

**TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA**



**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO  
ELABORATO PERITALE**



Giudice dell'esecuzione Dott.: **DI GIACOMO ALESSANDRO**

Vertenza promossa da:

**COOPERATIVA EDILE ORANI A R.L.**

contro:



Nella procedura esecutiva immobiliare n° **146/2013 R.G.E.**



**Geometra Enrico Manca**

**Il CTU**

Studio via Adige n. 1

07026 - Olbia (OT)

Tel./Fax 078951355

Cell. 3491278032

Email: [geometra.enricomanca@libero.it](mailto:geometra.enricomanca@libero.it)

PEC : [enrico.manca@geopec.it](mailto:enrico.manca@geopec.it)



Ill.mo Sig. G.I. del Tribunale di TEMPIO PAUSANIA

**PREMESSA**

**Conferimento incarico professionale**

Il sottoscritto Enrico Manca, iscritto all'ordine dei Geometri della Provincia di Sassari al numero 3082, con studio in Olbia via Adige n.1, in data 30.10.2014 ha prestato giuramento in qualità di esperto, ed il giudice dell'esecuzione gli ha posto i quesiti di cui al verbale di udienza integrato delle "Disposizioni generali in materia di esecuzioni immobiliari", per redigere la Relazione di Perizia relativamente : all' Esecuzione Immobiliare n° 146/2013 R.G.E., promossa da COOPERATIVA EDILE ORANI A R.L. vs [REDACTED]

**Svolgimento delle operazioni di consulenza**

In ossequio all'incarico ricevuto, previo esame di tutta la documentazione reperita nel fascicolo dell'esecuzione, lo scrivente CTU dava inizio alle operazioni peritali in data 27/11/2014 presso il suo studio, e fissava per i giorni seguenti concordemente con il custode IVG nominato, il sopralluogo in situ per l'ispezione dell'immobile, il tutto secondo le seguenti comunicazioni:

- Nomina CTU, raccomandata con ricevuta di ritorno del 08.01.2015;
- Data sopralluogo immobile, raccomandata con ricevuta di ritorno del 10.02.2015.

Durante il sopralluogo, avvenuto in data 19 febbraio 2015 alle ore 11:30 erano presenti il custode IVG Sig. Alberto Antonio Addis ed [REDACTED]

[REDACTED] (per conto della parte esecutata).  
 (vedasi allegato "11"-comunicazioni)  
 (vedasi allegato "12"-verbale sopralluogo )

**Alla istanza di vendita sono stati allegati i seguenti documenti :**

- Certificato notarile datato 13.12.2013 attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari;
- Nota di trascrizione del pignoramento datata 04.06.2013.

Nel mentre sono proseguite le operazioni peritali ed al fine di completare la documentazione necessaria per la redazione della presente, lo scrivente ha integrato i documenti presenti nel fascicolo con i seguenti documenti :

- Elenco della conservatoria relativo le trascrizioni ed iscrizioni sull'immobile in oggetto data 04.03.2015;
- Visure storiche immobili del catasto fabbricati data 04.03.2015;
- Estratto di mappa catasto terreni data 04.03.2015;
- Certificato di destinazione urbanistica terreni del 25.02.2015;
- Stralcio cartografia e norme di attuazione P.D.F. Olbia;
- Stralcio cartografia e norme di attuazione P.D.L. "S'Accutadorza";
- Stralcio doc. "Quadro delle opere mitigazione in Olbia";
- Stralcio Interventi Trattati Rio Gadduresu Olbia.

**Tutto ciò premesso e in base a tutti gli elementi raccolti, si redige la seguente relazione di perizia :**

**RISPOSTE AI QUESITI**

**QUESITO UNO - "Identificazione del bene"**

Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisisca**, ove non depositate, le **mappe censuarie** ritenute indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti); **indichi** se il bene è pignorato **pro quota** o per intero, indicando immediatamente che si tratta di " quota di bene".

**Identificazione :**

Dagli accertamenti effettuati, dalla documentazione reperita, nonché da tutti i dati ricavabili dal fascicolo dell'esecuzione:

L'immobile, a seguito di atto di compravendita e di permuta del 25.10.2006 redatti dal Notaio Gianfranco Giuliani in Olbia e trascritti in data 07.11.2006 ai n. 9626 e n. 9627,

**risulta di proprietà per 1/1 de** [REDACTED]

**Il bene risulta pignorato per intero** ed identificato come dai seguenti estremi catastali :

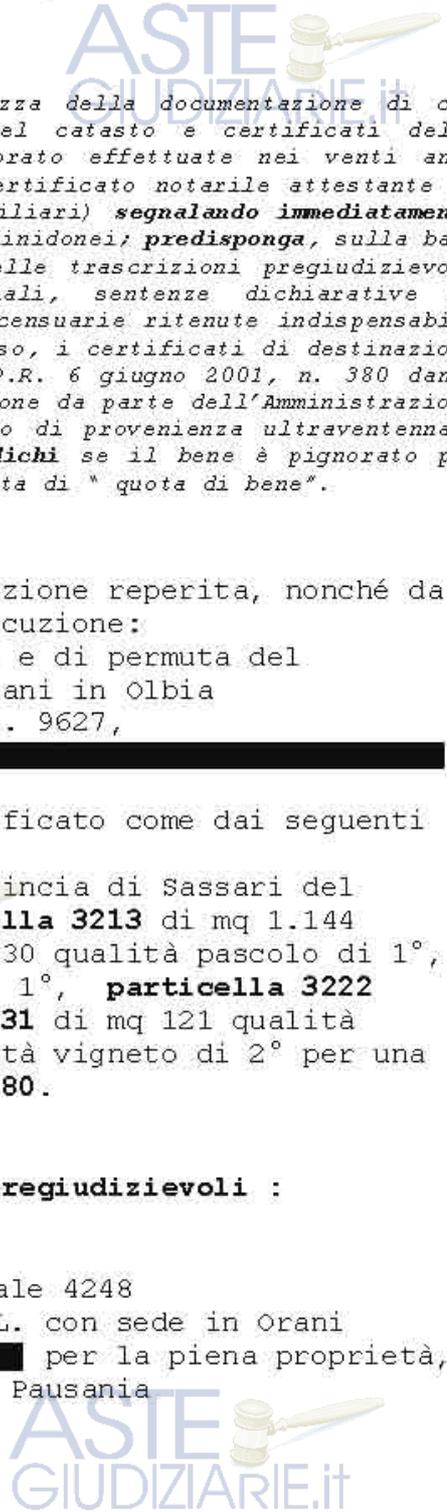
**Immobile censito** in catasto terreni della provincia di Sassari del Comune censuario di Olbia **al foglio 29 particella 3213** di mq 1.144 qualità pascolo di 1°, **particella 3214** di mq 30 qualità pascolo di 1°, **particella 3221** di mq 1.296 qualità vigneto di 1°, **particella 3222** di mq 75 qualità vigneto di 1°, **particella 3231** di mq 121 qualità vigneto di 2°, **particella 3232** di mq 14 qualità vigneto di 2° per una **superficie catastale complessiva pari a mq 2.680.**

**Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli :**

- **Pignoramento immobiliare** del 28.05.2013  
Registro Particolare 3125 Registro Generale 4248  
a favore di Cooperativa Edile Orani A R.L. con sede in Orani  
e contro [REDACTED] per la piena proprietà,  
notifica ufficiale giudiziario di Tempio Pausania  
del 18/04/2013 Rep. 559.

**Altro :**

- **Convenzione Edilizia** del 24.12.2008  
Registro Particolare 10127 Registro Generale 15384  
a favore di Comune di Olbia con sede in Olbia  
e contro [REDACTED] per la piena proprietà,  
dei terreni in oggetto insieme a maggior consistenza,  
pubblico ufficiale Giovanni Achenza Rep. 2663 del 01/12/2008.



**Provenienza ultra ventennale :**

- Al ventennio i mappali 62, 37/a e 1308 del foglio 29 risultano in proprietà di [REDACTED] per diritti pari a 15/75 ciascuno, [REDACTED] per diritti pari a 5/75, [REDACTED] per diritti pari a 2/75 ciascuno, [REDACTED] per diritti pari a 15/75, in virtù di **sentenza di acquisto per usucapione** emessa dal Tribunale di Tempio Pausania in data 09.01.2001 Rep. 70 trascritta in Conservatoria di Tempio Pausania in data 04/02/2005 Registro Particolare 834 Registro Generale 1243. (nella nota di trascrizione è stato riportato, in luogo del mappale 1308, il mappale 40/a identificativo precedente)
- Da [REDACTED] i diritti pari a 1/5 sui mappali 62, 40 e 1896 del foglio 29 sono pervenuti a [REDACTED] in virtù di **successione testamentaria** apertasi in data 29.07.2003 denuncia n. 33 volume 10 - Ufficio del Registro di Olbia, trascritta in Conservatoria di Tempio Pausania in data 26/07/2006 Registro Particolare 6909 Registro Generale 10347.
- Da [REDACTED] i diritti pari a 50/750 sui mappali 62, 2836 e 2838 del foglio 29 sono pervenuti a [REDACTED] per diritti pari a 50/3750 ciascuno, in virtù di **successione** apertasi in data 17.11.2004 denuncia n. 67 volume 11 - Ufficio del Registro di Olbia, trascritta in Conservatoria di Tempio Pausania in data 12/06/2006 Registro Particolare 5209 Registro Generale 7895.
- Da [REDACTED] i diritti pari a 45/75 sui mappali 62, 2836 e 2838 del foglio 29 sono pervenuti a [REDACTED] in virtù di **atto di compravendita** del 25.10.2006 redatto dal notaio Giuliani con Rep. 205393, trascritto a Tempio Pausania il 07.11.2006 al Reg. Particolare 9626 e Reg. Generale 14241.
- Da [REDACTED] i diritti pari a 30/75 sui mappali 62, 2836 e 2838 del foglio 29 sono pervenuti a [REDACTED] in virtù di **atto di permuta** del 25.10.2006 redatto dal notaio Giuliani con Rep. 205393, trascritto a Tempio Pausania il 07.11.2006 al Reg. Particolare 9627 e Reg. Generale 14242.

(vedasi allegato "2"-relazione notarile)  
 (vedasi allegato "3"- ispezioni elenco trascr. ed iscr. in conservatoria )

Firmato Da: MANCA ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA.1 Serial#: 21ef95503b4a5e949563707b549a511f



Il terreno, è ubicato in una zona periferica confinante con le zone residenziali denominate zona "Gregorio" e zona "Isticadeddu", dista circa 2 km dal centro città, circa 0,5 km dalle vie principali come via Vittorio Veneto e via Barcellona, circa 1,5 km dalla strada panoramica che costeggia parte della città. Nelle immediate vicinanze è presente la scuola media statale di Isticadeddu, alcuni terreni non edificati, vari complessi residenziali di recente costruzione ed alcuni vecchi fabbricati ex agricoli ormai dismessi, inoltre a circa 40 metri è presente un canale in cemento dove confluiscono alcuni corsi d'acqua, tratti del "Rio Gadduresu".



(Viste aeree estrapolate da Google Earth © della disposizione geografica)



Il terreno sito nella zona ovest della città confina in parte con delle aree destinate a servizi intestati al Comune di Olbia, in parte con un'area edificabile intestata alla ditta esecutata, in parte con un'area parcheggio asfaltata anch'essa ancora intestata alla ditta esecutata, la restante parte confina con la via Isaac Newton. Il lotto non è delimitato da alcun tipo di recinzione, risulta prevalentemente pianeggiante con qualche leggero dislivello verso la parte orientata a nord/est, è libero in quanto all'interno non sono presenti fabbricati o colture, ad eccezione di qualche piccola pianta tipica della macchia mediterranea.

Nella zona risultano ultimate le opere di urbanizzazione primaria, la via principale, denominata Isaac Newton, è asfaltata, dotata di illuminazione pubblica, marciapiede in entrambi i lati, ed in un lato è presente anche una pista ciclabile, sono presenti pozzette della rete Telecom, fognaria ed idrica, inoltre a bordo lotto fronte strada sono presenti colonnine del gas di città, rete idrica Abbanoa, corrugati per allacci utenza Enel.

**Urbanisticamente il terreno**, secondo il vigente piano di fabbricazione, ricade in zona "C1" zone residenziali di espansione è più precisamente in zona CS.7 all'interno del **piano di lottizzazione denominato "S'Accutadorza"**;

**Attualmente non è consentito alcun intervento edificatorio in quanto:**

I lotti in oggetto ricadono all'interno del perimetro delle aree allagate, **sono quindi soggetti alle norme di salvaguardia previste dal PAI (Piano di Assetto Idrogeologico)** sino all'approvazione definitiva di appositi studi di variante allo stesso PAI;

**Sono quindi oggetto delle norme e dei vincoli contenuti nel rispettivo "Quadro delle opere di mitigazione del rischio idraulico in Olbia"**, approvato in via preliminare ed in attesa di approvazione definitiva, che prevedono quali interventi e misure per la messa in sicurezza del rischio idrogeologico anche la realizzazione di un canale scolmatore che attraversa in parte i terreni in oggetto.

**Il terreno di forma rettangolare ha una superficie complessiva di mq 2.680**, con un ingombro pari a ml 82,00x33,00 circa, il lato maggiore si affaccia sulla strada.

Diviso in due lotti, denominati lotto 2° e 3a, con una superficie di mq 1.340,00 ciascuno ed un ingombro di ml 41,00x33,00 circa ognuno.

(vedasi allegato "1"-documentazione fotografica)



ASTE GIUDIZIARIE.IT

(sovrapposizione catastale lotto su orto foto )



**QUESITO TRE - " Comparazione tra dati attuali e pignoramento"**

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

I dati riportati nel pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione ed allo stato dei luoghi e consentono l'univoca individuazione del bene, il quale pur essendo un terreno non delimitato risulta identificabile in loco.

**QUESITO QUATTRO - " Accatastamento"**

Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; in particolare, al fine di rendere possibile un'esatta identificazione del bene nel decreto di trasferimento sono richiesti all'esperto i seguenti adempimenti:

- > qualora risultino **non corretti i dati contenuti nella visura catastale attuale** o manchino la categoria catastale e la rendita oppure queste non siano coerenti con l'attuale destinazione del bene, l'esperto deve effettuare la variazione o determinare i valori mancanti mediante la procedura DOCPA o altra procedura ritenuta idonea;
- > quando invece l'immobile **non risulti inserito in mappa** (il che, salva l'ipotesi di vendita in un unico lotto dell'intera area pignorata e di tutte le edificazioni soprastanti, è d'impedimento alla stessa pronuncia dell'ordinanza di vendita), l'esperto trasmette subito una relazione al giudice e ai creditori chiedendo l'autorizzazione a procedere alla regolarizzazione catastale indicando i relativi costi.

L'immobile è censito ed identificato come di seguito descritto :

Agenzia Delle Entrate - Ufficio Provinciale di : **Sassari - Territorio**  
 Catasto : **Terreni** - Comune Censuario di : **Olbia**

Foglio	Particella	Qualità colturale	Superficie (mq)
29	3213	Pascolo di 1°	1.144
29	3214	Pascolo di 1°	30
29	3221	Vigneto di 1°	1.296
29	3222	Vigneto di 1°	75
29	3231	Vigneto di 2°	121
29	3232	Vigneto di 2°	14

**Totale superficie catastale mq 2.680.**

(vedasi allegato "4" - visure storiche catasto terreni)  
 (vedasi allegato "5" - estratto di mappa catasto terreni)



**QUESITO CINQUE - " Destinazione urbanistica/ di piano"**

*Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

**Dati di Piano:**

**Gli immobili**, in base al Programma di Fabbricazione vigente, con variante generale approvata nell'anno 2004, ed in base alla variante generale al Programma di Fabbricazione, adottata nell'anno 2013 ed approvata nell'anno 2014, **sono classificati con la seguente destinazione urbanistica:**  
 Comparto di Zona "C1" - residenziali di espansione,  
 Zona "CS.7" - località "S'Accutadorza".  
 (variante generale approvata con deliberazione del C.C. n° 46/19.05.2014)

**Gli immobili sono classificati nei lotti 2a e 3a del sub-comparto A del Piano di Lottizzazione "S'Accutadorza".**

(piano di lottizzazione approvato definitivamente con delibera di C.C. n°98/25.07.2006, convenzionato con atto a rogito del segretario Comunale in data 01.12.2008 rep. n° 2663, con modifica e integrazione all'art. 7 della convenzione attuativa prevista con deliberazione di consiglio comunale n°74/18.07.2014.)

**La volumetria complessiva realizzabile è pari a mc 4.888,06**, di cui il 70% per le residenze, il 20% per i servizi ed il restante 10% per l'edilizia residenziale convenzionata;  
**mc 2.444,02 sono attribuiti al lotto 2a**  
 con indice fondiario di 1,82 mc/mq;  
**mc 2.444,04 sono attribuiti al lotto 3a**  
 con indice fondiario di 1,82 mc/mq,  
 il tutto come meglio indicato di seguito :

Lotto n°	Superficie mq	Volume Servizi 20% mc	Volume Residenze 70% mc	Volume Res. Conven. 10% mc	Volume Totale mc
2a	1.340,00	488,80	1.710,81	244,40	2.444,02
3a	1.340,00	488,81	1.710,81	244,46	2.444,04

(stralcio dati planivolumetrici sub comparto A lottizzazione)

E' possibile realizzare edifici con quattro e cinque piani fuori terra, **l'altezza massima consentita è pari a ml 15,00.**

Le superfici richieste per i parcheggi privati sono pari al 10 % della volumetria residenziale ed al 40% della superficie coperta a destinazione commerciale ossia :

Superficie parcheggi residenziale = 1/10 della volumetria;  
 Superficie parcheggi commerciale = 40% della superficie coperta.

**Si osserva la fascia di rispetto dei corsi d'acqua.**

**Vincoli-Restrizioni:**

Gli immobili ricadono interamente all'interno del perimetro delle aree allagate nella "Carta delle aree allagate secondo indicazioni dei Comuni interessati" Tavola "Olbia-REV" allegata alla delibera del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino regionale n°1 del 27/02/2014, pubblicata sul B.U.R.A.S. del 13.03.2014.

Dalla data di pubblicazione sul B.U.R.A.S. del 13.03.2014 si osservano, quale misura cautelare, le norme di salvaguardia di cui agli art. 4, 8 (commi 8, 9, 10 e 11), 23, 24 e 27 (disciplina delle aree di pericolosità idraulica molto elevata Hi4) delle Norme di Attuazione del Piano di Assetto Idrogeologico, fino all'approvazione di appositi studi di approfondimento dell'assetto idrogeologico di variante al PAI e comunque per un periodo non superiore a tre anni, concordemente con quanto disposto dal comma 7 dell'art. 65 del D.lgs. 152/2006 e ss.mm.ii.

Gli immobili sono oggetto delle norme e i vincoli del "Quadro delle opere di mitigazione del rischio idraulico nel territorio comunale di Olbia" contenente le misure e gli interventi di messa in sicurezza e di mitigazione del rischio idrogeologico e delle relative priorità, approvato in via preliminare con deliberazione dal Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino Regionale n°2 del 18.12.2014 pubblicata sul B.U.R.A.S. n°1 del 02/01/2015.

Sono classificati nella tavola n°04.a.12 "cartografia delle fasce fluviali-stato attuale": in parte nella "fascia A\_50" a pericolosità idraulica molto elevata, in parte nella "fascia B\_200" a pericolosità idraulica molto media, in parte minima nella "fascia B\_100" a pericolosità idraulica moderata.

Gli immobili sono interessati dall'attraversamento di un canale scolmatore, previsto nella tavola 05.c "planimetria degli interventi: tratto tipici del Rio Gadduresu".

(vedasi allegato "6" - certificato di destinazione urbanistica terreni)

(vedasi allegato "7"- stralcio doc. variante P.D.F. Olbia)

(vedasi allegato "8"- stralcio doc. piano di lottizzazione "S'Accutadorza")

(vedasi allegato "9"- doc. tav. 04.a.12 quadro opere di mitigaz. rischio idr.)

(vedasi allegato "10"- doc. tav. 05.c tratti rio Gadduresu)

**QUESITO SEI - " Conformità alla normativa - sanabilità"**

*Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47;*

Omissis.

**QUESITO SETTE - " Divisione in lotti"**

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

Data la tipologia dell'immobile è consigliabile la sua vendita in più lotti in quanto dal punto di vista urbanistico lo stesso risulta diviso in due lotti di eguale superfici e volumetria attribuita, dal punto di vista catastale gli stessi sono costituiti da più particelle catastali che di fatto ne consentono la vendita in due lotti;  
Possono essere formati i seguenti lotti :

- A) Lotto 2a di mq 1.340 volumetria da P.D.L. attribuita mc 2.444,02, confinante con: Comune di Olbia, ditta esecutata, via Isaac Newton salvo altri, censito al N.C.T. del Comune di Olbia al foglio 29 part.3213, 3222, 3231.
- B) Lotto 3a di mq 1.340 volumetria da P.D.L. attribuita mc 2.444,04, confinante con: Comune di Olbia, ditta esecutata, via Isaac Newton salvo altri, censito al N.C.T. del Comune di Olbia al foglio 29 part.3214, 3221, 3232.

**QUESITO OTTO - " Divisibilità in natura"**

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

**QUESITO NOVE - " Stato del bene"**

*Accerti se l'immobile non è in proprietà piena, ma con mero diritto di superficie limitato nel tempo; in tal caso si indichi la data di scadenza; nel caso che oggetto del pignoramento sia la nuda proprietà o l'usufrutto deve sempre indicarsi l'età dell'usufruttuario o la durata dell'usufrutto se a termine. Dica se è libero o occupato, acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene (per particolari si rimanda al punto 10) della sezione II delle " Disposizioni generali"; dica se l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, e acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (anche in copia non autentica);*

Al momento dei sopralluogo l'intera proprietà risultava nella piena disponibilità degli esecutati.  
L'immobile risulta libero e non delimitato da recinzioni.



**QUESITO DIECI - " Regime vincolistico"**

*Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; indicare l'esistenza di eventuali fondi patrimoniali a carico del bene;*

L'immobile è gravato dai seguenti vincoli di natura idrogeologica:

- **Norme di salvaguardia di cui agli art. 4, 8 (commi 8, 9, 10 e 11), 23, 24 e 27 (disciplina delle aree di pericolosità idraulica molto elevata Hi4) delle Norme di Attuazione del Piano di Assetto Idrogeologico,** fino all'approvazione di appositi studi di approfondimento dell'assetto idrogeologico di variante al PAI e comunque per un periodo non superiore a tre anni, dalla data di pubblicazione sul B.U.R.A.S. del 13.03.2014, concordemente con quanto disposto dal comma 7 dell'art. 65 del D.lgs. 152/2006 e ss.mm.ii;

**( CAPO II AREE DI PERICOLOSITA' IDRAULICA**

ART. 27 Disciplina delle aree di pericolosità idraulica molto elevata (Hi4)

*"4. Nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata resta comunque sempre vietato realizzare:*

- a. strutture e manufatti mobili e immobili, ad eccezione di quelli a carattere provvisorio o precario indispensabili per la conduzione dei cantieri o specificamente ammessi dalle presenti norme;*
- f. nuovi stabilimenti o ampliamenti di stabilimenti soggetti agli obblighi di cui agli articoli 6, 7 e 8 del decreto legislativo 17.8.1999, n. 334, "Attuazione della direttiva 96/82/CE relativa al controllo dei pericoli di incidenti rilevanti connessi con determinate sostanze pericolose";*
- g. nuovi impianti tecnologici fuori terra ad eccezione dei ripetitori e dei tralicci per il trasporto dell'energia elettrica e di quelli espressamente consentiti dalle presenti norme.*
- b. la manutenzione ordinaria o straordinaria;*
- c. l'ampliamento dei soli volumi tecnici non altrimenti localizzabili e senza alternative progettuali tecnicamente ed economicamente sostenibili necessari per migliorare le condizioni igienico-sanitarie."*)

- **Norme e vincoli del "Quadro delle opere di mitigazione del rischio idraulico nel territorio comunale di Olbia"** contenente le misure e gli interventi di messa in sicurezza e di mitigazione del rischio idrogeologico e delle relative priorità, approvato in via preliminare con deliberazione dal Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino Regionale n°2 del 18.12.2014 pubblicata sul B.U.R.A.S. n°1 del 02/01/2015.  
Sono classificati nella tavola n°4.a.12 "cartografia delle fasce fluviali-stato attuale": in parte nella "fascia A 50" a pericolosità idraulica molto elevata, in parte nella "fascia B 200" a pericolosità idraulica molto media, in parte minima nella "fascia B 100" a pericolosità idraulica moderata.  
**Gli immobili sono interessati dall'attraversamento di un canale scolmatore,** previsto nella tavola 05.c "planimetria degli interventi: tratto tipici del Rio Gadduresu".

**QUESITO UNDICI - " Determinazione del valore"**

*Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e 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 ma 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 ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).*

**Criterio di stima:**

Premesso che l'immobile è un terreno, suddiviso in due lotti edificabili, con una volumetria attribuita in base ad un piano di lottizzazione approvato e convenzionato (P.D.L. "S'Accutadorza");

Premesso che attualmente sullo stesso gravano dei vincoli che né impediscono di fatto la realizzazione di qualunque intervento edificatorio, almeno per la durata di anni 3 a partire dal 13.03.2014 (norme di salvaguardia PAI per le zone Hi4);

Premesso che sempre gli stessi sono soggetti alle norme ed ai vincoli contenuti nel "Quadro delle opere di mitigazione del rischio idraulico in Olbia", approvato in via preliminare ed in attesa di approvazione definitiva, che prevedono quali interventi e misure per la messa in sicurezza del rischio idrogeologico anche la realizzazione di un canale scolmatore che attraversa in parte entrambi i lotti in oggetto;

Premesso che i vincoli ed interventi previsti nel "Quadro delle opere di mitigazione del rischio idraulico in Olbia" di variante al PAI, limitano se non addirittura compromettono del tutto le possibilità edificatorie dei lotti;

Considerata la situazione esposta, dove appare persino opportuno tenere in considerazione nell'immediato od in futuro sia la possibilità da parte dei lottizzanti di intraprendere dei ricorsi verso l'amministrazione comunale con un eventuale nuovo studio di revisione della lottizzazione stessa, sia la possibilità da parte del Comune di intraprendere dei procedimenti di esproprio relativi le aree interessate dagli interventi e dalle opere di mitigazione del rischio idrogeologico;

Dato quindi che quanto esposto non consente nell'immediato alcun utilizzo del bene e presenta delle incertezze su un possibile utilizzo adeguato del bene stesso nell'avvenire, nella valutazione dell'immobile è stato utilizzato come parametro quanto indicato nella tabella dei valori venali delle aree edificabili ai fini IMU pubblicate dal Comune di Olbia per l'anno 2014, che in base alla determina n° 222 del 02.07.2014, quantifica per le aree ricadenti nelle zone urbanistiche "C" convenzionate, in cui ricadono gli immobili in oggetto, il seguente valore: € 210,00 a mq.

Come indicato nella tabella citata, dato che gli stessi immobili ricadono all'interno delle aree allagate interessate dal vincolo Hi4 delle norme del PAI, appare opportuno applicare una riduzione del 50% sul valore che viene quindi determinato come segue : € 210,00/0,50 = € 105,00 a mq.

**Valore Dell'Immobile:**

A) Lotto 2a : € 105,00 x 1.340 mq = € 140.700,00

Il valore finale di stima è pari ad € 140.700,00

(centoquarantamila settecento /00 euro) .

B) Lotto 3a : € 105,00 x 1.340 mq = € 140.700,00

Il valore finale di stima è pari ad € 140.700,00

(centoquarantamila settecento /00 euro) .



**FORMAZIONE DEI LOTTI CON CONFINI E DATI CATASTALI:**

**PRIMO LOTTO:**

Terreno sito in località S'Accutadorza in via Isaac Newton, all'interno del piano di lottizzazione convenzionata "S'Accutadorza" lotto 2a di mq 1.340,00 con volumetria attribuita di mc 2.444,02, soggetto alle norme ed ai vincoli delle zone Hi4 del PAI e del "Quadro delle opere di mitigazione del rischio idraulico nel territorio comunale di Olbia".

Identificato in catasto al N.C.T. del Comune di Olbia

al Foglio 29 particelle 3213, 3222, 3231.

Confinanti: ditta esecutata, Comune di Olbia, via I. Newton, salvo altri.

**PREZZO BASE: € 140.700,00.**

**SECONDO LOTTO:**

Terreno sito in località S'Accutadorza in via Isaac Newton, all'interno del piano di lottizzazione convenzionata "S'Accutadorza" lotto 3a di mq 1.340,00 con volumetria attribuita di mc 2.444,04, soggetto alle norme ed ai vincoli delle zone Hi4 del PAI e del "Quadro delle opere di mitigazione del rischio idraulico nel territorio comunale di Olbia".

Identificato in catasto al N.C.T. del Comune di Olbia

al Foglio 29 particelle 3214, 3221, 3232.

Confinanti: ditta esecutata, Comune di Olbia, via I. Newton, salvo altri.

**PREZZO BASE: € 140.700,00.**



Tempio Pausania li 04.03.2015



Il CTU  
Geom. Enrico Manca

