati. Riscontrato che:

1. la C.E. n° 108/2005 del 22/09/2005 risulta scaduta senza che le opere siano state completate (All. 5.5);

2. la C.E. n° SUAP prot. n. 231 del 30.10.2014 - POS 4555G dell'UTP per il completamento delle Opere di Urbanizzazione risulta scaduta senza che le opere siano state completate (All. 5.16);
3. Dall'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tutela del Paesaggio di Oristano (prot. n. 36270 in data 10/07/2024) (All. 2.1) e presso il comune di San Vero Milis (All. 2.2) è emerso che l'immobile presenta svariate difformità rispetto alla Concessione Edilizia e alla Autorizzazione Paesaggistica;
4. In base ai rilievi evidenziati nel Verbale della Conferenza di Servizi del 16/11/2012 (All. 5.8) e relativi all'Accertamento di Conformità Paesaggistica (All. 5.13) l'immobile deve essere regolarizzato con l'esecuzione di opere di completamento allo stato assentito.

- COSTI PER IL COMPLETAMENTO DELLE OPERE PER RICONDURRE L'IMMOBILE IN STATO DI LICEITA'

5. Considerate le opere per ricondurre l'immobile dallo stato di liceità urbanistica e paesaggistica così come indicato e prescritto nell'Accertamento di Conformità Paesaggistica consistenti sommariamente in:
- a. cavedio aerato nel seminterrato (pavimento):
 $2.375 \text{ mq} \times 70 \text{ euro/mq} = \text{Euro } 166.180$
 - b. controsoffitto inclinato al piano terra:
 $1.222 \text{ mq} \times 120 \text{ euro/mq} = \text{Euro } 146.640$
 - c. Spostamento finestre e porte



A corpo= Euro 25.000



d. Modifica del prospetto lato rampa corpo C

A corpo= Euro 15.000

e. Eliminazione rampa accesso locali interrati corpo C

A corpo= Euro 35.000 (muro di contenimento e rinterro)

6. Interventi sulle tettoie (manutenzione straordinaria)



A corpo= Euro 55.000 (trattamenti di manutenzione straordinaria per deterioramento legname)



7. Considerate le opere di completamento delle urbanizzazioni:

a. Euro 7.000 Punti Luce a doppia armatura (esclusi i pali) (14 x 500 / cad.= 7.000 euro)

b. Euro 15.000 (Presunti a corpo) Impianto di illuminazione pubblica cablaggi, quadri e allacci alla cabina primaria;



c. Euro 41.120,00 Completamento marciapiedi AREE IN CESSIONE (220+294 x 80 €/ mq massetto + pavimento).



Parziale euro 505.940,00

8. Presentazione della Pratica Edilizia presso il Comune per le opere da realizzare relativamente all' ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' (spese tecniche) e D.L. + sic. per i lavori di sanatoria suddetti (10% dell'importo lavori):

a. Euro 50.000,00



9. Spese tecniche per il rinnovo della concessione edilizia (richiesta di nuova concessione per il completamento delle opere):





a. Euro 180.000,00 per Progettazione Esecutiva (calcoli strutturali e impianti) + D.LL.+ SICUREZZA, COLLAUDI FINALI (strutturali e impiantistici).

Totale Costi da detrarre: Euro 735.940,00



COSTI SANATORIA PAESAGGISTICA

In risposta alla affermazione del CTP dott. [REDACTED] in merito alla ROTTAMAZIONE DELLE CARTELLE ESATTORIALI, Esula dalla conoscenza del CTU l'esistenza di pratiche di agevolazione finanziaria (rottamazione delle Cartelle Esattoriali) presentate dall'esecutato alla Agenzia delle Entrate in merito alla iscrizione a ruolo delle somme dovute in quanto trattasi di atti di natura strettamente privata.

Considerando che è agli atti del Comune di San Vero Milis e dell'Ufficio Tutela del Paesaggio della RAS una pratica di accertamento di Conformità Paesaggistica (All. da 5.10 a 5.14) il cui iter non risulta concluso, pendente presso l'Ufficio Tutela del Paesaggio, per regolarizzare la struttura dal punto di vista paesaggistico occorre effettuare il pagamento delle sanzioni previste di cui in seguito si riportano i costi presunti:

c. Sanzioni Accertamento di Conformità Paesaggistica (pos. 4455 F) (All. 5.14) compresi interessi legali e moratori presunti:

Capitale: € 47.265,21 (debito iniziale € 53.976,28)

Data Iniziale: 26/05/2017

Data Finale: 20/01/2025

Interessi di Mora: € 32.687,47 euro

Interessi legali: € 4.767,46 euro

Totale Capitale + Sanzioni + interessi:

€ 47.265,21 + € 32.687,47 + € 4.767,46 = 84.695,14 euro

○ **Costo presunto sanzioni Sanatoria Paesaggistica: 84.695,14 euro**

- COSTI SANATORIA URBANISTICO - EDILIZIA

La regolarizzazione della pratica di sanatoria in ambito urbanistico - edilizio è disciplinata dalla normativa di settore (**art. 22 comma2 e comma 2-bis, art. 36-bis, art 37 comma1 DPR 380/2001; Art. 7 c. 3 Legge regionale n°23/85 del 11/10/1985**) da presentarsi presso il Comune per il rilascio del permesso di costruire o della Scia in sanatoria, dopo l'accertamento di conformità il richiedente deve pagare una **sanzione pecuniaria** pari al triplo dell'aumento del valore venale dell'immobile e comunque non inferiore a 1.032 euro. Pertanto è necessario pagare le sanzioni per le opere in difformità che si prevede di quantificare in base alla disciplina del Regolamentato Edilizio Comunale e ai sensi dell'art. 37 comma1 del DPR 380/2001 e s.m.i. individuate cautelativamente in maniera presunta in riferimento al valore venale indicato nella Perizia Giurata presentata per l'Accertamento di Conformità Paesaggistica.

d. Calcolo presunto Sanzioni Accertamento di Conformità Urbanistica (art. 36-bis , art 37 DPR 380/2001 - Art. 7 c. 3 Legge regionale n°23/85 del 11/10/1985)

In riferimento alle leggi sopraindicate l'importo è calcolato in base al triplo dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi in riferimento al valore di euro 8.162,00 indicato nella Perizia Giurata presentata per l'Accertamento di Conformità Paesaggistica:

○ **Sanzione pecuniaria di euro 8.162 x 3 = euro 24.486,00**

a cui dovranno essere sommati gli interessi legali e di mora che, calcolati a partire dal 16/11/2012 (decorrenza dalla data di contestazione dell'abuso riscontrato con Verbale di Conferenza di Servizi del 16/11/2012), presuntivamente assommano alla data attuale a: € 3.583,63 gli interessi legali e a € 23.066,12 gli interessi di mora per un totale pari a € 26.649,75.

Costo presunto sanzioni sanatoria Urbanistica:

$$24.486,00 + 26.649,75 = 51.135,75 \text{ euro}$$

e. Totale Costo presunto totale sanzioni paesaggistica + urbanistica:

$$\circ \quad 84.695,14 + 51.135,75 = \text{euro } 135.830,89$$

Tutto ciò visto e considerato, sulla base della analisi della documentazione, dello stato di consistenza, sullo stato di legittimità autorizzativa, delle dimensioni notevoli, dello stato di manutenzione ed uso dell'immobile, è stato e ricalcolato il valore pertanto si ha:

$$V_{\text{Lotton}^{\circ 21}} = 6.214.675,00 \text{ €} - 735.940,00 - 135.830,89 = \text{€ } 5.342.904,11$$

Arrotondati pari a $V_{\text{Lotton}^{\circ 21}} = 5.340.000,00 \text{ €}$

CONCLUSIONI

A seguito delle controdeduzioni dell'esecutato parzialmente recepite dal CTU, il più probabile valore commerciale del bene oggetto di consulenza alla data attuale è pari a **5.340.000,00 €** meglio riepilogato nella seguente tabella.

Lotto	Descrizione	Valori €
SAN VERO MILIS		
21	Struttura turistico ricettiva alberghiera allo stato di rustico	5.340.000,00 €
TOTALE		5.340.000,00 €

Non trovano fondamento le ulteriori osservazioni in merito all'aumento di valore richieste dall'esecutato con l'istanza del 23/06/2024.

Allegati

Gli allegati grafici alla presente integrazione sottoelencati, sono stati depositati in data 14/02/2025, sostituiscono integralmente quelli relativi al Lotto 21 della Perizia depositata il 04.05.2021.

- ❑ All. 2.1 - Nuova richiesta di Accesso agli atti, Ufficio Tutela del Paesaggio OR;
- ❑ All. 2.2 - Nuove richiesta di Accesso agli atti Comune di San Vero Milis;
- ❑ All.5.1_C.E. n.94 del 11.11.2003_Struttura alberghiera;
- ❑ All.5.2_C.E. n.95 del 11.11.2003_Opere UU. PP;
- ❑ All.5.3_POS.4455- PROT.455 del 1.3.2004 AUT. PAESAGGISTICA N.53_04_UTP OR del 1.03.2004;
- ❑ All.5.5_C.E. n.108 del 22.05.2005;
- ❑ All.5.6_Aut. Ed. n.156_2006_Variante c.o.Albergo_revocata;
- ❑ All.5.7_POS.4455F- PROT. 39229 XIV.12.2 del 9.11.2010 -Piano Casa;
- ❑ All.5.8_CONFERENZA DI SERVIZI -16.11.2012 Revoca in autotutela Aut.Ed. 156 del 11.12.2006;
- ❑ All.5.9_REVOCA in Autotutela Prot. n. 12758 del 21/11/2012 - Aut. Ed. n.156_2006;
- ❑ All.5.10_POS.4455F- PROT. 8988 XII.6.5 del 19.02.2013 Richiesta MIBAC Parere vincolante_Accertamemto conformità;
- ❑ All.5.11_POS.4455F- PROT. 8875 del 30.05.2013 MIBAC Parere vincolante_Accertamemto conformità;
- ❑ All.5.12_POS.4455F- PROT. 28791 XII.6.5 del 06.06.2013 Richiesta PERIZIA GIURATA;
- ❑ All.5.13_POS 4455 F PERIZIA GIURATA PROT.5298 DEL 09.02.2017;
- ❑ All.5.14_POS.4455F- DET. 260 PROT.6771 del 20.02.2017 SANZIONE PECUNIARIA;

- All.5.15_POS.4455F- DET. 849 PROT.27143 del 23.07.2019 INGIUNZIONE DI PAGAMENTO;
- All.5.16_POS.4455F- DET. 68 PROT.1486 del 15.01.2021 ISCRIZIONE A RUOLO;
- All.5.17_SUAP-N.231-PROVVEDIMENTON.4_del30.10.2014_ ██████████ Opere_Urbanizaz. COMPLETAMENTO;
- All.5.18_VV.F. Prat. 7436-Esame Progetto prot. 7560 del 08.10.2010;
- All.5.19_POS 4455 A1_Tav.5 PROT.1384 AUT. 128_05_UTP OR del 29.07.2005_Progetto C.E. 108 del 22.09.2005;
- All.5.20_POS 4455 F_Tav.3 PROT. 8875 del 30.05.2013 MIBAC;
- All.5.21_D.C.C. n. 40 del 28.09.2006_PIANO DI LOTTIZZAZIONE ALBERGO;
- All.6.0-PI_ALBERGO;
- All.6.1-PT_ALBERGO_CORPO A;
- All.6.2-PT_ALBERGO_CORPO B;
- All.6.3-PT_ALBERGO_CORPO C;
- All.6.4-PT_ALBERGO_CORPO D;
- All.6.5-PT_ALBERGO_COMPLETO;
- All. 11 - Relazione Notarile Notaio ██████████_Lotto 21;
- All. 12 - Osservazioni dell'esecutato ██████████_istanza_urgente;
- All. 13_Comparto C2.1_Attuativo ██████████_All. G2 NTA.
- All. 14_Controdeduzioni di parte Esecutata alla perizia

Tanto riferisce il sottoscritto in questa relazione di stima a completa evasione del ricevuto incarico.

13 giugno 2025

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Dr. Ing. MICHELE MACIS

