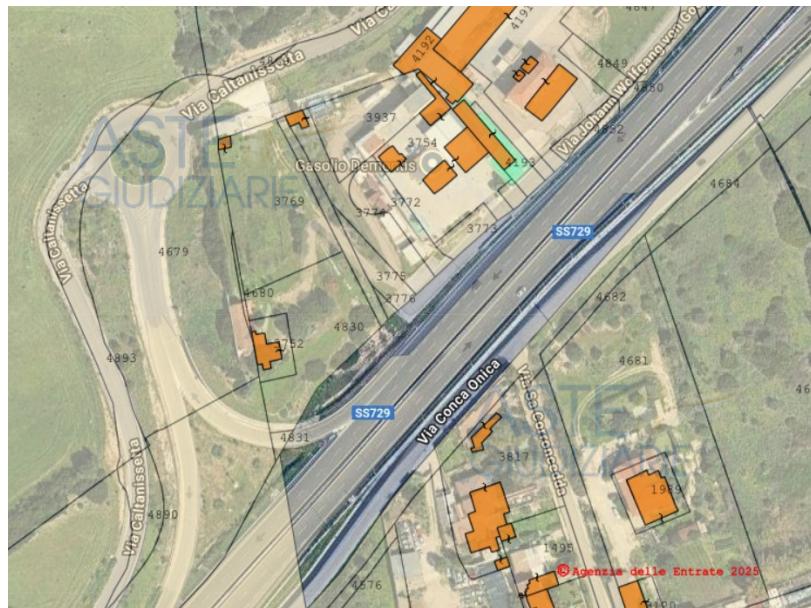


TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA



ESECUZIONE IMMOBILIARE 128/2012

Giudice dell'esecuzione Dott.



Il Giudice: Dott.

Promossa da:

II C.T.U. *Geom.*

CONTRO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

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

ESECUZIONE IMMOBILIARE 197/2021**RELAZIONE DI PERIZIA**

In data 04/02/2025, il sottoscritto _____, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Sassari al n° _____, ha ricevuto dal Giudice del Tribunale di Tempio Pausania, Dott. _____, previo giuramento di rito, l'incarico per procedere alle indagini peritali relativamente al procedimento di esecuzione immobiliare n. 128/2012, promossa da _____ contro la _____.

Come da udienza del 04/02/2025 veniva assegnato al sottoscritto l'incarico di:

"Stabilire con certezza se sulla base della normativa attualmente vigente l'immobile pignorato, che ricade nella fascia di competenza dell'ANAS – SS 729 Sassari Olbia, la pratica di condono che risulta presentata e di cui alla perizia del Geom. _____, possa essere definita e conseguentemente assegni al medesimo un valore di stima univoco."

Individuato l'immobile oggetto della procedura, procedevo a fissare l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 10/04/2025 presso il bene oggetto di procedura esecutiva sito in Olbia località Sa Corroncedda, mi accordavo con il Sig.

_____ rappresentante dell'I.V.G, e il giorno 10/04/2025, previa comunicazione alle parti interessate, unitamente al mio collaboratore, procedevo all'accesso presso il bene caduto all'interno del procedimento esecutivo, così da poter eseguire le indispensabili verifiche urbanistiche e catastali rispetto allo stato dei

luoghi all'attualità, nonché ad effettuare idonea documentazione fotografica interna ed esterna.

Una volta effettuato il sopralluogo e reperita la necessaria documentazione tecnica, allegata al fascicolo telematico e presso l'accesso agli atti del Comune di Olbia



Settore Urbanistica ed edilizia privata - ufficio Condoni, oltreché la necessaria documentazione catastale, mi è stato possibile redigere la seguente relazione di perizia.

QUESTIO UNICO

Premesse

Poiché il quesito assegnatomi dal Giudice è il seguente:

“Stabilire con certezza se sulla base della normativa attualmente vigente l’immobile pignorato, che ricade nella fascia di competenza dell’ANAS – SS 729 Sassari Olbia, la pratica di condono che risulta presentata e di cui alla perizia del Geom. _____, possa essere definita e conseguentemente assegni al medesimo un valore di stima univoco.”

La presente relazione sarà suddivisa quindi in due parti, la prima (CAPITOLO I) di risposta al quesito sulla possibilità di definizione della pratica di condono depositata presso il Comune di Olbia. La seconda (CAPITOLO II) sull’assegnazione del valore di stima univoco, in considerazione della particolarità del caso in esame e del tempo decorso dalla precedente stima, si rende necessario al fine di bene assolvere all’incarico affidatomi, procedere con una nuova e più realistica stima.

CAPITOLO I

L’immobile in oggetto, censito al catasto urbano al Foglio 41 Mapp. 3817 Sub. 5 è stato edificato in assenza di titolo abilitativo edilizio. Per queste ragioni in data 24/11/2004 è stata presentata, dai precedenti titolari, domanda di condono edilizio ai sensi L.326/03 L.R. n. 4/2004 al prot. 72791 progressivo 5, pos. 728.

All’interno della stessa pratica, è depositata una dichiarazione personale sostitutiva dell’atto di notorietà ai sensi dell’art. 47 del DPR 445/2000 ai fini dell’identificazione del periodo di realizzazione dell’abuso, dichiarando quale periodo di ultimazione dei lavori il 12/07/2000.

In epoca successiva alla richiesta di condono, e successivamente alla prima e unica compravendita, sono stati realizzati ulteriori incrementi volumetrici e nuove superfici

coperte che riguardano l'ampliamento del corpo centrale, una nuova costruzione in aderenza (magazzini a stato di rustico e privi di copertura) e la realizzazione della lavanderia. Anche queste ultime totalmente prive di qualsiasi titolo abilitativo.

Poiché, come anche già specificato anche nelle CTU precedenti, l'area sulla quale è stata edificata l'abitazione in oggetto, **rientra all'interno della fascia di rispetto stradale**, così come definita dal Codice della Strada e dal suo Regolamento di Attuazione, ai sensi dell'art. 26 comma 2 lettera "C" (ora S.S. 729 *Sassari-Olbia, fascia di 30 mt*) e lettera "E" (*Strada vicinale Comunale Via Conca Onica, fascia di 10 mt*), in quanto l'immobile si trovava al momento della sua realizzazione:

- Fuori dal centro abitato (poiché non rientrante nella delimitazione del centro abitato al momento della sua edificazione)
- Prospiciente ad una viabilità di tipo "Strada extraurbana secondaria-tipo C" S.S. 729 *Sassari-Olbia* (al momento della realizzazione del manufatto abusivo oggetto di perizia);
- Prospiciente ad una viabilità di tipo "Strada vicinale *Via Conca Onica*"

Per queste ragioni, la fascia di rispetto stradale prevista al momento dell'edificazione era:

- Per la "viabilità S.S.729" di 30 metri lineari dal confine stradale;
- Per la "viabilità vicinale" di 10 metri lineari dal confine stradale;

Entrambe le fasce di rispetto includono per intero il fabbricato in oggetto.

Applicabilità del Condono Edilizio

L'ambito di applicazione del c.d. Condono edilizio di cui al Decreto Legge n. 269/2003, poi convertita con modifiche dalla L. 326/2003, ed il suo recepimento dalla Regione Sardegna con la Legge 4/2004, normativa utilizzata per la presentazione della pratica in sanatoria relativa al fabbricato oggetto di esecuzione, **non consente di estendere i benefici della sanatoria alle aree vincolate.**

Difatti la norma prevede che non siano sanabili le opere indicate nell'art. 33 della L.

n° 47/85, al quale fa rinvio l'art. 32, comma 27 della L. n° 326/03:

art. 33. Opere non suscettibili di sanatoria

1. Le opere di cui all'articolo 31 non sono suscettibili di sanatoria quando siano in contrasto con i seguenti vincoli, qualora questi comportino inedificabilità e siano stati imposti prima della esecuzione delle opere stesse:

- a) vincoli imposti da leggi statali e regionali nonché dagli strumenti urbanistici a tutela di interessi storici, artistici, architettonici, archeologici, paesistici, ambientali, idrogeologici;
- b) vincoli imposti da norme statali e regionali a difesa delle coste marine, lacuali e fluviali;
- c) vincoli imposti a tutela di interessi della difesa militare e della sicurezza interna;
- d) ogni altro vincolo che comporti la inedificabilità delle aree.**

Le opere abusive sono pertanto insuscettibili di sanatoria qualora siano in contrasto con i seguenti vincoli, purché comportanti inedificabilità (assoluta) e imposti prima dell'esecuzione delle opere stesse. L'operatività di tale regime vincolistico, quale assolutamente preclusivo al rilascio della sanatoria richiede non solo l'antecedenza dell'apposizione del vincolo rispetto alla realizzazione dell'opera abusiva, ma anche che esso comporti l'impossibilità di edificare sull'area vincolata, diversamente da quanto disposto dall'art. 32 della L. n° 47/85, il quale si riferisce a vincoli di inedificabilità relativa, cioè di edificabilità condizionata al rilascio del parere favorevole dell'Ente preposto alla tutela del vincolo. **Rientra tra i vincoli di inedificabilità assoluta quello di rispetto stradale di cui al D.M. 1° aprile 1968, n° 1404, come il caso in esame di cui alla R.G.E. 128/2012.**

Riferimenti di cui alle sentenze del Cons. Stato sez. IV 5 luglio 2000 n° 3731; Tar Toscana sez. III 12 febbraio 2003 n° 277; TAR Sicilia n.103/2025; TAR Campania n. 2331/2024.

Risposta al Quesito

Per le motivazioni riportate nel corpo del CAPITOLO I,

Constatato che nell'area su cui ricade il fabbricato esiste un vincolo di inedificabilità totale (assoluto), derivante dal combinato disposto dell'art. 33 della L.47/85 e dal D.M. n. 1404 del 1968 per cui, non è nemmeno possibile richiedere il relativo Nulla Osta dell'ente proprietario della strada in quanto trattasi, appunto, di inedificabilità

Per le ragioni esplicate nei punti precedenti, **la pratica di condono edilizio presentato non potrà essere definita** in quanto, tra l'altro, la stessa non poteva neanche essere presentata.

A maggior chiarezza di quanto esposto, ho provveduto a redigere un'istanza (Allegato A) in data 03.03.2025 prot. 25513 al **Comune di Olbia** settore pianificazione e gestione del territorio, ufficio condoni edilizi, che in data 05.03.2025 **ha certificato la non sanabilità dell'immobile di cui è causa (Allegato B)**

CAPITOLO II

Constatando che l'immobile in esame risulta interamente abusivo, senza possibilità di sanatoria si procederà comunque alla stima del valore commerciale del bene.

Difatti i trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali (come confermato dall'articolo 46 del D.P.R. n 380/2001), prevede che l'immobile può essere ugualmente venduto in sede esecutiva, purché ciò sia espressamente dichiarato nell'avviso di vendita.

Poiché il valore del bene non può essere assimilato ad un valore commerciale di un qualsiasi immobile regolare dal punto di vista urbanistico e avente le medesime caratteristiche, ma essendo l'immobile di cui è causa totalmente abusivo e non sanabile, si procederà alla sua stima non tenendo conto dei tradizionali metodi comparativi o reddituali di mercato, ma partendo dal valore d'uso dell'immobile, sottraendo il valore del terreno nudo e detraendo i costi futuri necessari per la sua demolizione.

L'immobile oggetto di causa, come ampiamente descritto nel I Capitolo, non è sanabile ma allo stesso tempo non è ancora gravato da un Ordinanza di Demolizione.

Poiché gli immobili totalmente o parzialmente abusivi presenti sul territorio sono diffusi, si presume che il Comune non può ragionevolmente pensare di abbattere tutto dall'oggi al domani, ma necessiti del tempo necessario per il formarsi dei rigetti di



pratiche di condono, adozione ordinanze di demolizione, eventuale scelta se acquisire al patrimonio Comunale o demolire, affidamento delle operazioni di demolizione, opposizioni, etc..., pertanto questi immobili hanno un proprio valore "praeter legem", e conservano un apprezzabile "Valore d'Uso", perché il rischio della demolizione è, allo stato attuale, estremamente remoto o lontano dal formarsi. In quest'ottica si può immaginare una stima pari al Valore d'Uso dell'immobile per un tempo di circa 10 anni. Infatti considerando i tempi di Emissione e di Attuazione di una possibile Ordinanza di Demolizione da parte del Comune, e far sì che venga eseguita o adottare le azioni che possano portare alla demolizione reale dell'immobile, il sottoscritto ritiene congruo stimare il Valore d'Uso dell'immobile oggetto di causa per un decennio.

Per la determinazione del valore d'uso, lo scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare la stima analitica del valore di un immobile che si ottiene mediante capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi netti futuri che l'immobile è in grado di produrre nei successivi dieci anni. Il sottoscritto ha utilizzato la formula adoperata per calcolare il valore d'uso di una struttura destinata ad avere una vita limitata, ovvero:

$$Af = a (qn - 1)/r$$

Dove:

- Af il valore finale del bene
- a il reddito netto annuo
- q il montante unitario
- n le annualità
- r il saggio di capitalizzazione

Dove il saggio di capitalizzazione è pari al 5%.

Calcolo del reddito Annuo

Partendo dal valore medio di locazione per la località in oggetto, riferito al secondo semestre del 2024 riportato nell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, per la zona di 'OLBIA SUD BANDINU POLTU QUADU AEROPORTO SA MARINEDDA' il valore di Locazione varia da un minimo di 6,6 Euro/mq ad un massimo di 8,2 Euro/mq.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1500	1850	L	6,6	8,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1000	1400	L	4,3	5,6	L
Box	NORMALE	600	1000	L	3	5	L

Per le caratteristiche dell'immobile in oggetto utilizzeremo un valore medio pari a 7,4 Euro/mq.

Superfici lorde dell'immobile

AMBIENTE	SUPERFICIE UTILE (MQ)	COEFICIENTE DI PONDERAZION E	SUPERFICIE COMMERCIAL E (MQ)	RIDUZIONE PER OPERE IN FASE DI REALIZZAZION E
Abitazione	125,00	100%	125,00	-
Veranda	16,00	60%	9,60	-
Lavanderia	8,00	20%	1,60	-
Magazzini	51,50	0%		-100%
TOTALE (Sc)			136,20 mq	125,00 9,60 1,60 0

Mq immobile $136,20 \times 7,4 \times 12 = 12.094,56$ Euro/anno reddito annuo lordo

A questo andranno detratte le spese di gestione dell'immobile, spese di manutenzione, di assicurazione, oneri fiscali analiticamente tradotte nel 30% (3.628,37 Euro)

Pertanto il reddito annuo netto è pari a 8.466,19 Euro

Calcolo del Valore d'uso

Dunque, avremo la seguente formula completa :

$$Af = a (qn - 1)/r$$

$$Af = 8.466,19 (1,05^{10} - 1)/0,05 = \mathbf{106.480,31} \text{ Euro Valore d'uso decennale}$$

Valore del terreno nudo

Superficie totale del Lotto: 855mq

Superficie da computare al 10% cortile: 25mq

Superficie da computare al 2% eccedenza cortile : 830 mq

AMBIENTE	SUPERFICIE UTILE (MQ)	COEFICIENTE DI PONDERAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)
Cortile	25,00	10%	2,50
Eccedenza Cortile	830,00	2%	16,60
TOTALE (Sc)			19.10 mq

In riferimento agli immobili presenti nella zona, come da tabella OMI sopra riportata si attribuisce un valore medio (Vm) di 1.650,00 €/mq

Il Valore di stima dei terreni sarà (V) sarà: $V = \text{Val.Mq} \times \text{Sup. ponderata}$
Valore del solo terreno = 1.650,00 €/mq x 19.10 mq = € 31.515,00

Costo per la demolizione totale del fabbricato

A tale importo verranno detratti i costi da sostenere per la demolizione e ripristino dello stato dei luoghi. Più precisamente:

- Progetto e direzione lavori € 1.500,00;**
- Demolizione totale del fabbricato € 21.876,55;**

Mc da demolire = (Mq 125+16+8+51,5 = 200,5 Mq) 200,5 x 3 = 601,5 Mc

Voce da prezzario Regionale SAR24_PF.0012.0004.0002 RESTAURO Demolizione totale di fabbricati con strutture portanti in c.a., in c.a. e muratura, per la parte fuori terra e per m³ **Euro 36,37**

qualsiasi altezza, compresa l'adozione degli accorgimenti atti a tutelare l'incolumità degli operai e del pubblico, le precauzioni e cautele necessarie per evitare danni ad eventuali fabbricati vicini e a terzi, le necessarie puntellature, il taglio di eventuali materiali metallici, l'impiego di mezzi segnaletici diurni e notturni, l'innaffiamento ed il carico dei materiali su automezzo ed ogni onere e magistero per assicurare l'opera eseguita a regola d'arte secondo le normative esistenti. Eseguita con mezzi meccanici e, ove occorre, con intervento manuale, inclusi il carico del materiale su automezzo con esclusione del trasporto del materiale di risulta ad impianto autorizzato e degli oneri relativi. Valutata a metro cubo vuoto per pieno.

Metri Cubi x costo = 601,50 x 36,37 = 21.876,55 Costo demolizione

- Trasporto a discarica delle macerie € 5.726,28;**

Voce da prezzario Regionale SAR24_PF.0001.0002.0044 LAVORI STRADALI TRASPORTO a discarica e/o da cava dei materiali con percorrenza entro i limiti di 20 km compreso il ritorno m³ **Euro 9,52**

Calcolo 601,50 x 9,52 = 5726,28

- Conferimento a discarica del materiale di risulta € 10.093,17;**

Voce da prezzario Regionale SAR24_PF.0001.0009.0005 LAVORI STRADALI CONFERIMENTO A DISCARICA AUTORIZZATA DI MATERIALE COD. CER. 17.01.07 - Miscugli o scorie di cemento, mattoni, mattonelle e ceramiche, diverse da quelle di cui alle voci 17 01 06. Conferimento dei rifiuti presso impianto autorizzato al recupero, con rilascio di Copia del Formulario di identificazione dei rifiuti, debitamente vidimato dall'impianto, attestante l'avvenuto conferimento presso lo stesso, da presentare in copia conforme alla Direzione dei Lavori in sede di emissione dello Stato d'Avanzamento dei Lavori. **Euro 16,78 Mc**

Calcolo 601,50 x 16,78 = 10.093,17 Euro

- Incidenza oneri per la sicurezza stimati al 5% su 21.876,55 € 1.093,82;**

- Pratica catastale di demolizione del fabbricato € 1.500,00;**

Totale € 41.789,82 Euro Costi totali da sostenere per la demolizione



RIEPILOGO CALCOLO VALORE D'USO COMPLESSIVO



Pertanto avremo:

€ 106.480,31 Valore d'uso decennale

€ 31.515,00 Valore del solo terreno

€ 41.789,82 Costo demolizione

$$\underline{106.480,31} + \underline{31.515,00} - \underline{41.789,82} = \underline{96.205,49} \text{ Euro Valore d'uso dell'immobile}$$

Conclusioni

Il valore di stima univoco derivante dal calcolo del valore d'uso dell'immobile più probabile a seguito dell'analisi effettuata, delle condizioni dell'immobile, considerata la non sanabilità delle opere realizzate che riguardano l'intero immobile e la sua commerciabilità limitata alle sole condizioni previste dall'46 comma 5 del D.P.R. n 380/2001, è di

Euro 96.200,00 (diconsi novantaseimiladuecento/Euro)

Per ogni altro aspetto non trattante il quesito attualmente demandato al sottoscritto dall'ill.mo Giudice, si rimanda alle perizie precedenti.



ASTE GIUDIZIARIE®

RISPOSTE AI CONSULENTI E DIFENSORI DELLE PARTI

ASTE GIUDIZIARIE®

Come da verbale di affidamento incarico, il sottoscritto C.T.U. ha provveduto ad inviare bozza di relazione peritale ed assegnare giorni quindici (15) per eventuali note tecniche e rimostranze di parte.

La parte Creditrice (_____) rappresentata dall' Avv. _____, non ha mosso nessuna osservazione alla bozza peritale inviatagli.

La parte Debitrice (_____), non ha mosso nessuna osservazione alla bozza peritale inviatagli.

Ringraziando la S.V. per la fiducia accordatami, il sottoscritto ritiene di aver compiutamente assolto il mandato ricevuto sulla scorta degli elementi in sue mani e per elementi ricavati a seguito dell'incarico, si resta a completa disposizione per qualsivoglia chiarimento fosse necessario.

Si consegna la presente relazione di perizia composta da n. 11 pagine oltre agli allegati e copertine, depositando telematicamente l'elaborato peritale

Loiri Porto San Paolo 01/07/2025

Il Tecnico

Geom. _____

Studio Tecnico
GEOM. LAI FRANCESCO



Via Gioberti n. 1 Loc. Enas , 07020 Loiri P.S.P.

Cell. 339-1576810 * Fax 0789/480758 * E-Mail geom.lai@gmail.com | PEC francesco.lai1@geopec.it



ALLEGATI :



- **A** Richiesta Comune di Olbia
- **B** Certificazione non sanabilità Comune di Olbia
- **C** Visura Catastale
- **D** Elaborato Planimetrico
- **E** Planimetria immobile Stato di Fatto
- **F** Valutazione Osservatorio Mercato Immobiliare.
- **G** Documentazione fotografica relativa all' immobile pignorato.



Il tecnico

Geom. _____

*** *** ***



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

