



TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

Procedura di cui al R.G.E. n. **122/2023**

Giudice Istruttore: Dott.ssa Federica LUNARI

Creditore procedente: RED SEA SPV S.r.l.

ASTE
GIUDIZIARIE® contro
Debitore: 

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
ELABORATO PERITALE**

**PERIZIA DI STIMA
RELAZIONE ED ALLEGATI**

Consulente Tecnico d'Ufficio incaricato:

Arch. Marco Enrico TRIVELLIN



1. PREMESSA

Nella pubblica udienza del 24/01/2024, l'ill.mo Giudice Dott.ssa Federica LUNARI, ha nominato ed il 27/01/2024 conferito incarico professionale, previo giuramento di rito, allo scrivente Arch. Marco Enrico TRIVELLIN, iscritto all'ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Sassari e Olbia-Tempio al numero 265, con studio tecnico in Olbia, alla via Venezia Euganea n.16, **di redigere la stima di un immobile** sito in Arzachena (SS), Via Luigi Einaudi n. 8, oggetto di pignoramento nella **procedura R.G.E. n. 122/2023**.

L'immobile da stimare viene indicato quale bene pignorabile nell'atto notificato al debitore, [REDACTED], nella persona del legale rappresentante pro tempore [REDACTED], in data 05/10/2023 dall'ufficiale giudiziario su richiesta della RED SEA SPV S.r.l..

A seguito di accordi con l'IVG e previa comunicazione alle parti, avvenuta con p.e.c. in data 21/02/2024 lo scrivente CTU stabiliva per il giorno 03/04/2024 alle ore 10:00 l'inizio delle operazioni peritali, con concomitante sopralluogo presso l'immobile oggetto di accertamento, ed all'ora e giorno stabiliti, alla presenza di:

[REDACTED], incaricato dell'Istituto Vendite Giudiziarie (IVG), avveniva la presa visione del luogo, l'identificazione dell'immobile, ma non l'accesso allo stesso per impossibilità dovuta all'assenza di chiunque ne potesse permettere l'effettuazione.

Si rimandava pertanto l'accesso a nuova data, che, con comunicazione avvenuta con p.e.c. del 03/04/2024 e successiva rettifica del 26/04/2024, lo scrivente CTU stabiliva per il giorno 14/05/2024 alle ore 10:00. All'ora e giorno stabiliti, alla presenza di:

[REDACTED], incaricato dell'Istituto Vendite Giudiziarie (IVG), si attendeva invano chiunque potesse permettere l'accesso all'immobile oggetto di pignoramento.

In accordo con il rappresentante dell'IVG presente, si chiudeva l'incontro e si rimandava a data da destinarsi l'effettuazione dell'accesso, con l'impegno di portare a conoscenza del G.E. quanto accaduto e chiedere istruzioni circa la prosecuzione delle operazioni peritali (richiesta di chiarimenti depositata dal sottoscritto consulente in data 03/06/2024, oltre a relazione del custode IVG depositata in data 21/05/2024).

A seguito di colloquio con il legale dell'esecutata e di accordi con l'IVG e previa comunicazione alle parti, avvenuta con p.e.c. in data 05/03/2025, lo scrivente CTU stabiliva per il giorno 20/03/2025 alle ore 10:00 la prosecuzione delle operazioni peritali finalizzata all'accesso all'immobile oggetto di accertamento, ed all'ora e giorno stabiliti, alla presenza di:

██████████, incaricato dell'Istituto Vendite Giudiziarie (IVG),

██████████, occupante l'immobile con contratto di locazione,

██████████, ██████████ occupante l'immobile,

avveniva l'accesso allo stesso; sbrigate le formalità di rito, si è proceduto al rilievo planimetrico del fabbricato, all'acquisizione delle necessarie informazioni tecnico-costruttive relative, alla verifica dei confini catastali ed alla predisposizione di idoneo servizio fotografico, sia degli spazi interni che di quelli esterni.

Nell'occasione ci si rendeva conto dell'esistenza di locali al piano terra non presenti sia nella documentazione urbanistica che nella catastale e non a disposizione degli occupanti la porzione d'immobile al piano primo. Non è stato possibile accedervi per indisponibilità delle chiavi.

Null'altro essendovi da verificare ed accertare, il sottoscritto dichiarava conclusa la tornata di operazioni peritali alle ore 12:45 (verbale di inizio e di prosecuzione operazioni e relative comunicazioni alle parti, rif. **Allegato H.1-3, H.5**).

Mancato l'accesso ai locali del piano terra, in accordo con l'IVG e con la proprietà, che per l'occasione ha provveduto a mettere a disposizione le chiavi, si è provveduto ad un sopralluogo integrativo in data 15/04/2025, previa comunicazioni alle parti avvenute con p.e.c. del 29/03/2025 e 10/04/2025, alla presenza di:

██████████, incaricato dell'Istituto Vendite Giudiziarie (IVG),

si è proceduto all'accesso ai locali e al rilievo planimetrico degli stessi, oltre alla predisposizione di idoneo servizio fotografico, sia degli spazi interni che di quelli esterni.

Null'altro essendovi da verificare ed accertare, il sottoscritto dichiarava conclusa la tornata di operazioni peritali alle ore 18:00 (verbale di prosecuzione operazioni e relative comunicazioni alle parti, rif. **Allegato H.4, H.5**).

2. QUESITI E RELATIVE RISPOSTE

L'esperto incaricato:

- 1) Verifichi, prima di ogni attività, congiuntamente al custode, la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. (estratto dal catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate sino al primo acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione del pignoramento oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice eventuali gravi mancanze.*

Il sottoscritto CTU incaricato, ha provveduto ad esaminare gli atti del procedimento, ad eseguire ogni operazione ritenuta necessaria, e ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c., ritenendo idonea la documentazione agli atti. Si è comunque provveduto ad effettuare una ispezione ipotecaria di verifica al fine di poter analizzare e predisporre l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli relativamente all'immobile pignorato nel ventennio anteriore dalla trascrizione del pignoramento.

Si allega il certificato notarile già presente in atti (rif. **Allegato D.1**).

2) Provveda ad acquisire:

- i) planimetria catastale;*
- ii) tutti i titoli edilizi (licenze, concessioni, permessi di costruire, condoni etc.) e gli elaborati grafici dell'ultimo titolo valido e comunque l'ultimo elaborato riguardante il bene nella sua totalità;*
- iii) certificato di abitabilità/agibilità ove esistente;*
- iv) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza negoziale al debitore dell'immobile pignorato;*
- v) eventuali dichiarazioni di successione successive al titolo negoziale, segnalando immediatamente al Giudice dell'Esecuzione l'eventuale mancanza della nota di trascrizione dell'atto di accettazione espressa o tacita dell'eredità.*

Si rimanda agli allegati (rif. **Allegato C.3, E.2-3, F.1**).

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

- i) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;*
- ii) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;*
- iii) 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.*

Nell'atto di pignoramento il bene risulta univocamente identificabile. Non sussiste alcuna

difformità rilevante, ma si segnala l'assenza sul fronte strada di un riscontro materiale relativo al numero civico.

- 4) *Proceda, senza richiedere autorizzazione del giudice, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, sia esso Catasto Terreni o Catasto Fabbricati, fino ad un importo massimo di spesa complessiva pari ad € 1.500,00 oltre accessori di legge; qualora le variazioni catastali dovessero comportare una spesa maggiore gli esborsi dovranno essere autorizzati dal giudice su specifica istanza dell'esperto e in detto caso l'esperto dovrà indicare in detta istanza una sintetica descrizione dell'immobile e del suo stato in modo che il giudice possa valutare la convenienza di dette spese.*

La planimetria dell'unità immobiliare (Foglio 40, Particella 1967) depositata presso gli uffici del Catasto della Provincia di Sassari è difforme dallo stato di fatto attuale e da quello urbanistico; tale difformità non è di scarsa rilevanza catastale perché influente sulla dimensione della superficie complessiva nonché sulla dimensione e distribuzione degli spazi interni e, di conseguenza, sulla corretta determinazione della rendita, e pertanto comporta l'obbligo della presentazione di un aggiornamento della planimetria presente in catasto (rif.

Allegato C.3).

Pertanto, ad oggi il deposito di una planimetria catastale aggiornata che identifichi l'attuale stato di fatto è operazione inutile in quanto, per correttezza procedurale, le difformità urbanistiche riscontrate necessitano *in primis* dell'avvio di una procedura di accertamento di conformità urbanistica, affinché l'Ente comunale preposto possa stabilire quali di tali difformità sarebbero o meno sanabili, e, conseguentemente, ufficializzare la consistenza dell'immobile, indipendentemente dalle valutazioni tecniche che il sottoscritto consulente espone nella presente relazione di perizia.

Alla luce delle precedenti considerazioni, è necessario rimandare ad un momento successivo il necessario aggiornamento e deposito della planimetria catastale, da effettuarsi telematicamente attraverso la procedura standardizzata DOCFA dell'Agenzia delle Entrate.

Ad oggi non è inoltre possibile quantificare, in via definitiva, il costo per l'aggiornamento catastale, dipendendo questo da ragioni di mercato e di offerta professionale, fermo restando gli importi da corrispondere per i diritti catastali, a condizione della loro invarianza nel tempo.

- 5) *Allegghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli*

esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile nel comune di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari diverse da quelle statuenti la separazione dei beni, acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;

Non ricorre il caso.

6) Accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato. Ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e di scadenza del contratto assumendo informazioni presso il debitore, il terzo occupante o le associazioni di categoria ed effettuando ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte. In ogni caso l'esperto acquisisca copia dall'Agenzia delle Entrate di ogni contratto registrato, anteriore o posteriore al pignoramento, avente ad oggetto il bene o parte dei beni oggetto di esecuzione, escludendo dall'allegazione i soli contratti chiaramente risolti, scaduti o comunque non più in essere.

L'unità immobiliare in accertamento risulta a disposizione del soggetto esecutato, che ne detiene la proprietà per 1/1 in virtù di un atto di compravendita del 20/03/2006 a firma del notaio Vincenzo Pistilli, con sede in Olbia (SS), n. del rep. 77735/17336, trascritto in Tempio Pausania in data 22/03/2006 al n. 3735 del Reg. Gen. e n. 2475 del Reg. Part.; risulta quindi data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento (rif. **Allegato D.1, F.1**).

Dalla verifica effettuata presso l'Ufficio Territoriale di Olbia dell'Agenzia delle Entrate, alla data della richiesta non risultano in vigore contratti privati registrati a nome della società esecutata relativi al bene pignorato; risultava un contratto ad uso abitativo con durata dal 10/07/2015 al 09/07/2019, non rinnovato (rif. **Allegato F.2-3**).

Pertanto, per l'immobile pignorato ad oggi risulta un contratto di locazione ad uso abitativo registrato il 04/12/2024, su istanza telematica presentata [REDACTED], rappresentante legale della [REDACTED], al n. [REDACTED], con durata dal 10/07/2023 al 09/07/2027 e canone mensile pari a € 600,00. Di tale contratto non sussiste copia allegata alla registrazione, né alcun file relativo (rif. **Allegato F.4**).

7) Qualora l'esperto rilevi l'esistenza di un contratto opponibile alla procedura o

comunque lo stato di occupazione dell'immobile da parte di soggetto terzo alla procedura in forza di contratto non opponibile, l'esperto

- i) segnalerà immediatamente la circostanza al giudice per la nomina di custode finalizzata al recupero dei frutti civili;*
- ii) valuterà, ai sensi dell'art. 2923 c.c., se il canone pattuito è congruo: in particolare l'esperto indichi il giusto corrispettivo per l'immobile oggetto di locazione facendo riferimento al valore di mercato esistente alla data di conclusione del contratto (o, in caso di rinnovo anche tacito, alla data del rinnovo) e quello risultante da eventuali precedenti locazioni, indicando espressamente se il canone di locazione in essere sia inferiore di un terzo al giusto canone di locazione e precisando in tal caso analiticamente il criterio di stima seguito;*
- iii) nel caso in cui l'immobile faccia parte di un'azienda o di un ramo d'affitto d'azienda oggetto di contratto d'affitto (v. art. 1615 c.c.) l'esperto stimatore, eventualmente anche facendosi assistere da un ausiliare previa autorizzazione espressa del G.E., calcolerà il valore della componente mobiliare ed il valore della componente immobiliare dell'azienda e individuerà la quota parte del canone riferibile al godimento dell'immobile e la quota parte del corrispettivo imputabile al godimento degli altri beni facenti parte dell'azienda;*
- iv) nel caso in cui il contratto di locazione o d'affitto comprenda in parte beni oggetto dell'espropriazione immobiliare e, in altra parte, beni non colpiti dal pignoramento, l'esperto stimatore calcolerà la quota parte del canone riferibile ai beni oggetto dell'espropriazione immobiliare e la quota parte imputabile ai beni che ne sono rimasti esclusi.*

È stato rilevato lo stato di occupazione dell'immobile da parte di un soggetto terzo alla procedura in forza del contratto di locazione di cui alla risposta al precedente punto 6). Tale contratto, la cui registrazione presenta alcune anomalie, risulta non opponibile alla procedura.

Il canone pattuito per tale locazione è pari a € 600,00 per ogni mensilità, in continuità con il canone dei precedenti contratti scaduti.

Considerando:

- la superficie immobiliare in locazione pari a circa **mq 134** (*superficie utile lorda*);
- il valore unitario di locazione minimo pari a **€ 5,90/mq x mese**, congruo con la media valori degli ultimi 10 anni presenti nella "Banca dati delle quotazioni immobiliari"

dell'Agenzia delle Entrate, zona B1 Centrale del Comune di Arzachena, per abitazioni civili in stato conservativo normale a destinazione residenziale (rif. **Allegato G.3-22**);

- l'importo di giusto canone è pari a $\text{mq } 134 \times \text{€ } 5,90/\text{mq} \times \text{mese} = \text{€ } 790,00 \times \text{mese}$ (in cifra tonda);
- il canone di locazione in essere è inferiore per un importo pari al 24,05% (€ 190,00) del giusto canone di locazione, pertanto entro il terzo ($33,33\% = \text{€ } 263,33$).

A seguito delle valutazioni su esposte **l'attuale canone di locazione pari a € 600,00 si può ritenere congruo.**

L'immobile, seppur intestato ad una Società (l'esecutata [REDACTED]) non fa parte di un'azienda o di un ramo d'affitto d'azienda oggetto di contratto d'affitto. Essendo pignorato l'intero fabbricato, il contratto d'affitto (riferito alla sola abitazione presente al piano primo e alle relative pertinenze tecniche presenti al piano terra) non comprende beni non colpiti dal pignoramento.

- 8) *Valuterà, in ipotesi di bene di provenienza successoria, nel caso in cui il debito non sia in capo al de cuius, la sussistenza di diritto di abitazione uxorio previsto dall'art. 540 secondo comma c.c. acquisendo dai Pubblici Uffici il certificato di matrimonio del beneficiario e di residenza al momento della costituzione del diritto; ove ritenga sussistente tale diritto, sull'ovvio presupposto che il beneficiario non sia esecutato, stimi detto diritto alla stregua di diritto di usufrutto e ne tenga conto in sede di stima del valore del bene;*

Non ricorre il caso.

- 9) *Accerti se è stato emesso un provvedimento di assegnazione della casa coniugale e in caso di risposta affermativa:*
- i) *acquisisca copia del decreto di assegnazione unitamente al provvedimento di omologa/sentenza definitiva del giudizio;*
 - ii) *verifichi se il provvedimento di assegnazione sia stato trascritto;*
 - iii) *se trascritto, acquisisca copia integrale della nota di trascrizione nonché copia del certificato di stato di famiglia al fine di verificare se il coniuge assegnatario risiede nella casa familiare unitamente a figli minori o maggiorenni che si presumono non autosufficienti sino al ventiseiesimo anno di età.*

In caso di rilevata opponibilità, l'esperto stimerà l'immobile secondo il seguente

criterio:

effettui la quantificazione dell'equivalente pecuniario dell'assegnazione ad immagine di usufrutto, cioè come se la coniuge assegnataria decedesse al compimento del ventiseiesimo anno del figlio minore e sottragga la somma così quantificata dal valore base del bene.

Non ricorre il caso.

10) Predisponga, effettuate opportune verifiche presso l'Agenzia del Territorio, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e/o a favore (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali e servitù) gravanti sugli immobili pignorati sino al primo acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione del pignoramento, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem et similia); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), usi civici, livelli, censo, convenzioni di diritto pubblico di qualunque natura, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; segnali infine l'esistenza di altri vincoli di natura reale o personale conosciuti, anche se non trascritti (ad es. sequestri penali).

Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Sulla base delle ispezioni ipotecarie effettuate (rif. **Allegati da D.2 a D.10**) e della documentazione depositata nei fascicoli, con riferimento alle verifiche eseguite presso la conservatoria è stato possibile predisporre i seguenti elenchi:

Immobile sito nel Comune di Arzachena (SS)

Catasto Fabbricati, Sezione Urbana, Foglio 40 Particella 1967

TRASCRIZIONI CONTRO				SOGGETTI
Nota del 17/06/2013	ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE PIGNORAMENTO ESATTORIALE P. Ufficiale EQUITALIA Centro S.p.A. Rep. 47/2013 del 28/05/2013	Reg. Part. 3594	Reg. Gen. 4873	EQUITALIA CENTRO SPA [REDACTED]

Annotazione del 12/06/2015	CANCELLAZIONE relativa alla NOTA DI TRASCRIZIONE del 17/06/2013 P. Ufficiale EQUITALIA Centro S.p.A. Rep. 202623/2015 del 26/05/2015	Reg. Part. 480	Reg. Gen. 3890	EQUITALIA CENTRO SPA [REDACTED]
Nota del 26/10/2023	ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE Verbale di PIGNORAMENTO IMMOBILI P. Ufficiale TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA Rep. 1111 del 05/10/2023	Reg. Part. 9092	Reg. Gen. 12416	RED SEA SPV SRL [REDACTED]

ISCRIZIONI CONTRO				SOGGETTI
Nota del 22/03/2006	IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO P. Ufficiale Pistilli Vincenzo Rep. 77736/17337 del 20/03/2006	Reg. Part. 607	Reg. Gen. 3736	BANCA POPOLARE ITALIANA S. C. LODI [REDACTED]
Annotazione del 28/08/2013	SOSPENSIONE PAGAMENTO QUOTA CAPITALE DELLE RATE E TRASLAZIONE DELL'AMMORTAMENTO relativa alla NOTA D'ISCRIZIONE del 22/03/2006	Reg. Part. 875	Reg. Gen. 6956	BANCA POPOLARE ITALIANA S. C. LODI [REDACTED]
Nota del 09/10/2015	IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (art. 77 del D.P.R. n. 602/1973) P. Ufficiale EQUITALIA Centro S.p.A. Rep. 1789/10215 del 08/10/2015	Reg. Part. 1094	Reg. Gen. 6782	EQUITALIA CENTRO SPA [REDACTED]

Si precisa che gli immobili in oggetto sono pervenuti nelle disponibilità della Società esecutata [REDACTED] per atto di compravendita del 20/03/2006 a firma del notaio Vincenzo Pistilli, con sede in Olbia (SS), n. del rep. 77735/17336, trascritto in Tempio Pausania in data 22/03/2006 al n. 3735 del Reg. Gen. e n. 2475 del Reg. Part., venditori [REDACTED].

e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità; in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati assumendo informazioni presso le autorità competenti. In caso opere abusive controlli la possibilità di sanatoria ex art. 36 D.P.R. 6.06.2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; 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 verifichi, ai fini di istanze di condono da parte dell'aggiudicatario, se gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 comma 6 L. 28.02.1985 n. 47 o dall'art. 46 comma 5 D.R.P. 6.06.2001 n. 380 specificando il costo per il conseguimento della sanatoria.

A seguito di accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del settore Urbanistica del Comune di Arzachena (SS) si è potuto riscontrare quanto segue (rif. **Allegato F.5**).

In data 02/09/1977 è stata rilasciata dal Comune di Arzachena (SS) la Concessione Edilizia n. 165/77 (prat. edil. n. 253/77), a nome [REDACTED], per la realizzazione di una casa di abitazione, nell'ambito della lottizzazione convenzionata "Rozzo Stefanina" all'attuale civico n. 13 di Via Don Luigi Sturzo.

In data 20/06/1985 è stata rilasciata dal Comune di Arzachena (SS) la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 110/85 (prat. edil. n. 310/84), a nome [REDACTED], per l'ampliamento della casa di abitazione di cui alla C.E. n. 165/77.

In data 04/11/1987 è stata rilasciata dal Comune di Arzachena (SS) la Concessione Edilizia n. 161/87 (prat. edil. n. 117/86), a nome [REDACTED], per la realizzazione di una casa di abitazione sul medesimo lotto di terreno di cui alle precedenti autorizzazioni e in aderenza con il fabbricato esistente; l'ingresso a questa nuova costruzione risulta al civico n. 8 di Via Luigi Einaudi, e corrisponde all'immobile oggetto di pignoramento (rif. **Allegato E.2**).

L'accesso agli atti eseguito presso gli uffici tecnici comunali non ha prodotto documenti che possano attestare il rilascio del certificato di abitabilità/agibilità, o anche solo l'istanza per ottenerlo, per l'immobile in oggetto.

Difformità urbanistiche riscontrate

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento, nella sua configurazione attuale, presenta alcune sostanziali difformità nelle planimetrie dei due livelli edificati, rispetto al quelle

approvate con l'ultima e unica C.E. (n. 161/87, rif. **Allegato E.3**), che incidono sia sulla conformità urbanistica che su quella catastale, e sono relative a:

- differenti suddivisioni degli spazi interni al piano primo;
- diversa configurazione e dimensione delle verande al piano primo;
- trasformazione della veranda sul fronte principale del piano primo in un volume costituente un locale abitabile;
- differente contorno perimetrale del piano primo;
- maggiori superficie e volumetria lorde complessive al piano primo;
- diverso sviluppo della scala di accesso principale al piano primo;
- mancanza della scala di accesso secondaria al piano primo;
- locali tecnici al piano terra non previsti nella C.E. rilasciata;
- un'unità abitativa autonoma, seminterrata, realizzata nel volume autorizzato come vuoto sanitario;
- maggior altezza del volume autorizzato come vuoto sanitario;
- cambio dell'originaria destinazione d'uso del vuoto sanitario;
- chiusura a tutt'altezza del varco di accesso alle restanti porzioni dell'originario lotto fondiario, con trasformazione del porticato in un locale con valenza volumetrica.

Pertanto è d'obbligo:

- la privazione del valore urbanistico alle difformità privabili;
- il ripristino allo stato autorizzato per le difformità ripristinabili;
- l'emissione di un titolo in sanatoria, per le difformità sanabili;
- l'eventuale fiscalizzazione delle difformità non privabili né ripristinabili o sanabili;
- la demolizione di quanto non privabile né ripristinabile, sanabile o fiscalizzabile.

Nel dettaglio:

- la superficie lorda rilevata al piano primo del fabbricato (mq 163,50) è superiore di mq 23,50 rispetto a quanto autorizzato con C.E. n. 161/87 (mq 140);
- considerando il ripristino della veranda Est del soggiorno, **la superficie lorda effettiva del solo piano primo è pari a mq 155,46, superiore, al netto della tolleranza del 2% (mq 2,80), di mq 12,66 rispetto a quanto autorizzato** con C.E. n. 161/87;
- l'altezza interna dei locali al piano primo è pari a m 2,80 contro i m 2,70 autorizzati, differenza che, in unione con un maggior spessore del solaio pavimentato, si ripercuote sulla consistenza volumetrica;

- l'altezza lorda che forma il volume del piano primo è pari a m 3,10, maggiore di m 0,20 rispetto a quanto autorizzato con C.E. n. 161/87 (m 2,90)
- il volume urbanistico complessivo autorizzato con la C.E. era pari a mc 560 (mq 140 x m 4,00 fuori terra), di cui mc 406 (mq 140 x m 2,90) per il solo piano primo (abitazione) e i restanti 154 mc per il volume compreso tra il piano di campagna e l'abitazione (mq 140 x m 1,10);
- **il volume urbanistico complessivo derivante dalle misure rilevate in loco è pari a mc 744, maggiore di mc 184 rispetto a quanto autorizzato;**
- **il volume urbanistico rilevato del solo piano primo è pari a mc 499, superiore di mc 93 rispetto a quanto autorizzato;**
- **il volume urbanistico rilevato del solo piano terra è pari a mc 245, superiore di mc 91 rispetto a quanto autorizzato;**
- non è consentito adibire ad abitazione i locali interrati e seminterrati (art. 120 del Regolamento Edilizio del Comune di Arzachena).

Sanatoria urbanistica: interventi e costi

Piano Terra

Dei 91 mc rilevati oltre il volume autorizzato:

- (36 mq x 2,00 m) = 72 mc costituiscono il volume formatosi con la chiusura del varco di accesso alle restanti porzioni dell'originario lotto fondiario del porticato preesistente. Considerando che, secondo il Regolamento Edilizio comunale i portici/porticati non formano volume quando non superano complessivamente il 50% della superficie coperta totale del fabbricato (ricorre il caso), è quindi necessario il ripristino dello stato di porticato, attraverso la demolizione della chiusura muraria del varco e l'installazione a confine di un elemento di separazione e contenimento (esempio: cancellata, rete di recinzione, staccionata, comunque un elemento non murario). Costo dell'intervento di rimessione in pristino stimato in **€ 2.510,00** minimo circa.
- i restanti 19 mc, costituenti parte dell'unità abitativa realizzata senza autorizzazione, per quanto di scarsa entità, non possono essere sanati in alcun modo, al pari dell'intera unità abusiva, perché costituente un'abitazione seminterrata, condizione vietata dal Regolamento Edilizio comunale vigente (art. 120). Pertanto è necessario lo sgombero dei locali, compreso la rimozione degli elementi recuperabili, la sezionatura degli impianti, e la tombatura dell'intero volume, ovvero è d'obbligo impedire l'accesso murando i fori murari di porte esterne e finestre, ripristinando la condizione autorizzata

di vuoto sanitario. In aggiunta, il cambio di destinazione d'uso (da vuoto sanitario a locale abitabile) in zona paesaggisticamente tutelata costituisce di per sé una difformità difficilmente sanabile. Costo minimo dell'intervento di tombatura del volume, previo sgombero dei locali, rimozione di quanto recuperabile e sezionatura degli impianti, stimato in **€ 2.870,00**.

Piano Primo

Dei 93 mc rilevati oltre il volume autorizzato:

- $(406 \text{ mc} \times 2\%) = 8,1 \text{ mc}$ costituiscono tolleranza costruttiva;
- 5,1 mc costituiscono il ripostiglio sulla veranda della cucina, che diventa locale tecnico senza valenza volumetrica spostando all'esterno la piccola porta presente all'interno del locale. Costo dell'intervento stimato in **€ 515,00** minimo circa;
- $(8,16 \text{ mq} \times 3,10 \text{ m}) = 25,30 \text{ mc}$ costituiscono la veranda del soggiorno chiusa con serramenti, da ripristinare nell'originaria configurazione aperta attraverso la rimozione degli elementi vetrati installati. Costo dell'intervento di rimessione in pristino stimato in **€ 1.100,00** minimo circa;
- i restanti $(93 - 8,1 - 5,1 - 25,30) = 54,5 \text{ mc}$, di cui 28 mc derivanti dal solo aumento dell'altezza lorda dell'intero piano autorizzato (+0,20 m), **non hanno possibilità di essere sanati con le procedure di sanatoria edilizia ordinaria per mancanza di volumetria disponibile nel lotto** e, pertanto, risultano passibili di demolizione (art. 34, c.1, DPR 380/2001). Tale abuso, però, essendo costituito essenzialmente da elementi costruttivi la cui eventuale demolizione pregiudicherebbe la stabilità della restante parte legittima del fabbricato, può essere "fiscalizzato" ¹ ai sensi dell'art. 34, c.2 del DPR 380/2001. A seguito delle modifiche introdotte al citato DPR dal D.L. 29 maggio 2024, n. 69, convertito con modificazioni dalla L. 24 luglio 2024, n. 105, l'importo da corrispondere per la fiscalizzazione delle opere difformi è il triplo del costo di produzione della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire. Attraverso l'elaborazione di un computo metrico prodotto utilizzando il prezzario regionale ufficiale più recente, si è **stimato** tale costo di produzione in € 10.241,00, il

¹ La "fiscalizzazione" degli abusi edilizi è una procedura che consente di trasformare una sanzione di demolizione (o altri provvedimenti correttivi) in un pagamento pecuniario. Questa pratica, però, non costituisce una "sanatoria" dell'abuso, ma piuttosto una forma di "sostituzione" della sanzione fisica (demolizione) con una sanzione economica. Tale procedura non è ammessa in ogni caso, ma solo quando ci sono particolari difficoltà o impossibilità a rimuovere l'abuso, e solo se la legge regionale lo prevede (la Regione Sardegna lo prevede). Inoltre, richiede un accertamento motivato da parte dell'ufficio tecnico comunale che attesti la non eseguibilità dell'eventuale demolizione. La fiscalizzazione non rende l'abuso edilizio regolare né comporta l'estinzione del reato edilizio, né estingue eventuali procedimenti penali.

triplo del quale è pari a **€ 30.723,00**.

Sanatoria paesaggistica: interventi e costi

L'immobile ricade in zona tutelata paesaggisticamente, così come l'intero centro urbano, e pertanto gli abusi edilizi sanabili e/o fiscalizzabili sono soggetti anche alle verifiche e alle sanzioni dell'Ufficio Tutela del Paesaggio, al fine del rilascio del Nulla Osta autorizzativo. La pratica di accertamento di compatibilità paesaggistica, ai sensi dell'art. 167 del D.Lgs n. 42/2004, prevede la redazione di una perizia tecnica giurata di stima per la valutazione del danno arrecato e del profitto conseguito nella realizzazione delle opere in violazione delle norme di tutela, ai sensi della Direttiva n. 2 di cui all'art. 4 della L. R. n. 28 del 12 Agosto 1998², a cura di un tecnico abilitato.

Il danno arrecato si determina quantificando la somma che sarebbe necessaria per eseguire la demolizione delle opere realizzate in violazione delle norme di tutela paesistica e per il ripristino dei luoghi, con la cifra calcolata che va incrementata a seconda della posizione territoriale dell'abuso (incremento del 25% nel nostro caso).

Il profitto conseguito è pari alla differenza tra il valore di mercato delle opere realizzate in violazione delle norme e il costo sostenuto per la realizzazione delle opere stesse.

L'importo della sanzione pecuniaria è equivalente al maggior importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione.

In questo caso, mancando l'importo del danno arrecato per l'impossibilità di una demolizione che pregiudicherebbe la stabilità della restante parte legittima del fabbricato, la sanzione pecuniaria risulta pari al profitto conseguito, **stimata in € 11.281,00**.

Oneri urbanistici da corrispondere

Date le tariffe unitarie in vigore sin dal 2013 nel Comune di Arzachena (SS) relative al dovuto quale pagamento degli oneri di urbanizzazione, oltre a quello vigente sin dal 2018 relativo al parametro per il calcolo del contributo sul costo di costruzione (rif. **Allegato E.6**), si sono determinati i seguenti importi da corrispondere per le maggiorazioni di superficie e volume presenti nel fabbricato a destinazione residenziale in zona B:

- | | |
|---|---------------------------------------|
| - oneri di urbanizzazione primaria (U1) | 54,5 mc x 1,05 €/mc = € 57,22 |
| - oneri di urbanizzazione secondaria (U2) | 54,5 mc x 3,01 €/mc = € 164,05 |

² Adottata dal Decreto dell'Assessorato della Pubblica Istruzione, Beni Culturali, Informazione, Spettacolo e Sport della Regione Autonoma della Sardegna n. 785 dell'8 maggio 2000, modificata e allegata alla Delibera G. R. n. 33/64 del 30.09.2010.

- contributo sul costo di costruzione $12,66 \text{ mq} \times 249,78 \text{ €/mq} \times 6\% = \text{€ } 189,73$

Da precisare che, nonostante siano stati determinati attraverso le giuste procedure e con la supervisione dei tecnici comunali interpellati per l'occasione, tutti i precedenti importi sono stimati e quindi puramente indicativi, seppur altamente realistici, e solo l'intervento definitivo degli uffici tecnici preposti, che si pronunciano a seguito dell'istruttoria della pratica di accertamento di conformità, può generare importi maggiormente corretti.

Inoltre, gli importi relativi ai costi per le lavorazioni edili indicate, seppur valutate sulla base di prezzi ufficiali regionali aggiornati, in virtù della loro natura sono soggetti alle naturali fluttuazioni di mercato e alle variazioni nel tempo e pertanto non vanno considerati quali costi definitivi.

Agli importi come sopra determinati, seppur in via non definitiva, bisogna sommare i diritti di istruttoria della pratiche edilizie e paesaggistiche presso il SUAPE del Comune di Arzachena, le marche da bollo per la presentazione delle istanze di sanatoria, per la perizia giurata e per il ritiro dei provvedimenti autorizzativi (per un importo complessivo di non meno di **€ 200,00**, assolutamente orientativo) **oltre gli onorari per i tecnici abilitati che redigono e presentano le pratiche e redigono e asseverano la perizia giurata** (importi non definibili in questa sede perché non standardizzati e quindi soggetti alle variazioni del mercato).

Ai fini di eventuali istanze di condono da parte dell'aggiudicatario, l'immobile si trova nelle condizioni previste dall'art. 46 comma 5 D.P.R. n. 380/2001.

13) Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica; laddove il C.D.U. non sia necessario alleggi copia dei piani urbanistici.

Lo strumento urbanistico attualmente vigente sul territorio del Comune di Arzachena è il Programma di Fabbricazione (P. di F.), con annesso Regolamento Edilizio, approvato con D.A. n. 1761/U del 17.10.1983, ad oggi ancora in vigore.

L'immobile oggetto di pignoramento ricade in zona B "Completamenti residenziali centri abitati"; in tale zona sono ammesse tutte le destinazioni proprie del centro urbano, escluso l'artigianato molesto. Sono vietate tutte le altre attività non compatibili con l'insediamento urbano (art. 45 NTA) (rif. **Allegato E.1**).

14) Precisi le principali caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, alla luce del D. Lgs n. 37/2008 e successive modifiche e acquisisca, ove possibile, relativa

certificazione di conformità;

Si rimanda alle successive descrizioni e relativi allegati.

15) Dica, per i beni pignorati pro quota, se l'immobile sia comodamente divisibile in natura; proceda in caso di comoda divisibilità alla formazione di un lotto da assegnare a parte eseguita corrispondente al valore della sua quota di spettanza e prevedendo gli eventuali congruagli in danaro; proceda in caso di non comoda divisibilità alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità e fornisca quindi la valutazione della sola quota quale frazione del valore stimato per l'intero immobile.

L'immobile è pignorato per intero e, considerando le irregolarità del piano terra e la conformazione e sviluppo del piano primo, non è divisibile in natura; può essere formato un solo e unico lotto. Nello specifico:

lotto UNICO: 1/1 (100%) dell'unità immobiliare di cui al Foglio 40, Particella 1967, del Catasto Fabbricati del Comune di Arzachena (SS).

Si procederà alla stima dell'immobile per l'intero (100%).

16) Valuti la possibilità di vendere i beni pignorati in uno o più lotti: provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato da parte eseguita e comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti; in ogni caso descriva le vie di accesso, pedonale e/o carraio, ad ogni singolo lotto evitando la formazione di creazione di lotti interclusi e redigendo eventualmente apposito schema grafico esplicativo.

Il bene, così come costituito, può essere venduto in un unico lotto.

17) Descriva, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato indicando: comune, ubicazione, località, via, numero civico, scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale complessiva, altezza interna utile, superfici nette, condizioni di manutenzione; confini, dati catastali attuali ed eventuali pertinenze e accessori. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto.

Dati urbani

L'immobile è ubicato in Arzachena (SS), Via Luigi Einaudi n. 8, piano Terra e piano 1.

Dati catastali

L'immobile è regolarmente censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Arzachena, Provincia di Sassari, al:

Foglio 40, Particella 1967, categoria A/2, Classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 164 mq, escluse aree scoperte 149 mq, rendita Euro 1.007,09 (rif. **Allegato C.2).**

La planimetria catastale depositata non è aggiornata allo stato di fatto attuale (rif. **Allegato C.3).**

Caratteristiche generali e insediative

L'immobile oggetto di pignoramento è un fabbricato residenziale edificato circa 35 anni fa, ubicato nel centro urbano di Arzachena (SS), in zona semi-centrale di espansione residenziale in direzione Sud.

Il centro storico di Arzachena dista circa 400 m in linea d'aria ed è raggiungibile agevolmente percorrendo le vie urbane di maggior flusso; la SS427, che penetrando in città diventa Via Dettori, via urbana di primaria importanza, dista circa 150 m ed è raggiungibile percorrendo pochi tratti viari; la SS125, arteria stradale di importanza primaria nel territorio e che in città diventa Viale Costa Smeralda, dista circa 400 m in linea d'aria.

Nel centro urbano di Arzachena si possono trovare la maggior parte dei servizi necessari (farmacie, negozi al dettaglio e centri commerciali, luoghi di culto, scuole, istituti di credito); il porto e l'aeroporto di Olbia, principali riferimenti del Nord Sardegna, distano rispettivamente di 26 e 29 km (rif. **Allegato B.1-2).**

Caratteristiche distributive

L'unità immobiliare abitativa, con caratteristiche distributive semplici ed orientata approssimativamente secondo l'asse Est-Ovest, si compone di due livelli: un piano terra, con aree scoperte oltre locali tecnici e di servizio, e un piano primo, con l'abitazione.

Il fabbricato, sorto alla fine degli anni '80 all'interno di un lotto più ampio dell'attuale e in aderenza con un ulteriore fabbricato preesistente, dalla suddivisione post vendita (20/03/2006) porta con sé una dotazione fondiaria complessiva alquanto ridotta (poco più di 220 mq al lordo dei muri perimetrali e di confine) che non consente alcun eventuale ampliamento di superficie e/o volumetria.

Lo sviluppo planimetrico complessivo del fabbricato si può approssimare ad una T di dimensioni, riferite ad un rettangolo che la circonda, pari a circa 18,00 x 12,60 m.

Al lotto si accede attraverso due cancelli posti sul lato a confine con la pubblica via, uno

carrabile e uno pedonale.

Al piano terra, altimetricamente poco oltre il livello stradale, si trovano i locali tecnici per gli impianti dell'abitazione, la scala di accesso al piano superiore (il cui sottoscala risulta chiuso e utilizzato come locale tecnico), un porticato passante che collega due distinte piccole aree cortilizie, un ulteriore porticato, oggi chiuso su tre lati, ma che in origine consentiva l'accesso al resto della proprietà quando questa era unica, adibito a locale di sgombero e, in caso di necessità, a rimessa auto; tale porticato dovrà tornare ad essere aperto su due lati, seppur non passante, per ragioni di conformità urbanistica. È inoltre presente un'unità abitativa, perfettamente autonoma e con accesso dalla porzione Ovest del cortile, ricavata abusivamente negli spazi volumetrici originariamente costituenti un vuoto sanitario seminterrato. Dovendosi ripristinare lo stato autorizzato, per quanto possibile, attualmente tale unità non ha valenza urbanistica, né catastale, né commerciale; viene comunque considerata, seppur in via maggiormente sintetica, al solo fine di una completezza descrittiva.

L'unità abitativa abusiva è costituita da un ampio soggiorno con angolo cottura e camino, diametralmente opposto, a cui si accede direttamente dall'ampia vetrata scorrevole d'ingresso; da questo locale ci si immette nella c.d. zona notte, attraverso un ampio disimpegno di distribuzione che porta a due distinte camere oltre ad un ampio bagno, con doccia e lavanderia, a cui si arriva superando due scalini. Tale unità, parzialmente seminterrata, presenta un'altezza interna di circa 2,42 m, con il piano pavimentato alla quota di circa -34 cm dal piano pavimentato medio esterno.

Dalla rampa di scale esterna, con sviluppo a L, contigua al fabbricato e al muro di confine Est, si accede al piano superiore; una volta in quota si giunge al portone d'ingresso ai locali del piano primo. Oltrepassato il portone, un piccolo disimpegno distribuisce verso un ambiente con funzione di soggiorno e sala da pranzo, con annesso locale ex-veranda attualmente chiusa perimetralmente con serramenti, e verso un corridoio di distribuzione che porta, sul lato destro, ad una cucina abitabile con ampio camino e ripostiglio annessi, frontalmente ad un locale per servizi igienici (bagno 1), e sul lato sinistro verso la c. d. "zona notte", costituita da n. 3 distinte camere da letto e n. 2 locali per servizi igienici (bagno 2 e 3), di cui uno accessibile dalla camera padronale.

Dal soggiorno si accede inoltre ad un balcone esterno in comune con la minore delle camere; dall'altra camera non padronale si accede ad una piccola veranda coperta ove è presente il motore del climatizzatore cucina, così come dalla cucina si accede ad una ulteriore piccola veranda coperta, nel tempo ridotta per creare un piccolo ripostiglio a cui si accede dall'interno della cucina stessa.

La superficie utile interna del piano è di circa 135,3 mq, quella lorda complessiva arriva a

163,6 mq; le verande/balconi raggiungono una superficie lorda complessiva di circa 16,1 mq; l'altezza utile interna è pari a m 2,80 in tutti gli ambienti (dimensioni e misure determinate a seguito del rilievo dello stato di fatto).

Tutti i vani, di dimensioni adeguate, sono funzionali e ben distribuiti (rif. **Allegato B.3-4**).

Caratteristiche costruttive

Dal punto di vista costruttivo l'unità immobiliare risulta avere le seguenti caratteristiche, valide, seppur con minime differenze, per entrambe le porzioni di fabbricato (piano terra e piano primo):

STRUTTURA VERTICALE mista con pilastri in conglomerato cementizio armato e muratura portante in blocchi di laterizio dello spessore unitario di cm. 30;

SOLAI in piano ed in pendenza in latero-cemento con sovrastante caldana per uno spessore totale di cm. 25;

TRAVI e CORDOLI in conglomerato cementizio armato;

STRUTTURA DI TAMPONAMENTO perimetrale, ove non sia muratura portante, in blocchi di laterizio dello spessore unitario di cm. 30; in alcune porzioni le pareti risultano di consistenza inferiore, pari a blocchi di spessore di cm. 20 e cm. 25; alcune altre di consistenza maggiore, dovuta a probabile rifodera interna in laterizio e/o intercapedine isolante.

TAVOLATI INTERNI realizzati con mattoni forati di laterizio dello spessore di cm. 8, disposti in foglio e legati con malta cementizia;

MASSETTI in calcestruzzo dosato a q.li 2.50 di cemento, di spessore adeguato, con interposta rete elettrosaldata;

INTONACI INTERNI del tipo civile, in malta cementizia, dosata a q.li 4.00 di cemento per metro cubo d'impasto, dello spessore di circa mm. 15;

INTONACI ESTERNI del tipo civile, in malta cementizia, dosata a q.li 4.00 di cemento per metro cubo d'impasto, dello spessore di circa mm. 15;

tutte le superfici murarie intonacate sono tinteggiate; sia quelle interne che quelle esterne non presentano evidenti;

PAVIMENTAZIONE INTERNA in gres porcellanato delle dimensioni unitarie di cm. 30x30, in opera su letto di malta cementizia, posato con trama diagonale in egual modo e in continuità in tutti i locali escluso i bagni e la camera più distante;

PAVIMENTAZIONE ESTERNA dei terrazzi/balconi/verande, lato Ovest e lato Nord, in gres

porcellanato delle stesse fattezze e caratteristiche pari a quella interna, ma con trama di posa ortogonale; la rampa di scale di accesso e arrivo in quota, con i relativi pianerottoli, in lastre di granito di pari caratteristiche dei gradini;

SOGLIE, BANCALI e GRADINI ESTERNI in lastre di granito dello spessore di cm. 3, levigate.

PAVIMENTAZIONE e RIVESTIMENTO BAGNO in ceramica monocottura delle dimensioni unitarie di cm. 20x20 per il pavimento dei locali con ingresso dal corridoio principale (bagno 1 e 2), e di cm. 20x30 per il bagno aggregato alla camera padronale (3); i rivestimenti delle pareti in ceramica monocottura raggiungono un'altezza di 2,60 metri con trama di posa ortogonale e dimensioni unitarie di cm. 13x26 (bagno 1) e cm. 20x20 (bagno 2), e di 2,70 metri con trama di posa ortogonale e dimensioni unitarie di cm. 20x30 (bagno 3);

RIVESTIMENTO della CUCINA in gres porcellanato delle dimensioni unitarie di cm. 10x10 per un'altezza di circa 0,80 metri dal piano di lavoro;

INFISSI INTERNI in legno, completi di ferramenta di chiusura;

INFISSI ESTERNI in profilati di alluminio, con vetrocamera, ferramenta di chiusura, con sistema di oscuramento costituito da persiane a volata in profilati di alluminio, il tutto di colore bianco;

APPARECCHI IGIENICO-SANITARI ceramici di tipo corrente; RUBINETTERIE sia con miscelazione meccanica a doppio comando che monocomando; è presente uno scaldacqua installato nella terrazza;

IMPIANTO ELETTRICO sottotraccia, realizzato in conformità alle norme vigenti al tempo dell'edificazione, con utilizzatori tipo Bticino;

IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE (CALDO/FREDDO) costituito da generatore alimentato a gasolio, posizionato esternamente al piano terra in un locale tecnico all'interno del grande locale di sgombero sottostante la zona cucina, e da radiatori in ghisa presenti in ogni stanza, incluso i bagni ed escluso i disimpegni e corridoi. Un climatizzatore inverter con motore generatore posizionato esternamente nella piccola veranda Nord tra le camere e split posizionato nel disimpegno interno adiacente, contribuisce a mitigare le maggiori temperature estive;

IMPIANTO IDRICO E FOGNARIO realizzati sottotraccia con collegamento alle rispettive condotte pubbliche;

Nel complesso, l'unità immobiliare, pur non essendo di recentissima edificazione, si presenta in ottimo stato di conservazione, con la maggior parte delle finiture, sia interne che esterne, che denotano lievemente i segni del tempo. Attualmente i locali risultano completamente arredati

perché regolarmente utilizzati dai locatari (rif. immagini fotografiche, **Allegato A**).

18) Nel caso in cui dalla certificazione ipocatastale dimessa dal creditore procedente emerga che l'immobile sia stato costruito in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata, acquisisca il testo della convenzione e segnali al Giudice dell'Esecuzione se l'immobile è stato finanziato in tutto od in parte con risorse pubbliche, con apposita e separata istanza ai fini della verifica prevista dall'art. 1, comma 376, legge 178/2020.

Non ricorre il caso.

19) Sempre nel caso di immobile costruito in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata segnali se, in sede di vendita consensuale, il venditore è obbligato a rispettare il prezzo stabilito dalla convenzione-tipo ai sensi dell'art. 35 della legge 865/1971 e calcoli il costo per ottenere l'affrancazione del vincolo ai sensi dell'art. 31, comma 49-bis, legge 448/1971

Non ricorre il caso.

20) Determini il complessivo valore dell'immobile, indicando anche il valore delle singole componenti del lotto, considerando lo stato di conservazione dello stesso; nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini, previa verifica della permanenza in vita dell'usufruttuario al momento della stima, il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero; nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno, detraendo i costi di ripristino dei luoghi. Nella determinazione del valore l'esperto provvederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato e del valore complessivo esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi inclusa la riduzione del valore di mercato praticata l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di uso e di manutenzione, lo stato di possesso e gli oneri giuridici.

Determinazione della superficie commerciale

Per il calcolo della superficie commerciale dell'unità immobiliare, il principio adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume metro quadrato di superficie catastale

quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

Poiché tale unità è composta da superficie principale e da superfici accessorie, per ottenere la superficie commerciale occorre omogeneizzare, con opportuni coefficienti di ragguaglio, le superfici accessorie a quella principale; i coefficienti adottati sono quelli codificati nel "Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" (allegato 2: *ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI URBANI PER LA RILEVAZIONE DEI DATI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE*), pubblicato nel 2009 dall'Agenzia del Territorio.

La superficie commerciale risulta essere (rif. **Allegato B.3-4**):

Vani principali e accessori diretti (superficie lorda)

unità principale	(155,46 x 100%)	= 155,46 mq
------------------	-----------------	-------------

Pertinenze esclusive di ornamento (superficie omogeneizzata)

veranda Nord (cucina)	(3,33 x 30%)	= 1,00 mq
veranda Nord (disimpegno)	(2,76 x 30%)	= 0,83 mq
veranda Sud e Ovest (camera e soggiorno)	(6,00 x 30%)	= 1,80 mq
veranda Est (soggiorno)	(8,15 x 30%)	= 2,45 mq
cortile (area esterna scoperta)	(24,80 x 10%)	= 2,48 mq
cortile (area esterna scoperta)	(19,56 x 10%)	= 1,96 mq
porticato (area esterna coperta)	(25,00 x 15%)	= 3,75 mq
	(18,10 x 5%)	= 0,91 mq

Pertinenze esclusive di servizio (superficie omogeneizzata)

scala di accesso al piano 1	(12,90 x 50%)	= 6,45 mq
rimessa auto (+ andito di sgombero)	(36,40 x 25%)	= 9,10 mq

Superficie complessiva	186,19 mq
------------------------	-----------

in cifra tonda

Superficie commerciale complessiva 186 mq

Calcolo del valore dei beni al lordo degli eventuali oneri da dedurre

Trattandosi di un'unità immobiliare a destinazione d'uso RESIDENZIALE si ritiene corretto procedere alla determinazione del valore del bene applicando il criterio sintetico/comparativo: esso permette di determinare il più probabile valore di mercato del bene in oggetto in base ai

prezzi medi di mercato verificatisi in "loco" a data attuale per immobili comparabili, aventi caratteristiche simili, sia intrinseche che estrinseche.

Nel caso specifico il parametro preso come riferimento è la **superficie commerciale** espressa in mq, così come calcolata nel precedente punto "14.1. Determinazione della superficie commerciale"

$$VALORE_{stima} (\text{€}) = SUP_{commerciale} (mq) \times Valore_{unitario\ medio} (\text{€/mq})$$

Il metodo ci permette di accertare con la maggiore approssimazione possibile il valore cercato assumendo i prezzi medi unitari di mercato correnti nella stessa zona o assimilabili, applicati in fabbricati già venduti con caratteristiche tipologiche, di epoca e considerando però beni in ottimo stato di conservazione a cui, come accennato, si decurteranno le spese di ripristino legate alla reale conservazione dell'immobile.

A tale scopo si è proceduto all'acquisizione di informazioni e dati in modo tale da poter impostare un sistema di riferimento sul quale poter inserire l'immobile da equiparare.

Si sono esclusi dalla comparazione tutti quei valori considerati eccezioni affinché il giudizio di stima fosse il risultato di un'indagine riferita ad un mercato normale e non condizionato.

È chiaramente possibile, essendo un regime di libera compravendita, una variazione in aumento o diminuzione del valore pari al 3 - 5%.

Questa possibile oscillazione è da imputare alla molteplicità dei fattori che influenzano il mercato e alla complessità del mercato edilizio in questo periodo di crisi economica.

Sul piano dei parametri che concorrono alla determinazione del valore di mercato del bene in esame particolare rilevanza sono stati associati a:

- localizzazione (posizione rispetto ai servizi, ai centri commerciali ed alle vie di comunicazione della zona);
- previsioni di piano;
- pregio ambientale e panoramicità;
- grado di finitura e pregio dei materiali;
- stato di manutenzione delle strutture e delle finiture;
- età dell'immobile;
- consistenza;
- dotazione di impianti;
- vincoli di occupazione;
- divisibilità in lotti da vendere separatamente;
- situazione normativa, amministrativa e catastale;

- richiesta di mercato;

Trattandosi di un'unità immobiliare di dimensioni medie, e considerando che per l'ultimo passaggio di proprietà del marzo del 2006 il fabbricato è stato compravenduto a € 265.000,00, ovvero un importo derivante da pari superficie commerciale dell'attuale stimata al valore unitario massimo dell'epoca per quella zona e destinazione d'uso (rif. **Allegato G.1-2**), fatte le dovute considerazioni relativamente ai parametri di valutazione generale, le caratteristiche distributive e costruttive nonché l'ottimo stato di conservazione, si è potuto desumere un valore di mercato pari a

1.700,00 €/mq

leggasi

millesettecento/00 euro al metro quadrato

A sostegno di tale valutazione intervengono anche i valori presenti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia dell'Entrate, individuate per abitazioni civili a destinazione d'uso residenziale in zona centrale (B1) del Comune di Arzachena (SS), e le cui variazioni negli ultimi anni si riportano in allegato (dal 1° semestre del 2014). È evidente che i valori analizzati per le tipologie "abitazioni civili in stato conservativo normale" evidenziano una flessione nei valori relativi a 10 anni addietro, per poi stabilizzarsi e mantenersi costanti fino al 2022, annata in cui avviene un'inversione di tendenza con fluttuazione incrementale dei valori percentuali molto contenuti, appena superiori al 6%, ma che raggiungono comunque i valori massimi dell'inizio decennio, in accordo con i parametri economici di riferimento statistico attuale, quest'ultimi in trend di leggero aumento (rif. **Allegato G.3-22**).

Ricordando che la superficie commerciale risulta di **186,00 mq** otteniamo:

$$\text{VALORE}_{\text{stima}} = 186,00 \text{ mq} \times 1.700,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 316.200,00$$

Calcolo degli oneri e dei costi da dedurre

Risulta necessaria la riduzione del valore dell'immobile a causa degli oneri e dei costi di regolarizzazione urbanistica e paesaggistica non eliminabili nel corso del procedimento, stimati in non meno di quanto di seguito indicato:

- per la sanatoria urbanistica
 - costi per gli interventi di ripristino allo stato autorizzato € 7.195,00
 - fiscalizzazione delle difformità non sanabili € 30.723,00
- per la sanatoria paesaggistica € 11.281,00
- per gli oneri urbanistici € 411,00

- per tributi amministrativi vari

€ 200,00

totale € 49.810,00

oltre quanto non esattamente quantificabile in questa sede.

Determinazione del valore di mercato dell'immobile

Sulla base delle considerazioni e dei calcoli effettuati si determina il **valore di mercato** dell'unità immobiliare sita in Arzachena (SS), Via Luigi Einaudi n. 8, distinta al Catasto Fabbricati come **foglio 40 particella 1967**, pari a

$$\text{VALORE immobile} = 316.200,00 - € 49.810,00 = 266.390,00$$

in cifra tonda
leggasi

€ 266.000,00

Euro duecentosessantaseimila/00

Determinazione del valore della quota pignorata

Essendo stato pignorato un immobile ove l'esecutato è titolare del diritto di proprietà per 1/1, ovvero per intero, il valore di tale possesso è pari a

$$\text{VALORE quota di proprietà} = (€ 266.000,00 \times 1,00) =$$

€ 266.000,00

leggasi

Euro duecentosessantaseimila/00

----- 0 -----

In ossequio a quanto richiesto, ritenuto di aver dettagliatamente ed approfonditamente risposto a tutti i quesiti, il CTU provvede al deposito sul portale on line della perizia.

A disposizione per chiarimenti ed integrazioni

Olbia, 31 maggio 2025

IL CTU

Arch. Marco Enrico Trivellin
(documento firmato digitalmente)

Documentazione allegata:

Allegato A – Documentazione fotografica dei beni

Allegato B – Rilievi dello stato di fatto

Allegato C – Visure e planimetrie catastali

Allegato D – Visure ipotecarie

Allegato E – Documentazione edilizia e urbanistica

Allegato F – Documenti giuridici e amministrativi

Allegato G – Tabelle delle quotazioni immobiliari

Allegato H – Verbali e comunicazioni delle operazioni peritali

Olbia, 31 maggio 2025

IL CTU

Arch. Marco Enrico Trivellin

(documento firmato digitalmente)