

**TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA
SEZIONE CIVILE**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedura esecutiva N.226/2016 R.G.E.

promossa da

ASTE
GIUDIZIARIE.it

contro

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Costanza Teti

RELAZIONE DI PERIZIA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

C.T.U. Arch. Stefano Navone

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Sommario

PREMESSA	4
1. COMUNE DI OLBIA	4
1.1 Verifica completezza documentazione	4
1.2 Descrizione dell'immobile	5
1.2.1 Caratteristiche strutturali e finiture	6
1.3 Conformità tra la descrizione attuale del bene rispetto al pignoramento	6
1.4 Variazione catastale	6
1.5 Utilizzazione urbanistica prevista	7
1.6 Conformità alla concessione edilizia	9
1.7 Verifica eventuali gravami sui beni pignorati	11
1.8 Eventuali spese	11
1.9 Possibilità di vendita in più lotti	11
1.10 Pignoramento pro quota	11
1.11 Occupazione dell'immobile	11
1.12 Eventuale occupazione da parte del coniuge	11
1.13 Esistenza di vincoli	11
1.14 Determinazione del valore di mercato dell'immobile	11
1.14.1 Stato di conservazione del bene	11
1.14.2 Consistenza del bene	12
1.14.3 Determinazione del valore	12
1.14.4 Valutazioni conclusive	15
2. COMUNE DI LA MADDALENA	15
2.1 Verifica completezza documentazione	15
2.2 Descrizione dell'immobile	16
2.2.1 F 12 ex mappale 236	16
2.2.2 F 12 mappale 248	18
2.2.3 F 12 mappale 418	18
2.3 Conformità tra la descrizione attuale del bene rispetto al pignoramento	19
2.3.1 F 12 ex mappale 236	19
I dati indicati nell'atto di pignoramento immobiliare individuano il mappale 236 che è stato soppresso a favore dei mappali 676 e 677, sul primo dei due si trova un fabbricato censito provvisoriamente d'ufficio al CT F12 particella 962 sub 1 categoria C2 50mq. In realtà l'edificio ha destinazione residenziale ed una superficie doppia rispetto a quanto indicato nella scheda.	19
2.3.2 F 12 ex mappali 248, 418	19
2.4 Redazione accatastamento	19
2.5 Utilizzazione urbanistica prevista	19
2.6 Conformità alle autorizzazioni amministrative	23
2.7 Verifica eventuali gravami sui beni pignorati	25
2.8 Eventuali spese	25
2.9 Possibilità di vendita in più lotti	25
2.10 Pignoramento pro quota	25
2.11 Occupazione dell'immobile	26
2.12 Eventuale occupazione da parte del coniuge	26
2.13 Esistenza di vincoli	26
2.14 Determinazione del valore di mercato degli immobili	26
2.14.1 F 12 particella 962 sub 1 (derivante da F 12 mappale 236)	26
2.14.2 Consistenza del bene	26
2.14.3 Determinazione del valore	27
2.14.4 Valutazioni conclusive	30
2.14.5 F 12 mappale 677 (derivante da F 12 mappale 236)	30
2.14.6 F 12 mappale 248	30
2.14.7 F 12 mappale 418	30



3. COMUNE DI ARZACHENA	31
3.1 Verifica completezza documentazione	31
3.2 Descrizione dell'immobile	31
3.2.1 F 41 particella 1695 sub 1 e 2	31
3.2.2 F 43 particella 579	33
3.3 Conformità tra la descrizione attuale del bene rispetto al pignoramento	34
3.3.1 F 41 particella 1695 sub 1, 2 CF	34
I dati indicati nell'atto di pignoramento immobiliare corrispondono al fabbricato in oggetto, salvo le modifiche del piano terra descritte al punto precedente.	34
3.3.2 F 43 ex mappale 579	34
3.4 Redazione accatastamento	35
3.5 Utilizzazione urbanistica prevista	35
3.6 Conformità alle autorizzazioni amministrative	38
3.6.1 F 41 particella 1695 sub 1, 2 CF	38
3.6.2 F 43 ex mappale 579	39
3.7 Verifica eventuali gravami sui beni pignorati	39
3.8 Eventuali spese	39
3.9 Possibilità di vendita in più lotti	39
3.10 Pignoramento pro quota	39
3.11 Occupazione dell'immobile	40
3.12 Eventuale occupazione da parte del coniuge	40
3.13 Esistenza di vincoli	40
3.14 Determinazione del valore di mercato degli immobili	40
3.14.1 F 41 particella 1695 sub 1, 2 CF	40
3.14.2 F 43 ex mappale 579	43
TABELLA RIASSUNTIVA DELLE VALUTAZIONI	43



PREMESSA

Il sottoscritto Arch. Stefano Navone con studio tecnico in Olbia via G. D'Annunzio 100, iscritto all'Ordine Professionale degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Sassari al n.201 (duecentouno), nell'udienza del 27.11.2018 veniva nominato C.T.U. per l'esecuzione indicata in epigrafe. Dopo aver prestato giuramento, prendeva atto dei quesiti formulati e provvedeva a dare seguito alle richieste del Giudice.

In data 12/12/2019 venivano convocate le parti a mezzo PEC e raccomandata A.R. per l'inizio delle operazioni peritali nelle seguenti date:

- il 08/01/2019 alle ore 9.30 nel Comune di Olbia in via Madagascar 12 presso il laboratorio artigiano della censito in Catasto al F 31 particella 757 sub 2.
- Il 08/01/2019 alle ore 12.00 nel Comune di Arzachena in via Fermi 6 presso l'abitazione censita in Catasto al F 41 particella 1695 sub 1 e 2, oltre al terreno distinto in Catasto al F 43 particella 579.
- L'11/01/2019 nel Comune di La Maddalena presso i terreni censiti in Catasto al F 12 particelle 236, 248 e 418.

L'esito dei sopralluoghi fissati nelle date di cui sopra verranno di seguito riportati.

Poiché sono risultate necessarie le pratiche catastali di variazione/accatamento, in una situazione complessa, si è formulato specifico quesito al Giudice dell'esecuzione in data 13/03/2019 reiterato con nota del 16/07/2019 contenente il preventivo di spesa. A seguito della nota suddetta il sottoscritto veniva convocato all'udienza del 22/10/2019 ed autorizzato alla esecuzione degli accatamenti.

Poiché i beni pignorati sono situati in tre diversi Comuni, con più immobili per ciascun Comune, per maggiore chiarezza si procede seguendo l'ordine indicato nell'Atto di pignoramento immobiliare, partendo quindi dal Comune di Olbia e proseguendo con i Comuni La Maddalena e di Arzachena.

1. COMUNE DI OLBIA

In data 08/01/2019 alle ore 9.30, a seguito della convocazione sopra citata, mi sono recato presso l'immobile oggetto del pignoramento per procedere alle operazioni peritali. Si è presentato solo il rappresentante dell'IVG geom. Addis e quindi non è stato possibile entrare. In data 29/01/2019 alle ore 15.00 l'IVG ha reso possibile l'accesso al laboratorio artigiano, è stata eseguita la documentazione fotografica e il rilievo dello stato di fatto poiché difforme rispetto a quanto riportato nella scheda catastale e nella planimetria della Concessione Edilizia.

1.1 Verifica completezza documentazione

Come si evince dal certificato notarile l'immobile censito al Catasto fabbricati nel Comune di Olbia al F 31 particella 757 sub 2, fu acquistato da dalla società con atto del notaio Antonello Simone Scanu di Sassari del 5 settembre 1990 rep. 158370, trascritto a Tempio Pausania 12.9.1990 al n.4467.

Successivamente, con atto del Notaio Gianfranco Giuliani di Olbia del primo dicembre 1998 rep. 165937 trascritto a Tempio Pausania in data 23.2.1999 al n. 1062, conferiva il suddetto immobile nella società _____, attuale proprietaria.

Dalle allegate visure ipotecarie eseguite in data 30.12.2019 è possibile rilevare che dopo il pignoramento non vi sono ulteriori formalità.

1.2 Descrizione dell'immobile

L'immobile è situato nella zona industriale di Olbia in via Capo Verde n.12/18. Il numero civico riportato nell'atto di pignoramento è riferito all'ingresso ad un'area comune dove sono stati realizzati due capannoni poi suddivisi. L'edificio in cui è situato l'immobile in oggetto è costituito da 14 unità immobiliari come si evince dalle planimetrie allegate alla concessione edilizia, il laboratorio artigiano di proprietà della _____ è il n.2.



Foto 1: immagine satellitare, il rettangolo rosso individua la proprietà oggetto del pignoramento

L'edificio nel complesso si presenta in sufficiente stato di conservazione, all'esterno l'unità immobiliare in oggetto presenta il solo prospetto dove sono presenti gli accessi nel numero di due, uno ampio destinato all'ingresso dei veicoli ed un secondo pedonale che immette alla scala di collegamento con il soppalco realizzato al primo livello. La parete è costituita da pannelli prefabbricati modulari in cemento armato. All'interno l'originario unico vano è stato successivamente soppalcato per creare, nella zona di ingresso,

un deposito al piano terra ed un ufficio al piano rialzato. Nella parte opposta all'ingresso un secondo soppalco, questo aperto, ospita un altro deposito. La superficie calpestabile del piano terra è di mq 230, quella del piano rialzato (uffici e soppalco) è di mq 83,50. L'unità immobiliare (la seconda sulla destra dopo l'ingresso) confina a nord con l'area comune tramite la quale si accede al fabbricato, nei restanti lati confina con altra proprietà; al momento del pignoramento l'immobile risultava censito al Catasto Fabbricati nel Comune di Olbia al F 31 particella 757 sub 2. A seguito della variazione, resa necessaria dalle modifiche interne ed esterne riscontrate in fase di sopralluogo, l'immobile ha assunto la seguente identificazione catastale: **Catasto Fabbricati Comune di Olbia F 31 particella 757 sub 29**. La pertinenza dell'unità immobiliare è costituita dall'area di accesso comune.

1.2.1 Caratteristiche strutturali e finiture

Il fabbricato è realizzato in cemento armato prefabbricato, la struttura portante è costituita da pilastri su plinti in c.a., la copertura è realizzata in tegoli appoggiati sulle travi perimetrali longitudinali. Gli infissi al piano terra sono in metallo, la finestra al piano primo in legno. La pavimentazione del piano terra è in cemento industriale. Nel primo piano, destinato ad ufficio, è presente una finitura in moquette a quadroni in pessimo stato di conservazione. L'ufficio è controsoffittato con pannelli di cartongesso modulare. Le pareti interne dell'edificio sono costituite da pannelli di c.a. prefabbricati e la copertura in tegoli con interposti due lucernai, realizzati con lastre in vetroresina trasparente alternata a lastre di cemento amianto. Sono presenti delle ventilazioni nella copertura protette da grate metalliche. I lucernai, in cattivo stato di conservazione, mostrano evidenti segni di copiose infiltrazioni provenienti da acque meteoriche. La struttura dei soppalchi è in ferro così come le scale di accesso. L'illuminazione è realizzata con proiettori a sospensioni che non è stato possibile testare per la mancanza dell'energia elettrica. L'impianto di distribuzione della è stato realizzato originariamente secondo normativa, oggi necessita di una verifica complessiva. Il servizio igienico presenta il pavimento in gres porcellanato ed i rivestimenti in ceramica, non è stato possibile provare l'impianto idrico e di scarico per la mancanza di acqua. Si può comunque presumere che vadano sostituiti il boiler ed i relativi raccordi così come il tubo di scarico del lavello. Non sono presenti impianti termici. L'immobile è situato in un'area baricentrica della zona industriale di Olbia, completamente urbanizzata. L'area di pertinenza del complesso immobiliare è prossima ad una delle direttrici principali della viabilità interna che si dipartono dall'asse costituito dalla strada Olbia Golfo Aranci. Si è provveduto a redigere l'attestato di prestazione energetica.

1.3 Conformità tra la descrizione attuale del bene rispetto al pignoramento

I dati indicati nell'atto di pignoramento immobiliare sono stati aggiornati (punto 1.2), la scheda catastale originaria non indicava la presenza del secondo livello, probabilmente aggiunto in un secondo momento.

1.4 Variazione catastale

Si è provveduto ad effettuare la variazione catastale aggiornando la relativa planimetria (vedi allegati).

I nuovi dati catastali sono: Catasto Fabbricati Comune di Olbia F 31 particella 757 sub 29.



Foto 2: immagine dell'intero fabbricato, la seconda da destra è l'unità immobiliare in oggetto



Foto 3: interno dell'unità immobiliare

1.5 Utilizzazione urbanistica prevista

L'area interessata risulta collocata all'interno della zona industriale di Olbia. Lo strumento urbanistico vigente è il Piano Regolatore Territoriale delle aree industriali gestite dal - Agglomerato industriale di Olbia. La zonizzazione del Piano prevede destinazione D1 per la piccola e



media industria, artigianato, terziario e commerciale. L'attuale destinazione d'uso del fabbricato (laboratorio artigiano) è pertanto compatibile con quella prevista dallo strumento urbanistico vigente. Di seguito l'art. 19 delle norme di attuazione del P.R.T.C. e lo stralcio della zonizzazione dove con il riquadro rosso è indicato il fabbricato dove si trova l'unità immobiliare in oggetto.

ART. 19 - ZONA D1 PER LA PICCOLA E MEDIA INDUSTRIA, ARTIGIANATO, TERZIARIO E COMMERCIALE

La Zona D1 individua le aree specificatamente destinate all'attività di insediamenti per la piccola e media industria, per l'artigianato, il terziario, i servizi e le attività commerciali. Nell'ambito della Zona D1 potranno essere localizzate strutture del settore terziario e commerciale, depositi e zone di stoccaggio, rustici industriali di iniziativa del _____ (o privata previa espressa autorizzazione del _____).

Strumento di attuazione: *dichiarazione autocertificativa DUAP ex art. 1, commi 16-32, L.R. n. 3/2008 con eventuale convenzione d'obbligo da stipularsi verso il Consorzio a garanzia ed a indennizzo della realizzazione ed esercizio delle infrastrutture e delle opere di urbanizzazione mancanti a cura del Consorzio e ad onere della ditta ex art. 2, L.R. n. 10/2008 previa approvazione da parte del Servizio territorialmente competente in materia di tutela del paesaggio della RAS, ai sensi dell'art. 9 della L.R. n. 28/1998, del progetto di planovolumetrico di cui all'art. 11 esteso all'intero comparto o zona territoriale edificatoria omogenea come esattamente individuata nella tavola delle zonizzazioni (Tav. 3.0).*

Tipologie di intervento: sono consentite le seguenti tipologie di intervento: *manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione con o senza ricostruzione, nuova edificazione, variazione della destinazione d'uso, attrezzatura del territorio (viabilità, reti ed impianti tecnologici, marciapiedi, piste ciclabili, verde attrezzato, opere di urbanizzazione primaria e secondaria etc.).*

L'attività edilizia nella Zona D1 è regolamentata dai seguenti parametri:

- Superficie totale della zona D1: mq 2.445.504
- Rapporto massimo di copertura della superficie asservita (Rc): mq/mq 0.40
- Altezza massima degli edifici (H): ml 18.00
- Distanza minima dal confine di lotto (Dc): ml 5.00
- Distacco minimo tra fabbricati (Df): ml 10.00
- Distacco minimo tra pareti finestrate (Dpf): ml 8.00

(e comunque non inferiore all'altezza del fabbricato più alto)

In funzione delle esigenze di carattere produttivo dell'investimento realizzabile possono essere in alternativa utilizzati i seguenti parametri:

- Rapporto massimo di copertura della superficie asservita (Rc): mq/mq 0.60
- Altezza massima degli edifici (H): ml 12.00
- Distanza minima dal confine di lotto (Dc): ml 5.00
- Distacco minimo tra fabbricati (Df): ml 10.00
- Distacco minimo tra pareti finestrate (Dpf): ml 8.00

(e comunque non inferiore all'altezza del fabbricato più alto)

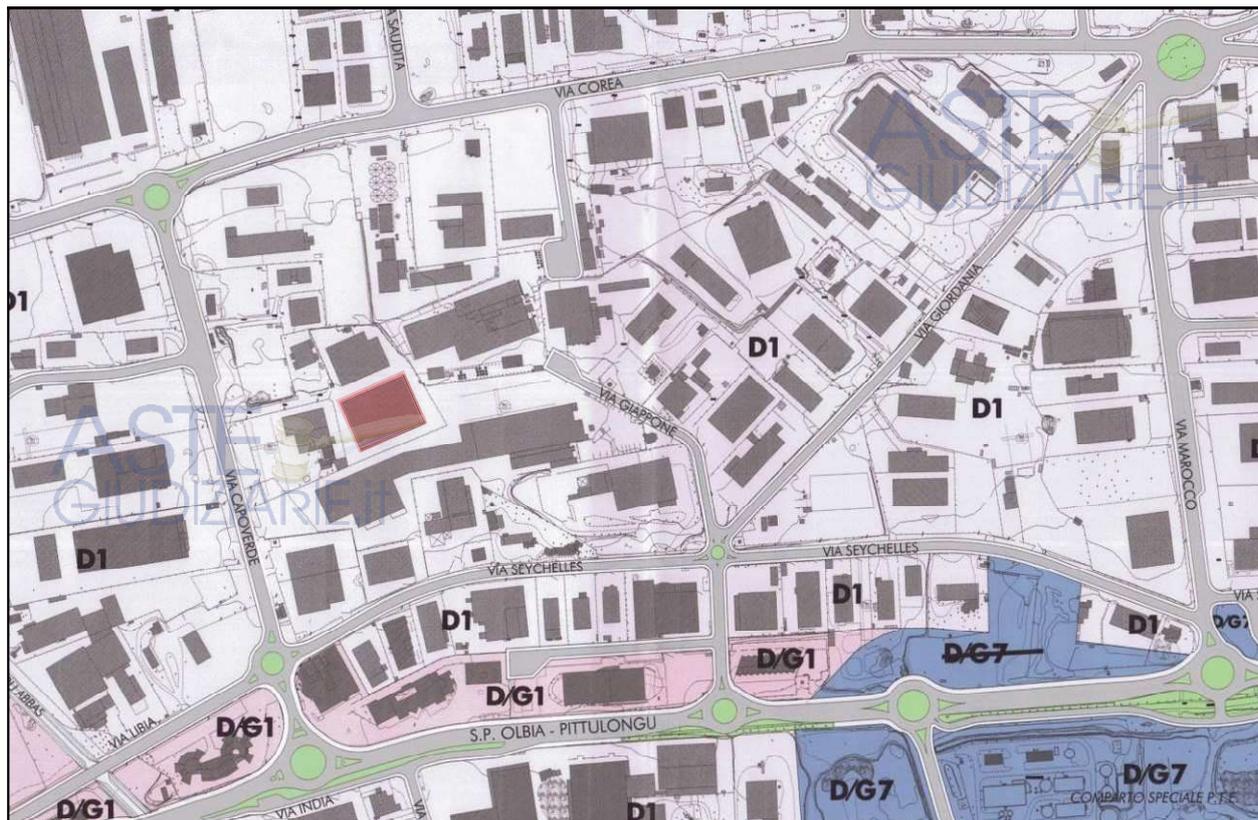


Figura 1: stralcio strumento urbanistico vigente

1.6 Conformità alla concessione edilizia

Il fabbricato in oggetto è dotato di concessione edilizia n. 174 del 23/04/1987 e di licenza di abitabilità e usabilità n. 6301 del 14/04/1989.

Nel fascicolo reperito presso l'archivio del Comune di Olbia non vi è traccia del nulla osta paesaggistico che, infatti, nella concessione edilizia non viene citato. Negli anni a cui risale la C.E. accadeva sovente di non presentare la pratica all'Ufficio Tutela del Paesaggio e, nonostante questo, il Comune di Olbia procedeva al rilascio del titolo concessorio e della successiva licenza di abitabilità; il fabbricato risulta quindi privo del nulla osta paesaggistico.

Esaminando il fabbricato rispetto ai grafici allegati alla C.E., si può notare che, in origine, non erano previsti i soppalchi interni con relative scale e la finestra del primo livello.

Le difformità sopra menzionate e la mancanza dell'autorizzazione paesaggistica rendono necessario l'accertamento di conformità sia sotto il profilo urbanistico che paesaggistico. Gli oneri conseguenti sono di differente natura e sono stimabili come segue:

- Pratica urbanistica (Comune di Olbia): sanzione amministrativa, spese per i diritti di istruttoria della pratica e spese tecniche per la redazione della documentazione prevista dalla normativa, complessivamente tale importo è stimabile in € 5.500,00.
- Nulla Osta paesaggistico: dalle verifiche effettuate si è potuto constatare che è possibile ottenere la conformità paesaggistica del fabbricato relativamente alle opere eseguite in assenza di autorizzazione ex art. 7 della L. 1497/39; art. 13 della L. 47/85 e art. 16 della L. R. 23/85, previo



pagamento della sanzione pecuniaria determinata ai sensi della direttiva n. 2 allegata alla Delibera G.R. n.33/64 del 30/09/2010 (art. 4 L.R. 12/08/1998 n. 28). La sanzione pecuniaria sarà equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito a seguito della trasgressione. Nel caso in esame entrambe gli importi sono presumibilmente pari a zero e si applica pertanto la sanzione minima che ammonta ad euro 1.000,00. Oltre a tale importo, vanno considerate le spese tecniche per la redazione della relazione paesaggistica (la restante documentazione tecnica è la stessa necessaria al conseguimento della regolarità urbanistica). Complessivamente il costo per ottenere la conformità paesaggistica è pari ad euro 2.200,00.

L'onere totale per procedere alla sanatoria delle opere realizzate in difformità dal titolo abilitativo è costituito dalla somma degli importi come precedentemente definiti ed è quindi pari ad euro 7.700,00.

Di seguito le planimetrie dell'edificio redatte a seguito del rilievo planimetrico effettuata dal C.T.U. con evidenziate le modifiche (in rosso) rispetto al progetto autorizzato (in giallo).

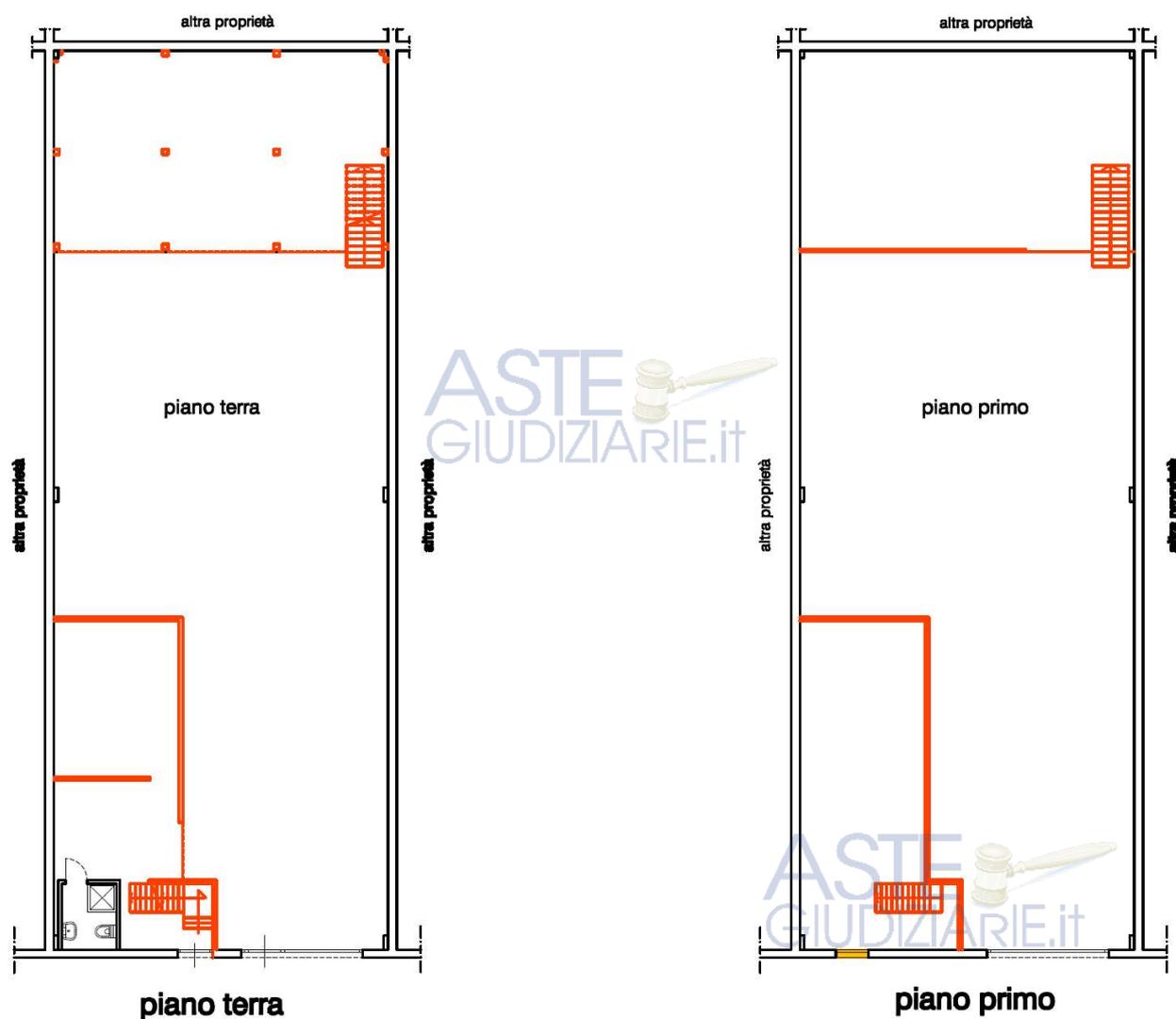


Figura 2: rilievo dell'unità immobiliare con in rosso gli elementi aggiunti ed i giallo le demolizioni



1.7 Verifica eventuali gravami sui beni pignorati

Il bene non è gravato da censo, livello o uso civico.

1.8 Eventuali spese

Dalla documentazione che si è potuta reperire, non risulta che sul bene gravino spese condominiali o straordinarie. Le spese di manutenzione sono quelle ordinarie per un immobile di tipo industriale.

1.9 Possibilità di vendita in più lotti

Stante la struttura del capannone la suddivisione in più lotti del bene non appare possibile.

1.10 Pignoramento pro quota

L'immobile non risulta pignorato pro quota.

1.11 Occupazione dell'immobile

Dalle verifiche e dal sopralluogo effettuati l'immobile non risulta attualmente occupato ne utilizzato.

1.12 Eventuale occupazione da parte del coniuge

L'immobile non risulta occupato dal coniuge o dall'ex coniuge.

1.13 Esistenza di vincoli

Trattandosi di un edificio situato all'interno della zona industriale, la destinazione d'uso deve essere produttiva e compatibile con quanto previsto dalle norme di attuazione riportate al precedente punto 1.5. Non sono possibili destinazioni d'uso differenti e deve essere garantita la continuità nella destinazione produttiva del bene.

Nell'atto di acquisto originario dell'immobile da parte di _____, rogato dal notaio Antonello Simone Scanu di Sassari del 5 settembre 1990 rep. 158370 trascritto a Tempio Pausania in data 12.09.1990 al n. 4467, le parti danno atto della presenza di un regolamento condominiale che l'acquirente si obbliga ad osservare. Il citato regolamento non fa parte del suddetto atto ma in esso si richiama l'allegato ad un altro atto di compravendita. Quest'ultimo documento è stato oggetto di ricerca presso il sito dell'Agenzia delle Entrate, dove è riportato senza alcun allegato. Non si è potuta riscontrare nel corso delle verifiche alcuna evidenza dell'applicazione di tale regolamento.

1.14 Determinazione del valore di mercato dell'immobile

1.14.1 Stato di conservazione del bene

Nel corso del sopralluogo si è constatato che l'immobile risulta libero e in mediocre stato di conservazione. Nel corso del secondo sopralluogo si è potuto accedere all'interno del fabbricato e si è verificata la presenza di numerose infiltrazioni di acque meteoriche dalle coperture ed in particolare dai lucernai. Questi ultimi sono realizzati in modo piuttosto rudimentale e non presentano un vero e proprio

serramento ma una grata di protezione che non impedisce l'infiltrazione dell'acqua. Le parti opache sembrano in cemento amianto, al momento apparentemente in sufficiente stato di conservazione, ma risulta comunque indispensabile un trattamento superficiale per evitare il distacco di fibre nocive per la salute. Gli impianti di illuminazione e di forza motrice non si sono potuti testare ma, stante la vetustà degli stessi, richiedono un intervento di verifica complessiva. Anche il servizio igienico necessita di una generale revisione con sostituzione del boiler elettrico, dei flessibili e della cannuccia di scarico del lavabo. La zona soppalcata, dove è stato ubicato l'ufficio, è realizzata con un solaio metallico, divisori in lamiera metallica e cartongesso; presenta un controsoffitto che richiede la sostituzione di alcuni pannelli. L'unità immobiliare risulta ingombra di molteplici materiali ed attrezzature abbandonate, gli uffici sono a loro volta ingombri di arredi e materiale d'archivio. Sul lato opposto all'ingresso è stato realizzato un secondo soppalco in ferro che risulta aperto verso il capannone; anche questo spazio è ingombro di materiali vari.

1.14.2 Consistenza del bene

Di seguito si riportano le consistenze espresse in mq del bene in oggetto, tali superfici vengono moltiplicate per un coefficiente a seconda della natura delle stesse. In questo modo si ottiene la superficie ragguagliata da porre alla base del calcolo per ottenere il più probabile valore di mercato dell'immobile.

Destinazione	Superficie lorda [mq]	Coeff.	Superficie commerciale	Condizioni
P.T. lavorazioni, depositi e servizi	243,75	1	243,75 (100%)	Mediocri
P.1° uffici (soppalco in difformità C.E.)	35*	1	85 (100%)	Mediocri
P.1° deposito (soppalco in difformità C.E.)	50*	0,50	25 (50%)	Mediocri

Tabella 1 *I soppalchi sono stati realizzati in difformità alla C.E. pertanto attualmente non rilevano ai fini della valutazione economica del bene.

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE mq 243,75

1.14.3 Determinazione del valore

Per determinare il valore di mercato dell'immobile si ritiene opportuno seguire, come metodo comparativo, il procedimento di stima per confronto diretto che si fonda sulla comparazione del bene oggetto di valutazione con altri beni simili di cui sono noti i più probabili valori di mercato, assumendo come parametro tecnico il "mq". L'analogia è stata determinata mediante l'esame delle caratteristiche generali degli immobili aventi specificità confrontabili. I valori di mercato sono stati accertati anche mediante indagini presso operatori nel campo immobiliare e consultando "l'osservatorio immobiliare" che riporta quotazioni medie riferite a zone analoghe ed omogenee per condizioni tecniche ed economiche. Inoltre si sono considerati alcuni fattori quali le caratteristiche costruttive, lo stato generale dell'immobile al momento del sopralluogo e la sua posizione nel contesto della zona industriale e rispetto alla viabilità



consortile. Il parametro utilizzato è il prezzo per mq di superficie commerciale lorda. Per superficie commerciale lorda si intende la superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali, e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con altre proprietà. Nel valutare la consistenza del bene si è precedentemente definita la superficie commerciale che di seguito sarà posta alla base del calcolo (TAB 1), tale superficie commerciale ingloba le pertinenze dell'edificio in modo da essere confrontabile con le offerte rilevate sul mercato. Relativamente alla definizione del parametro economico, si è provveduto ad effettuare una ricognizione del mercato immobiliare nella zona industriale di Olbia prendendo in esame strutture assimilabili a quella in esame proposte nei principali siti di compravendita immobiliare e nelle agenzie. Le strutture individuate sono capannoni industriali tutti ricompresi nella zona industriale di Olbia, il relativo valore medio costituisce il riferimento principale per la valutazione del bene, pur non essendo ovviamente possibile rilevare sul mercato immobiliare strutture identiche a quella in esame. Va considerato che le quotazioni rilevate sono riferite alla superficie coperta per questo motivo, nella valutazione, si è preso in esame questo parametro. La media riscontrata, desumibile dall'allegata tabella 2, è pari ad euro 638/mq per strutture con caratteristiche simili che mediamente risultano in normale stato di conservazione. Per ulteriore conferma si è altresì interrogata la banca dati dell'Agenzia delle Entrate che indica un valore variabile da 600 a 800 euro, coerente con quanto si è potuto rilevare dall'indagine di mercato. A seguito delle verifiche svolte e tenuto conto delle condizioni del bene in esame, si ritiene congruo adottare quale parametro da inserire alla base del calcolo l'importo di € 638 che risulta essere, tra l'altro, all'interno delle valutazioni rilevate dall'O.M.I.

BENI SIMILI	PREZZO IN EURO	SUPERFICIE COPERTA IN MQ*
VIA CAPO VERDE	170.000	220
VIA GIAPPONE	1.100.000	2000
VIA COREA 77	269.000	390
VIA MADAGASCAR	3.045.000	4600
VIA CAPO VERDE (ATTO)	485.000	731
TOTALI	5.069.000	7941
VALORE MEDIO €/mq $5.069.000/7941 = € 638$		

Tabella 2

*I valori sono riferiti alle superfici coperte degli edifici

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it





Figura 3: interrogazione sito Agenzia delle Entrate O.M.I.

In conseguenza di quanto precedentemente esposto si assume quale valore unitario l'importo di 638 €/mq.

Superficie coperta dell'immobile mq 243,75 x €/mq 638 = € 155.512,50

All'importo così calcolato occorre applicare il coefficiente di vetustà che deve tener conto dell'età del fabbricato e del suo stato di manutenzione.

- Applicazione coefficiente di vetustà:

per un immobile di 30 anni secondo la tabella 3 riportata di seguito è pari a 0,775.

L'importo sopra ottenuto diventa così : € 155.512 x 0,775 = € 120.522,19.

Anni	Coef.								
1	0,990	10	0,900	19	0,830	28	0,785	37	0,740
2	0,980	11	0,890	20	0,825	29	0,780	38	0,735
3	0,970	12	0,880	21	0,820	30	0,775	39	0,730
4	0,960	13	0,870	22	0,815	31	0,770	40	0,725
5	0,950	14	0,860	23	0,810	32	0,765	41	0,720
6	0,940	15	0,850	24	0,805	33	0,760	42	0,715
7	0,930	16	0,845	25	0,800	34	0,755	43	0,710
8	0,920	17	0,840	26	0,795	35	0,750	44	0,705
9	0,910	18	0,835	27	0,790	36	0,745	45	0,700

Tabella 3



Per rendere comparabile l'unità immobiliare in oggetto con le valutazioni riportate in tabella 2 occorre quantificare gli interventi minimi indispensabili per renderla utilizzabile.

All'importo sopra indicato vanno pertanto dedotte le spese per la riparazione della copertura, segnatamente dei lucernai che determinano le infiltrazioni di acqua meteorica, oltre agli interventi necessari a rendere l'immobile utilizzabile:

Riparazione copertura e verniciatura elementi in cemento amianto	€ 9.000,00
Revisione impianto elettrico	€ 5.000,00
Revisione servizio igienico	€ 1.500,00
Spese per la regolarizzazione amministrativa	<u>€ 7.700,00</u>
Somma	€ 23.200,00

1.14.4 Valutazioni conclusive

Il valore definitivo dell'immobile, tenuto conto di tutte le osservazioni svolte nella perizia, si ritiene sia pari ad € 97.322 che arrotondato per difetto porta all'importo di **€ 97.000,00** (novantasettemila).

E' possibile, in regime di libera e normale compravendita, un'oscillazione, per eccesso o per difetto, del più probabile valore di mercato stimata intorno all'6-8% dei medesimi, ciò a causa della molteplicità e della complessità dei fattori che influenzano la stima.

2. COMUNE DI LA MADDALENA

In data 11/01/2019 alle ore 11.00, a seguito della convocazione sopra citata, mi sono recato presso il terreno indicato nell'atto di pignoramento, Comune di La Maddalena F 12 particella 418, per procedere alle operazioni peritali. Si è presentato solo il rappresentante dell'IVG geom. Murrighili e quindi non è stato possibile accedere al lotto. In data 19/02/2019 alle ore 10.00 l'IVG ha reso possibile l'accesso al terreno previo accordo con il confinante e proprietario in quota parte del bene. In data 11/01/2019 si è proceduto altresì con l'accesso al terreno indicato nell'atto di pignoramento al F 12 mappale 236. Sul terreno risulta edificata una casa abitata dal sig. _____ che ne rivendica la proprietà. In data 19/02/2019 è stato effettuato un altro sopralluogo e in questa occasione è stato possibile accedere all'abitazione. In data 10.01.2020 si è potuto redigere il rilievo per la redazione del tipo mappale.

2.1 Verifica completezza documentazione

Come si evince dall'atto di pignoramento gli immobili censiti al Catasto nel Comune di La Maddalena sono i seguenti:

- al F 12 mappale 236 proprietà 1/1 mq 3.145
- al F 12 mappale 248 proprietà 1/1 mq 1.375
- al F 12 mappale 418 proprietà 1/3 mq 167

Dall'esame della relazione notarile ventennale e dai riscontri effettuati presso il Catasto si è potuto constatare quanto segue:

- il mappale 236 è stato soppresso a seguito di frazionamento (prot. 92931 del 27/11/1997) ed ha generato i mappali 676 e 677 di rispettivi mq 2.962 e mq 183. Successivamente il mappale 676 è

stato oggetto di accertamento per la presenza di un edificio non dichiarato (in atti dal 28/12/2011 prot.n. SS0359923) e contestualmente è stato generato al CT il F12 particella 962 sub.1 (in atti dal 28/12/2011 prot. n. SS0359922) con l'attribuzione di una rendita presunta in attesa della definizione del tipo mappale e del DOCFA. Dalla visura ipotecaria del bene non risultano formalità successive all'atto di pignoramento.

- Il mappale 248 ha mantenuto la medesima denominazione riportata nell'atto di pignoramento e dalla visura ipotecaria del bene non risultano formalità successive all'atto di pignoramento.
- Il mappale 418 ha mantenuto la medesima denominazione riportata nell'atto di pignoramento e dalla visura ipotecaria del bene non risultano formalità successive all'atto di pignoramento.

2.2 Descrizione dell'immobile

2.2.1 F 12 ex mappale 236

Il terreno è situato in località *Reg. G. Mary* fuori dal centro abitato di La Maddalena, l'originario mappale è stato frazionato ed è stato inserito d'ufficio al CT un edificio classificato C2 di 50mq. Nella realtà l'originario deposito è stato trasformato in una casa di civile abitazione dal sig. _____ che attualmente la abita. Nel lotto di terreno sono altresì presenti due depositi amovibili in lamiera metallica, una cantina ed un magazzino. L'accesso principale avviene tramite un cancello automatico in ferro zincato che immette in un'area pavimentata situata di fronte all'ingresso della casa. Sulla medesima area si affaccia uno dei due depositi realizzato in pannelli di lamiera verniciata con struttura in profili di acciaio zincato.

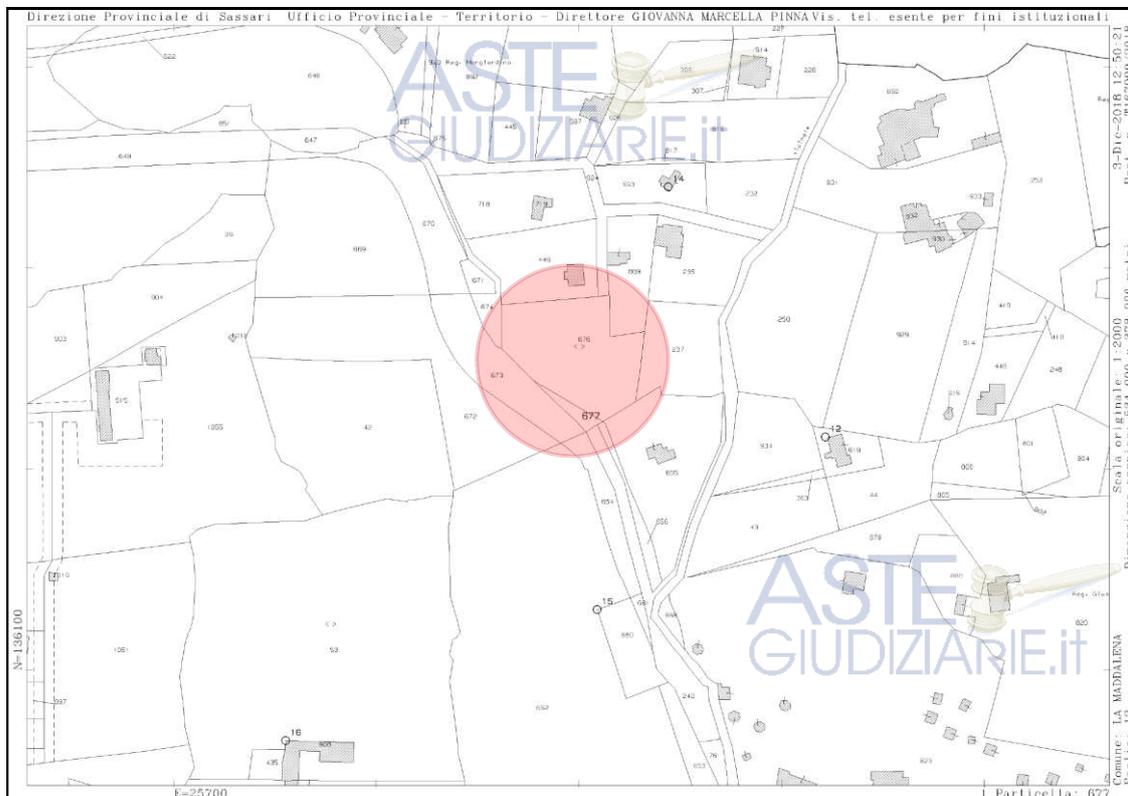


Figura 4: estratto di mappa catastale



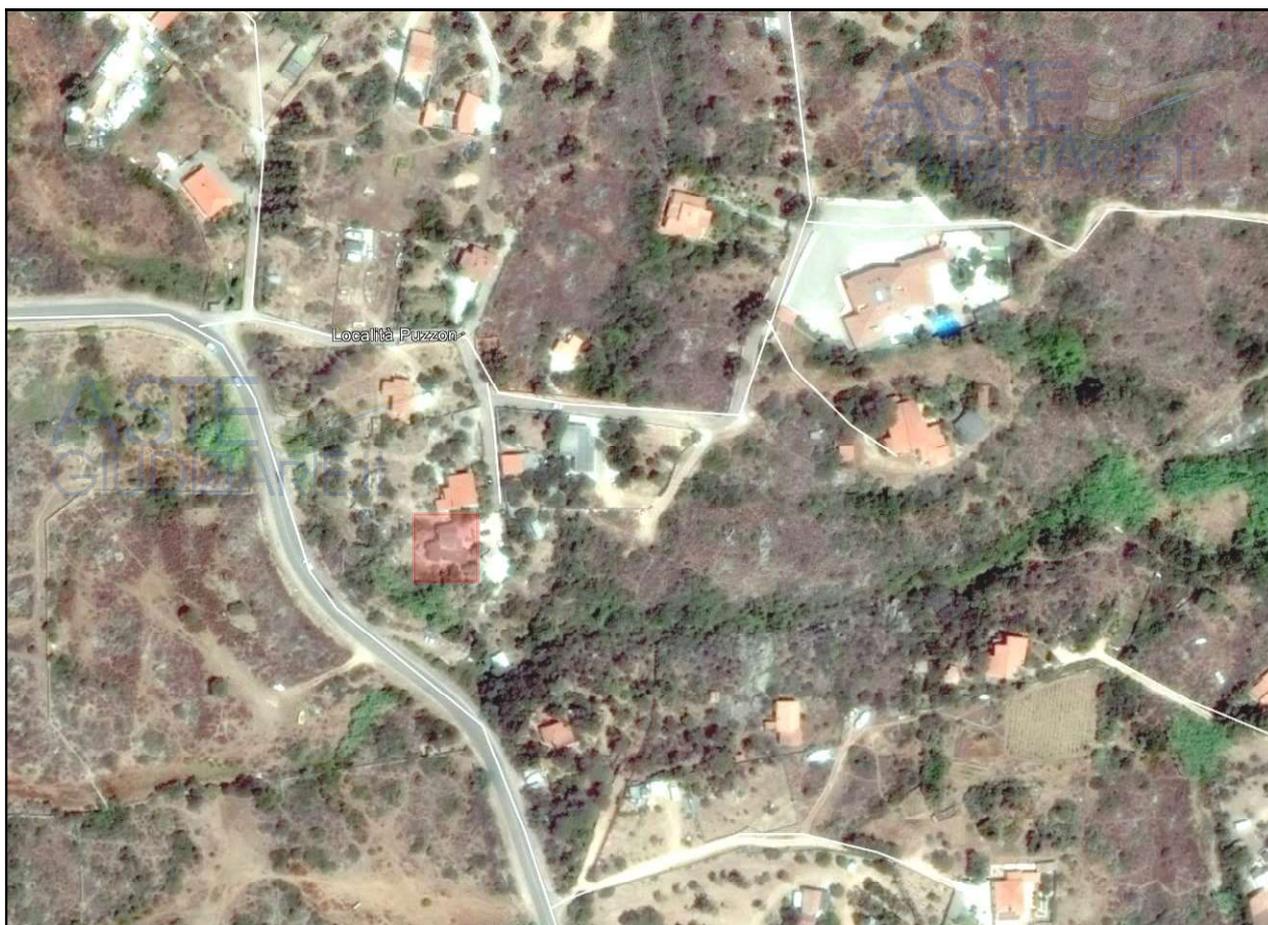


Foto 4: vista satellitare del mappale ex 236, nel riquadro la casa

L'edificio principale è realizzato con blocchi di cls da 25/30 cm di spessore senza rifodera e coibentazione, con intonaco esterno in pessimo stato di conservazione (in data 10/01/2020 si è potuto constatare che l'edificio è stato tinteggiato). Nel lato di ingresso è presente una veranda con copertura in tegole coppi. La superficie calpestabile del piano terra, compresa lavanderia e ripostiglio, è di mq 101,62, la veranda coperta misura mq 30,66. Il mappale 676, dove è situata la casa, confina a sud con strada pubblica via Giuseppe Mary (Strada Panoramica Moneta-Mongiardino) e con il mappale 677 della stessa proprietà, nei rimanenti lati con altra proprietà. I due mappali sono contigui e costituiscono di fatto la pertinenza dell'abitazione. Il terreno presenta una zona pianeggiante che corrisponde al sedime dell'abitazione, per poi degradare verso il lato sud dove è presente un canale di raccolta di acque superficiali. Il lotto ha un accesso carrabile tramite una strada che serve diverse proprietà (F12 mappale 924). Esiste traccia di un secondo accesso al lotto direttamente dalla strada pubblica ora chiuso.

2.2.1.1 Caratteristiche strutturali e finiture

Il fabbricato è realizzato in muratura portante in blocchi di cls da 25/30 cm di spessore, la copertura è costituita da un solaio piano realizzato con travetti prefabbricati in c.a. e pignatte in laterizio. La superficie del tetto è impermeabilizzata con guaina bituminosa e probabilmente scarsamente coibentato. Gli infissi



sono in alluminio bianco con persiane (ad esclusione della finestra presente nel vano aggiunto). La pavimentazione interna è realizzata con piastrelle in gres porcellanato così come i rivestimenti dei bagni e la veranda. La pavimentazione esterna, che dal cancello di ingresso conduce verso la casa, è in cotto e granito, le restanti zone pavimentate sono in cemento e i percorsi in basolato. L'impianto elettrico è sottotraccia, risulta funzionante ed è dotato di salvavita. I servizi igienici si presentano in buone condizioni, l'acqua calda è prodotta da un boiler elettrico. L'immobile è situato in un'area che si affaccia sulla nuova circoscrizione caratterizzata da una modesta densità edilizia. Si è provveduto a redigere l'attestato di prestazione energetica che risultava mancante.

2.2.2 F 12 mappale 248

Il lotto di terreno in esame, individuato dal contorno rosso, è accessibile dalla regione Moneta tramite una strada bianca senza indicazione. Il lotto è in leggero declivio in direzione est e vi si accede tramite un cancello in ferro zincato con anta scorrevole. L'area è recintata con muratura e rete metallica soprastante ed è prevalentemente incolta ad eccezione della zona di accesso dove è presente materiale vario e, in una piccola parte, si trova un orto. Il mappale risulta contiguo al 448 dove è stata realizzata un'abitazione e costituisce di fatto la pertinenza della casa, essendo utilizzato dai proprietari di quest'ultima. L'accesso alla suddetta abitazione avviene tramite il mappale in esame lungo il lato sud e costituisce di fatto una servitù di passaggio.

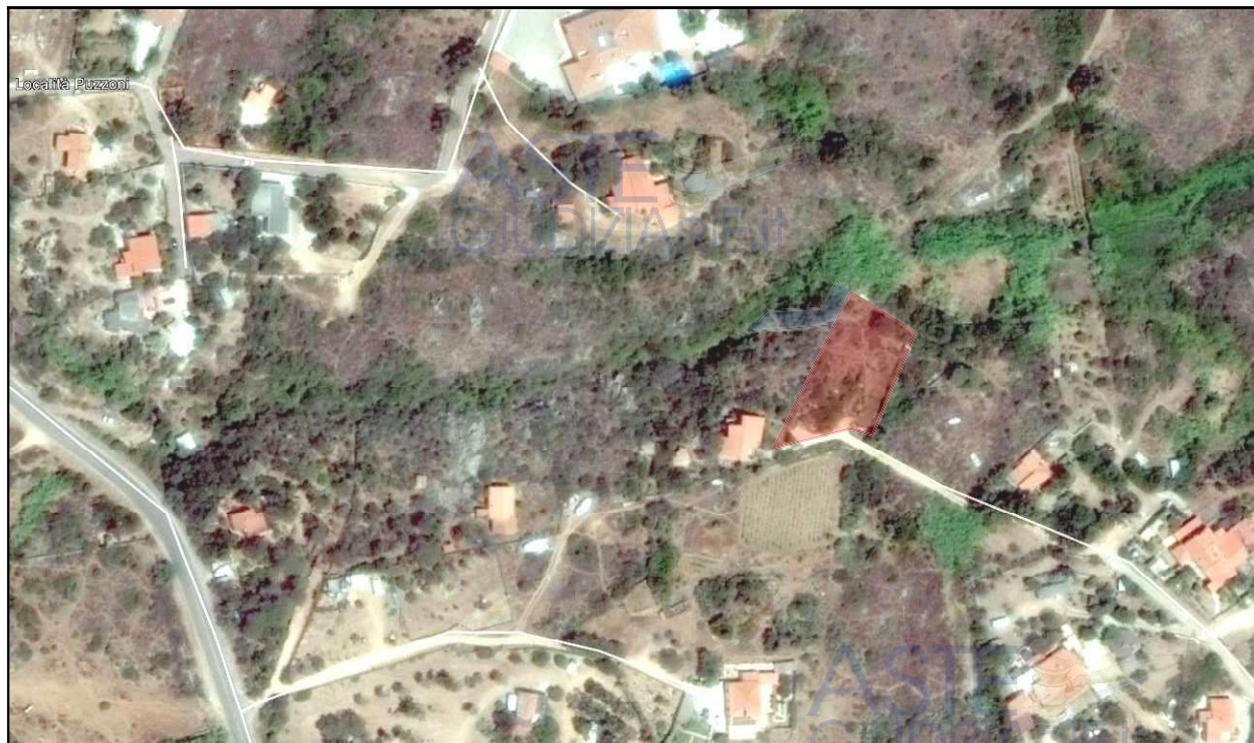


Foto 5: vista satellitare dei mappali 248 (in rosso) e 418 (in celeste)

2.2.3 F 12 mappale 418

Il mappale 418, individuato dal contorno nero, risulta di proprietà di _____ per 1/3. Dalla forma del lotto sembra che questo potesse essere originariamente destinato alla creazione di una strada di _____



accesso ai lotti dei tre proprietari. In realtà il terreno è incolto, scosceso e soprattutto non ha alcuno sbocco verso la viabilità pubblica.

2.3 Conformità tra la descrizione attuale del bene rispetto al pignoramento

2.3.1 F 12 ex mappale 236

I dati indicati nell'atto di pignoramento immobiliare individuano il mappale 236 che è stato soppresso a favore dei mappali 676 e 677, sul primo dei due si trova un fabbricato censito provvisoriamente d'ufficio al CT F12 particella 962 sub 1 categoria C2 50mq. In realtà l'edificio ha destinazione residenziale ed una superficie doppia rispetto a quanto indicato nella scheda.

2.3.2 F 12 ex mappali 248, 418

I dati indicati nell'atto di pignoramento immobiliare corrispondono a quanto si è potuto verificare presso il Catasto ed in occasione del sopralluogo.

2.4 Redazione accatastamento

Si è provveduto ad accatastare la casa di civile abitazione presente nell'ex mappale 236 previo rilievo del fabbricato, il bene ha mantenuto la numerazione inserita d'ufficio ovvero F12 particella 962 sub 1. Per i mappali 248 e 418 non è stato necessario alcun aggiornamento.

2.5 Utilizzazione urbanistica prevista

I mappali interessati dal pignoramento, tutti appartenenti al F12 Comune di La Maddalena, sono classificati dal Piano Urbanistico Comunale come segue:

- ex 236 (ora 676 e 677) ZONA C3
- 248 ZONA GIT
- 418 ZONA H

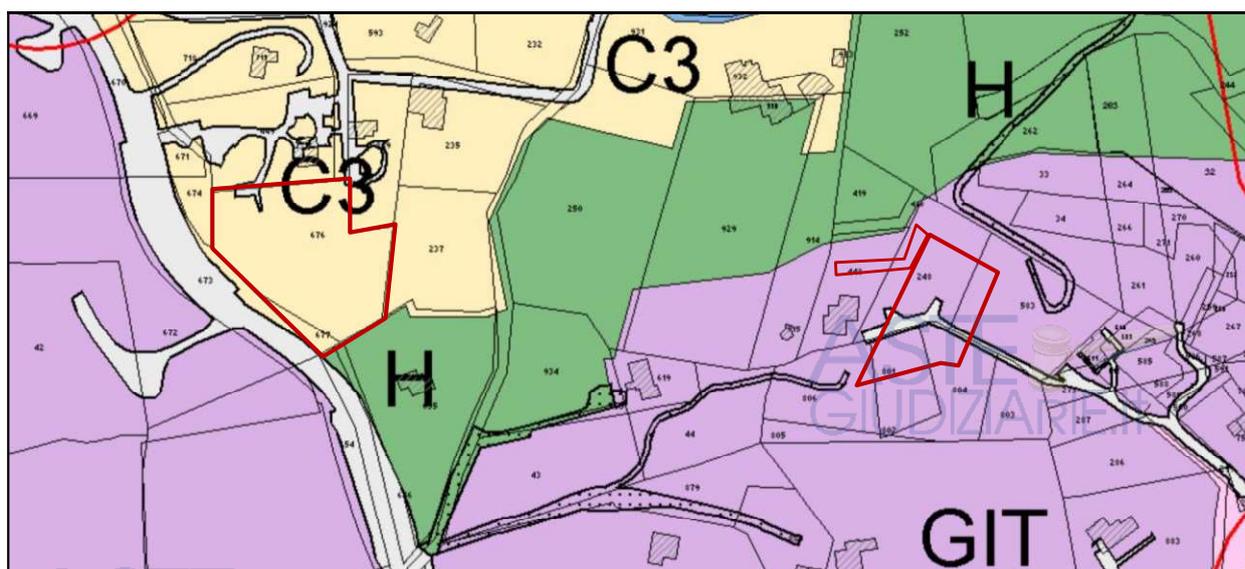


Figura 5: stralcio strumento urbanistico vigente



Piano Urbanistico di La Maddalena
Norme Tecniche di Attuazione



ZONE C

ART.11 LE ZONE OMOGENEE C ESPANSIONE RESIDENZIALE.- GENERALITÀ

Le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti residenziali che risultino inedificate (o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i parametri volumetrici minimi richiesti per le zone B)

Per tutte le zone C gli interventi di nuova costruzione, ricostruzione ed ampliamento, di qualsiasi entità e natura, e gli interventi di nuova costruzione sono subordinati all'esistenza di un piano particolareggiato o di lottizzazione.

I piani di lottizzazione riguardanti le zone omogenee C devono avere per oggetto la sistemazione di superfici continue, estese ad almeno 1 Ha.

Può essere ammessa una superficie minore se essa risulta interamente delimitata da zone di diversa destinazione e/o da strade pubbliche esistenti, o lotti di terreno già utilizzati. Il piano di lottizzazione deve riguardare aree che non presentino soluzioni di continuità o esclusione di alcuna area entro il perimetro della superficie lottizzata, in modo da garantire soluzioni coerenti con l'assetto urbanistico dell'ambito territoriale nel quale ricadono.

Il piano di lottizzazione dovrà prevedere la suddivisione della superficie interessata in modo da soddisfare le prescrizioni di cui all'Art. 6 del Decreto 20 dicembre 1983, n. 2266/U, in rapporto alla popolazione insediata definita ai sensi dell'Art. 4 del citato Decreto, assumendo il parametro di 100 mc per abitante, dei quali:

70 mc per la residenza;

20 mc per servizi strettamente connessi con la residenza o per opere di urbanizzazione secondaria di iniziativa privata quali negozi di prima necessità, studi professionali, bar e tavole calde

10 mc per servizi pubblici.

ARTICOLAZIONE DELLE ZONE C

La quantificazione, la localizzazione e la normativa proposta per le zone C derivano dai criteri esposti nel progetto urbanistico ed in particolare dagli obiettivi di:

- contenere le nuove espansioni all'interno delle delimitazioni del previgente PdF ed in particolare di privilegiare le parti a più immediato contatto con l'edificazione preesistente;
- collocare all'interno delle zone C le potenzialità edificatorie derivanti dalla quota di cubatura in trasferimento dal comparto costiero in modo da offrire una forma di residenzialità turistica strettamente integrata alla residenzialità permanente;
- curare il rapporto tra l'insediamento e le morfologie ambientali attraverso forme residenziali di qualità.

Pertanto le zone C si articolano nelle seguenti categorie normative:

ZONE C3 (DI ELEVATA QUALITÀ RESIDENZIALE)

Derivano prevalentemente dalla riclassificazione di aree ex F ricadenti nel perimetro urbano o comunque in ambiti di particolare valenza ambientale.

La densità fondiaria non dovrà essere superiore a 0,6 mc./mq. e quella territoriale a 0,4 mc./mq.

La superficie fondiaria non dovrà essere superiore al 66% della superficie territoriale

La superficie complessivamente destinata a standard non dovrà essere inferiore al 12% della superficie territoriale

La tipologia edilizia dovrà rispondere alle seguenti caratteristiche:

1. Casa isolata o binata
2. area del lotto: non inferiore a mq. 800;
3. area coperta: non superiore al 50% della superficie del lotto;
4. altezza massima: ml. 6,50 alla gronda;
5. gli edifici devono distare almeno ml. 5,00 da ogni confine. La distanza fra edifici non deve essere inferiore a ml. 10,00;
6. sono vietate le costruzioni all'interno dei cortili e nelle aree di distacco dei fabbricati, a qualunque uso destinate, ad eccezione dei locali completamente interrati ad uso autorimessa e serbatoi
7. le aree del lotto non edificate e non destinate a parcheggio devono essere sistemate e mantenute a giardino.

La cessione di aree standard nella misura di 30 mq ogni 100 mc deve essere effettuata in relazione all'intera volumetria da realizzare nel Piano di lottizzazione



ZONE G

ART.- 14 - ZONE "G" PER SERVIZI GENERALI PUBBLICI O PRIVATI

(Così come Aggiunto in sede di Conferenza di Servizi del 11.05.2011 pubblicato sul B.U.R.A.S. del 06.06.211)

Le Zone "G" riassorbono al loro interno un complesso di destinazioni che comprende le attrezzature pubbliche e private, i parchi urbani e di verde sportivo le attrezzature tecnologiche e funzionali. Allo scopo di precisare tale articolazione, la presente normativa distingue:

GIT- ZONE DI INTEGRAZIONE TURISTICA³

Identificano gli ambiti nei quali si manifestano le esigenze di strutture plurifunzionali di supporto allo sviluppo turistico comprendenti forme di residenzialità permanente, al fine di assicurare la necessaria integrazione tra l'area urbana e il territorio.

Ai fini della definizione urbanistica le zone vanno considerate come costituite da zone C4 (espansioni residenziali di qualità) e da zone GF

I limiti di edificazione corrispondenti non devono superare i seguenti valori:

- per la quotaparte di zona C4 0,33 mc/mq
- per la quotaparte di zona GF 1,5 mc/mq

Indice territoriale non superiore a 0,8 mc/mq

Di norma la volumetria destinabile a residenze non può essere superiore al 25% della cubatura totale

Per entrambe le zone l'altezza massima è fissata in m. 6,50

Le cessioni per standard vanno definite per somma delle quantità derivanti dalle quote d'obbligo per le destinazioni prescelte nella misura di 25 mq/ab per la zona C4 e del 10% della superficie di pertinenza per la zona GF.

³ Esempio di applicazione della norma in fase di predisposizione dello strumento attuativo:

Superficie 10.000 mq; indice territoriale 0.8 mc/mq; volumetria complessivamente realizzabile 8.000 mc

Volumetria massima destinabile a residenze (C4) $25\% \times 8.000 = 2000$

Volumetria minima da destinarsi ad attrezzature (GF) $75\% \times 8.000 = 6.000$

Superfici da utilizzare come C4: $2.000/0.33 = 6.000$ mq

Superfici per attrezzature $6.000/1,5 = 4.000$ mq

Cessioni standard da zona C4 (25 mq/ab) $25 \times 20 = 500$

Superfici in uso pubblico da zona G (10% 5.000) = 400mq

Il privato proponente può altresì scegliere di realizzare esclusivamente attrezzature o scegliere valori intermedi tra C4 e GF.

In ogni caso non va superato il valore dell'indice territoriale fissato.

ZONE H

ART. 15 - ZONE OMOGENEE "H"

Le Zone "H" di salvaguardia sono destinate alla funzione prioritaria di tutela del territorio nel suo complesso e di suoi singoli ambiti. Entro le zone di salvaguardia deve essere garantita la conservazione integrale dei singoli caratteri naturalistici, storici, morfologici e dei rispettivi insiemi, non sono ammesse alterazioni sostanziali allo stato attuale dei luoghi e sono consentiti, previa autorizzazione di cui ex-art. 7 della L. 1497/39 i soli interventi volti alla conservazione, difesa, ripristino, restauro e fruizione della risorsa, e in particolare:

- * attività scientifiche, comprendenti l'insieme delle attività finalizzate allo studio, controllo e conservazione delle risorse ambientali e storico-culturali;
- * fruizione naturalistica, comprendente l'insieme di attività di fruizione dell'ambiente a fini didattici e turistico-ricreativi, con eventuale realizzazione di infrastrutture leggere (quali sentieri natura, percorsi escursionistici, segnaletica...), aree belvedere e postazioni naturalistiche;
- * fruizione culturale, comprendente l'insieme delle attività legate all'uso dei monumenti, zone archeologiche e beni culturali in genere, con eventuale realizzazione di infrastrutture e strutture "leggere" finalizzate alla conservazione del bene;
- * opere di difesa e ripristino ambientale in presenza di alterazioni o manomissioni di origine antropica;
- * recupero di strutture esistenti con le tipologie originarie;
- * apertura e sistemazione delle piste o attrezzature per la mobilità quali impianti di collegamento verticale finalizzati alla valorizzazione e gestione del bene;
- * installazione di tralicci, antenne e strutture simili per la salvaguardia e la valorizzazione delle risorse ambientali;
- * interventi volti alla difesa del suolo sotto l'aspetto idrogeologico;
- * interventi connessi alla realizzazione di opere pubbliche o di preminente interesse pubblico
- * usi ricreativi-culturali quali opere di accesso a mare, di supporto alla balneazione ed alla nautica, attività sportive connesse, attrezzature igieniche e di soccorso, parchi d'acqua a ridotto impatto ambientale.

Tutti i sentieri storici o nell'uso consuetudinario, con particolare riferimento a quelli che consentono l'accesso alla zona costiera, sono considerati beni da salvaguardare e pertanto sono classificati come zona H, anche in assenza della precisa identificazione cartografica. Pertanto non possono essere modificati o interclusi all'uso pubblico.

PARAMETRI URBANISTICI GENERALI

- * indice territoriale generalizzato: 0,001 mc/mq
- * indice territoriale in regime di deroga per attrezzature pubbliche 0,10 mc/mq
- * distacchi: gli edifici devono distare almeno 15 m da tutti i confini e, per quanto riguarda le strade devono rispettare le disposizioni del nuovo codice della strada, DEL 285/92, e del suo regolamento d'attuazione, DPR 495/92, come anche modificati ed integrati dal decreto del Presidente della Repubblica 16 settembre 1996, n°610.

Per gli edifici legittimamente esistenti, ivi compresi quelli ubicati nelle zone di protezione delle strade e in quelle di rispetto al nastro stradale e alle zone umide vincolate sono consentite le seguenti opere:

- * manutenzione ordinaria, straordinaria e risanamento conservativo,
- * dotazione di servizi igienici;
- * ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente.

Nel caso di esproprio di un edificio per la realizzazione o l'ampliamento di strade, per la realizzazione di opere pubbliche in genere e nei casi di demolizione, è consentita la ricostruzione con il mantenimento delle destinazioni d'uso, nei limiti di cui alla presente normativa, in area adiacente anche di estensione inferiore alla superficie minima di intervento prevista.

2.6 Conformità alle autorizzazioni amministrative

Come precedentemente riportato, l'ex mappale 236 oggetto di pignoramento è stato soppresso a favore dei mappali 676 e 677. Nel 676 insiste una casa di civile abitazione per la quale sono state presentate due domande di condono:

- L. 28 febbraio 1985 n.47 e L.R. 11 ottobre 1985 n. 23.

A seguito dell'accesso agli atti presso il Comune di La Maddalena è stata rinvenuta la domanda di condono presentata in data 25/03/1986 da _____ che riguarda un fabbricato ad uso abitazione di mq 51,10 di superficie utile abitabile oltre a mq 17,59 per locali accessori, per un totale complessivo di mc 180. Nella documentazione non è presente il nulla osta paesaggistico. Il versamento complessivo per l'oblazione è di £ 2.219.760 di cui è stata presumibilmente versata la prima rata di £ 740.000 come risulta dalla domanda allegata. Non risultano presenti nella documentazione fornita dal Comune di La Maddalena, le ricevute di pagamento degli oneri di urbanizzazione.

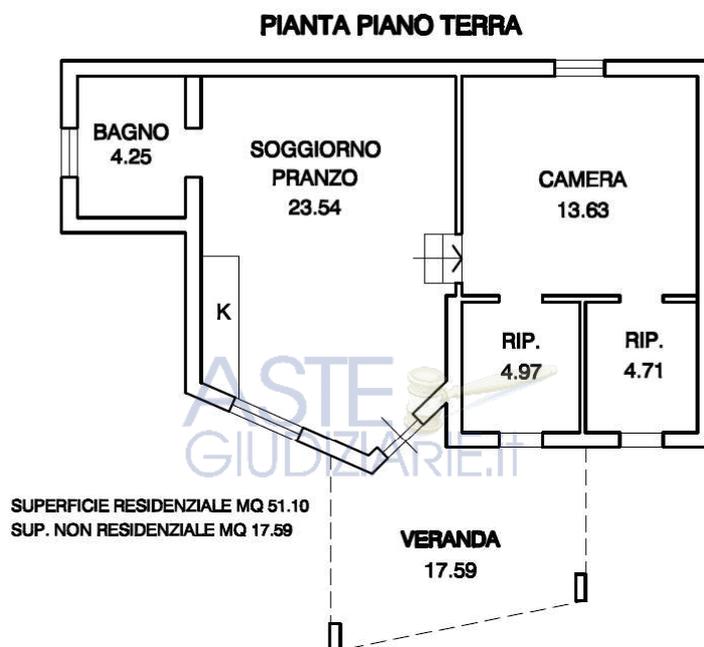


Figura 6: planimetria riportata nella prima domanda di condono L. 47/85

- L. 23 dicembre 1994 n. 724 e L.R. 7 aprile 1995 n. 6.

Dopo la prima domanda di condono, peraltro mai esitata, è stata presentata una seconda domanda in data 6 marzo 1995 dal sig. _____ (attuale occupante dell'immobile che viene indicato nella domanda come proprietario), relativa al medesimo fabbricato nel frattempo ampliato. Anche questa pratica non è stata esitata e pertanto andrebbe completata la documentazione per poter ottenere la concessione edilizia in sanatoria, ma solo dopo aver chiuso la pratica precedente. Nell'ambito dell'accesso agli atti non è stata rinvenuta l'autorizzazione paesaggistica ma sono presenti le ricevute di pagamento dell'oblazione e degli oneri di urbanizzazione.

L'edificio esistente non è conforme nemmeno all'ultima domanda di condono a causa di un ulteriore ampliamento nella zona del soggiorno indicata in rosso nella planimetria di rilievo di seguito riportata (figura 7). Nell'area di pertinenza sono presenti altresì due box in lamiera e due depositi che vanno rimossi non ricorrendo le condizioni previste dall'art.40 Legge 28 febbraio 1985 n.47 in quanto le ragioni del credito sono successive all'entrata in vigore della suddetta norma (anche nell'ipotesi di considerare come riferimento temporale l'entrata in vigore della legge 24 novembre 2003, n. 326 c.d. "terzo condono").

A causa di quanto sopra non esiste l'agibilità.

I costi per la regolarizzazione hanno natura differente, **amministrativa** consistente nelle spese necessarie per pagare sanzioni e urbanizzazioni residue, oltre alla sanzione da calcolare per l'ottenimento del nulla osta paesaggistico; **tecnica** per il pagamento degli onorari al professionista che dovrà seguire la pratica; **edile** per le demolizioni e rimozioni di quanto non sanabile. Gli oneri conseguenti sono stimabili come segue:

- Pratica urbanistica per la definizione dei condoni edilizi (Comune di La Maddalena):
 saldo sanzione amministrativa attualizzata per condono L.47/85 € 1.938,91;
 oneri di concessione attualizzati (calcolati secondo i parametri del condono L.724/94) € 2.382,10;
- Nulla Osta paesaggistico: dalle verifiche effettuate si è potuto constatare che è possibile ottenere la conformità paesaggistica del fabbricato previo pagamento della sanzione pecuniaria determinata ai sensi della direttiva n. 2 allegata alla Delibera G.R. n.33/64 del 30/09/2010 (art. 4 L.R. 12/08/1998 n. 28). La sanzione pecuniaria sarà equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito a seguito della trasgressione. Nel caso in esame, trattandosi di condono edilizio, la sanzione dovrebbe ammontare a circa € 7.000.
- Spese tecniche: l'onere è quantificabile in € 4.200 compresa la redazione della relazione paesaggistica.
- Interventi di remissione in pristino: occorre demolire le porzioni di fabbricato aggiunte e non sanabili oltre a rimuovere i depositi abusivi. L'importo è quantificabile in € 10.000.

L'onere totale per procedere alla sanatoria delle opere realizzate in difformità dal titolo abilitativo è costituito dalla somma degli importi come precedentemente definiti ed è quindi pari ad euro 25.521,01.

Di seguito le planimetrie dell'edificio redatte a seguito del rilievo planimetrico effettuato dal C.T.U. con evidenziate le modifiche (in rosso) rispetto al progetto autorizzato (in giallo).

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT





Figura 7: rilievo del fabbricato con in rosso gli elementi aggiunti ed i giallo le demolizioni

2.7 Verifica eventuali gravami sui beni pignorati

I beni non risultano gravati da censo, livello o uso civico.

2.8 Eventuali spese

Dalla documentazione esaminata non risulta che sul bene gravino spese condominiali o straordinarie.

2.9 Possibilità di vendita in più lotti

I lotti di terreno corrispondenti ai mappali 677, 248, 418 possono essere venduti separatamente dall'abitazione.

2.10 Pignoramento pro quota

Il solo mappale 418 risulta cointestato e di proprietà per 1/3 di

2.11 Occupazione dell'immobile

Dalle verifiche e dal sopralluogo effettuati l'abitazione risulta occupata dal sig. _____ che ha altresì realizzato l'ampliamento del fabbricato e richiesto la concessione a sanatoria nel 1995, dichiarandosi proprietario del bene. Quest'ultima affermazione deriva da una "Scrittura privata di compravendita di terreno e di fabbricato rurale" risalente al 1991 in cui _____ vende a _____ e _____ per l'importo di £ 120.000.000 il lotto di terreno contraddistinto in Catasto terreni al F12 mapp. 236 e la costruzione di 51,10 mq che vi insiste. Nella scrittura privata si da atto altresì che la costruzione è stata ultimata nel 1982 ed è stata inoltrata domanda di condono senza seguito. L' _____ afferma di aver versato interamente quanto dovuto sulla base della scrittura privata ma di non aver mai proceduto alla sottoscrizione del conseguente atto pubblico.

2.12 Eventuale occupazione da parte del coniuge

L'immobile non risulta occupato dal coniuge o dall'ex coniuge.

2.13 Esistenza di vincoli

L'area in esame non è soggetta a particolari vincoli oltre a quello paesaggistico che determina la necessità di definire il percorso per l'ottenimento del prescritto nulla osta.

2.14 Determinazione del valore di mercato degli immobili

2.14.1 _____ F 12 particella 962 sub 1 (derivante da F 12 mappale 236)

2.14.1.1 Stato di conservazione del bene

Nel corso del sopralluogo si è constatato che l'immobile si presenta in cattivo stato di conservazione con la copertura piana impermeabilizzata tramite guaina bituminosa nera senza alcuna protezione della superficie esposta agli agenti atmosferici. L'effetto complessivo dall'esterno è quello di un deposito. Nel corso del secondo sopralluogo si è potuto accedere all'interno del fabbricato e si è verificata la presenza di numerose infiltrazioni di acque meteoriche dalle coperture e dalle pareti perimetrali con estese formazioni di muffe. Gli impianti di illuminazione e di forza motrice sono funzionanti ma stante la vetustà e la modesta tipologia costruttiva dell'edificio, si ritiene debbano essere revisionati e certificati. Il servizio igienico si presenta in sufficiente stato di conservazione. I serramenti realizzati in alluminio elettrocolorato bianco sono di recente fabbricazione.

2.14.2 _____ Consistenza del bene

Di seguito si riportano le consistenze espresse in mq del bene in oggetto, tali superfici vengono moltiplicate per un coefficiente a seconda della natura delle stesse. In questo modo si ottiene la superficie ragguagliata da porre alla base del calcolo per ottenere il più probabile valore di mercato dell'immobile. Le superfici non sanabili sono state escluse dal calcolo.

Destinazione	Superficie lorda [mq]	Coeff.	Superficie commerciale	Condizioni
P.T. abitazione	129,66	1	129,66 (100%)	Mediocri
P.T. ripostiglio adiacente all'abitazione	3,06	0.6	1,84 (60%)	Mediocri
P.T. superfici accessorie (veranda)	30,66	0.6	18,40 (60%)	Mediocri
Area di pertinenza pavimentata	100,00	0.1	10,00 (10%)	
Area di pertinenza (mappale 676)	2698,62	0.01	26,98 (1%)	
TOTALE SUP. RAGGUAGLIATA			186,88	

Tabella 4

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE

mq 186,88

2.14.3 Determinazione del valore

Per determinare il valore di mercato dell'immobile si ritiene opportuno seguire, come metodo comparativo, il procedimento di stima per confronto diretto che si fonda sulla comparazione del bene oggetto di valutazione, con altri beni di caratteristiche simili di cui sono noti i più probabili valori di mercato, assumendo come parametro tecnico il "mq". L'analogia è stata determinata mediante l'esame delle caratteristiche generali degli immobili aventi specificità simili; i valori di mercato sono stati accertati anche mediante indagini presso operatori nel campo immobiliare e consultando "l'osservatorio immobiliare" che riporta quotazioni medie riferite a zone analoghe ed omogenee per condizioni tecniche ed economiche. Inoltre si sono considerati alcuni fattori quali le caratteristiche costruttive, lo stato generale dell'immobile al momento del sopralluogo e la sua posizione rispetto al centro abitato e alla viabilità comunale. Il parametro utilizzato è il prezzo per mq di superficie commerciale lorda. Per superficie commerciale lorda si intende la superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali, e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con altre proprietà. Nel valutare la consistenza del bene si è precedentemente definita la superficie commerciale che di seguito sarà posta alla base del calcolo (TAB 4). Relativamente alla definizione del parametro economico, si è provveduto ad effettuare una ricognizione del mercato immobiliare di La Maddalena, prendendo in esame strutture assimilabili a quella in esame proposte nei principali siti di compravendita immobiliare e nelle agenzie. Le strutture individuate sono case di abitazione singole, il relativo valore medio costituisce il riferimento principale per la valutazione del bene, pur non essendo ovviamente possibile rilevare sul mercato immobiliare strutture identiche a quella in esame. Si è potuto constatare che la qualità media delle abitazioni presenti sul mercato è sensibilmente superiore a quella in oggetto, si è pertanto ritenuto opportuno ridurre del 20% il valore definito in tabella 5. Tenuto conto che le quotazioni rilevate sono riferite a proposte di vendita, si applicherà una riduzione del 10% dovuta alla probabile contrattazione. La media riscontrata è pari ad euro 1.781 €/mq per strutture che risultano in normale stato di conservazione. Per ulteriore conferma si è altresì interrogata la banca dati dell'Agenzia delle Entrate che indica un valore da 1.300 a 2.000 €/mq euro in base alle zone, coerente con quanto si è potuto rilevare dall'indagine di

mercato. A seguito delle verifiche svolte e tenuto conto delle condizioni del bene in esame, si ritiene congruo adottare quale parametro da inserire alla base del calcolo l'importo di €/mq 1.424 che risulta essere, tra l'altro, all'interno delle valutazioni rilevate dall'O.M.I.

BENI SIMILI	PREZZO IN EURO	SUPERFICIE COPERTA IN MQ
REGIONE MONGIARDINO	340.000	200
ZONA CAMPO SPORTIVO	150.000	90
VIA G.MARY 15	830.000	300
VIA CROCETTA	400.000	279
TOTALI	1.720.000	869
VALORE MEDIO €/mq $1.720.000/869 = € 1.979 \times 0.9 = 1.781$ Riduzione per caratteristiche inferiori rispetto agli immobili considerati 20% Valore finale €/mq 1.424		

Tabella 5

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 1

Provincia: SASSARI

Comune: LA MADDALENA

Fascia/zona: Periferica/ZONA TURISTICA COSTIERA

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	2000	3000	L	8,3	12,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	2000	2700	L	8,3	11,3	L
Ville e Villini	NORMALE	2800	3800	L	11,7	15,8	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Figura 8: interrogazione sito Agenzia delle Entrate O.M.I.



Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 1

Provincia: SASSARI
 Comune: LA MADDALENA
 Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO
 Codice di zona: B1
 Microzona catastale n.: 1
 Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
 Destinazione: Residenziale



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1800	2400	L	7,5	10	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1300	2000	L	5,4	8,3	L
Box	NORMALE	900	1100	L	4,5	5,5	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N/S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Figura 9: interrogazione sito Agenzia delle Entrate O.M.I.

In conseguenza di quanto precedentemente esposto si assume quale valore unitario l'importo di €/mq 1.424.

Superficie ragguagliata dell'immobile mq 186,88 x €/mq 1.424 = € 266.117.

All'importo così calcolato occorre applicare il coefficiente di vetustà che deve tener conto dell'età del fabbricato e del suo stato di manutenzione.

- Applicazione coefficiente di vetustà:

per un immobile di 30 anni secondo la tabella 2 riportata di seguito è pari a 0,775.

L'importo sopra ottenuto diventa così : € 266.117 x 0,775 = € 206.240.

Anni	Coef.								
1	0,990	10	0,900	19	0,830	28	0,785	37	0,740
2	0,980	11	0,890	20	0,825	29	0,780	38	0,735
3	0,970	12	0,880	21	0,820	30	0,775	39	0,730
4	0,960	13	0,870	22	0,815	31	0,770	40	0,725
5	0,950	14	0,860	23	0,810	32	0,765	41	0,720
6	0,940	15	0,850	24	0,805	33	0,760	42	0,715
7	0,930	16	0,845	25	0,800	34	0,755	43	0,710
8	0,920	17	0,840	26	0,795	35	0,750	44	0,705
9	0,910	18	0,835	27	0,790	36	0,745	45	0,700

Tabella 6

Per rendere comparabile l'unità immobiliare in oggetto con le valutazioni riportate in tabella 4 occorre inoltre valutare gli interventi minimi indispensabili per renderla utilizzabile.

All'importo sopra indicato vanno pertanto dedotte le spese per il rifacimento del manto di impermeabilizzazione, oltre agli interventi necessari a rendere l'immobile utilizzabile:

Impermeabilizzazione copertura	21,16 x 132,72 =	€ 2.808,00
Ponteggio	3,5 x 180 =	€ 630,00
Revisione impianto elettrico		€ 1.500,00
Spese per la regolarizzazione amministrativa		<u>€ 25.521,01</u>
Sommano		€ 30.459,01

2.14.4 Valutazioni conclusive

Il valore definitivo dell'immobile, tenuto conto di tutte le osservazioni svolte nella perizia, si ritiene sia pari ad € 175.780,99 che arrotondato per difetto porta all'importo di **€ 175.000** (centosettantacinquemila).

E' possibile, in regime di libera e normale compravendita, un'oscillazione, per eccesso o per difetto, del più probabile valore di mercato stimata intorno all'6-8% dei medesimi, ciò a causa della molteplicità e della complessità dei fattori che influenzano la stima.

2.14.5 F 12 mappale 677 (derivante da F 12 mappale 236)

2.14.5.1 Determinazione del valore

Il lotto di terreno di 183 mq è situato in zona C3 e risulta confinante con la via G. Mary. Sulla base della "Determinazione periodica e per aree omogenee dei valori di comune commercio delle aree fabbricabili per l'anno 2013" che risulta essere l'ultima pubblicata si attribuisce il valore di € 12,24 in quanto area priva di piano di lottizzazione e di convenzione efficace. L'importo è pari quindi ad € 12,24 x 183 = 2.239 che arrotondato per difetto diventa € 2.200 (duemiladuecento).

2.14.6 F 12 mappale 248

2.14.6.1 Determinazione del valore

Il lotto di terreno di 1.375 mq risulta in zona GIT, sulla base della "Determinazione periodica e per aree omogenee dei valori di comune commercio delle aree fabbricabili per l'anno 2013", si attribuisce il valore di € 24,48 in quanto area priva di piano di lottizzazione e di convenzione efficace. L'importo è pari quindi ad € 24,48 x 1.375 = € 33.660 che arrotondato per difetto diventa € 33.000 (trentatremila).

2.14.7 F 12 mappale 418

2.14.7.1 Determinazione del valore

Il lotto di terreno di 167 mq risulta in zona H, stante l'esigua dimensione la suscettibilità edificatoria è pertanto inesistente. Il valore attribuito è di € 7,00/mq x 167 = € 1.169. Poiché la proprietà di è di 1/3 il relativo valore arrotondato è pari ad € 390 (trecentonovanta).

3. COMUNE DI ARZACHENA

In data 08/01/2019 alle ore 12.00, a seguito della convocazione citata in premessa, mi sono recato presso gli immobili indicati nell'atto di pignoramento ovvero, Catasto fabbricati Comune di La Maddalena F 41 particella 1695 sub 1,2 e catasto terreni F43 particella 579, per procedere alle operazioni peritali. Alla presenza del rappresentante dell'IVG geom. Murrighili e della proprietaria in comunione dei beni col marito , Sig.ra , si è provveduto ad accedere ai beni pignorati. La Sig.ra informava il CTU ed il rappresentante dell'IVG dell'avvenuto decesso del marito . In data 10/01/2020 si è eseguito il rilievo dell'abitazione per poter effettuare le necessarie variazioni catastali.

3.1 Verifica completezza documentazione

Come si evince dall'atto di pignoramento gli immobili censiti al Catasto nel Comune di Arzachena sono i seguenti:

- al F 41 particella 1695 sub 1, 2 CF proprietà in comunione di beni con
- al F 43 particella 579 mq 2.350 CT proprietà in comunione di beni con

Dall'esame della relazione notarile ventennale e dai riscontri effettuati presso il Catasto si è potuto constatare quanto segue:

- la particella 1695 sub 1 e 2 corrisponde ad una casa di civile abitazione, dalla visura ipotecaria del bene non risultano formalità successive all'atto di pignoramento.
- La particella 579 è stata soppressa ed ha generato al CT la particella 640 di mq 2.290 e la particella 641 ente urbano di 60 mq. Al CF è stata generata particella 641 relativa ad un fabbricato categoria C2 di mq 28. Dalle visure catastali la proprietà delle nuove particelle risulta sempre la medesima e dalla visura ipotecaria del bene non risultano formalità successive all'atto di pignoramento.

3.2 Descrizione dell'immobile

3.2.1 F 41 particella 1695 sub 1 e 2

La particella catastale corrisponde ad una casa di civile abitazione situata ad Arzachena in via Fermi 6. L'immobile si sviluppa su due livelli, al piano terra secondo la scheda catastale è situato un magazzino, nella realtà è stato realizzato un appartamento autonomo utilizzando anche il vuoto sanitario situato sul lato opposto all'ingresso. Al piano primo si trova un appartamento che corrisponde alla scheda catastale. Il fabbricato ha una vecchia licenza edilizia del 26/02/1976 ed una domanda di condono non ancora esitata per la quale è stato rilasciato il nulla osta paesaggistico. L'edificio è libero sui quattro lati e si trova in un lotto di complessivi 517 mq. che confina lungo il lato sud con via Fermi, a nord con il mappale 1714, a ovest col mappale 1889 e ad est con il mappale 1204. Il piano terra attualmente ha una superficie calpestabile di mq 92,91 mentre il piano primo di mq 83,29. Al primo livello si accede tramite una scala esterna che immette in un balcone che si sviluppa lungo il prospetto principale ed il prospetto laterale (ovest), dal quale si accede all'appartamento. Sul retro dell'abitazione è stato realizzato un volume



tecnico che sulla base dei parametri delle norme di attuazione dello strumento urbanistico comunale può essere assoggettato ad accertamento di conformità (volume < 40mc).



Foto 6: immagine satellitare dell'abitazione in via E. Fermi

3.2.1.1 Caratteristiche strutturali e finiture

Il fabbricato è realizzato con una struttura mista in muratura portante, costituita da blocchi di cls da 30 cm di spessore e cemento armato. I solai sono in laterocemento. Il tetto è a due falde impermeabilizzato con guaina bituminosa con finitura in tegole coppi. Gli infissi sono in legno con portelloni esterni. La pavimentazione interna è realizzata con piastrelle in gres porcellanato così come i rivestimenti dei bagni ed i balconi. Le pavimentazioni esterne sono in cotto ed in basolato di pietra naturale, le restanti zone pavimentate sul retro dell'abitazione sono in cemento. L'impianto elettrico è sottotraccia, risulta funzionante ed è dotato di salvavita. I servizi igienici si presentano in buone condizioni, l'acqua calda è prodotta da un boiler elettrico. Al primo piano sono presenti dei ventilconvettori con unità esterne e sistema canalizzato oltre ad una stufa a pellet. Al piano terra l'impianto di riscaldamento è costituito da una stufa a pellet. L'immobile è situato in un'area che si affaccia su via Enrico Fermi nella zona di espansione del paese caratterizzata dall'edificazione di abitazioni monofamiliari con giardino. Le urbanizzazioni sono completate, la strada di accesso è asfaltata e dotata di illuminazione. Adduzione idrica e scarico fognario sono gestiti da Abbanoa.

Si è provveduto a redigere l'attestato di prestazione energetica.

3.2.2 F 43 particella 579

Il lotto di terreno in esame, individuato dal contorno rosso, risulta pianeggiante, l'ingresso avviene da via *Stazzi Spridda* e vi si accede tramite un cancello in ferro zincato pannellato da elementi in lamiera coibentata per coperture. Confina ad ovest con la suddetta via *Stazzi Spridda*, a nord e ad est con una strada bianca interpodereale, a sud con il mappale 417. L'area è recintata in parte con muro in pietra e rete metallica soprastante ed in parte in muratura realizzata con blocchi di cls da 20 cm da circa m 1 con sopra rete metallica e incannucciati; complessivamente la recinzione si presenta in cattivo stato di conservazione, riparata in più punti con materiali vari. L'area oggi appare prevalentemente incolta ed ingombra dei più disparati materiali. E' presente una piccola vigna ed un recinto per le galline. La zona centrale ospitava un orto. Nell'angolo sud ovest del lotto è situato un fabbricato, censito al Catasto Fabbricati F43 particella 641, ma privo di concessione edilizia. Si tratta di un magazzino/deposito che risulta parzialmente interrato, la scheda catastale individua un locale unico mentre nella realtà, nel lato opposto all'ingresso, è presente un servizio igienico ed un ripostiglio. Oltre a quanto sopra nel lotto di terreno sono presenti due tettoie in precario stato di equilibrio. Una delle due è stata parzialmente chiusa con dei mattoni forati da 6 cm nell'intento di adibirla a cantina per la preparazione del vino. La struttura non è sicura oltre ad essere abusiva, non ricorrendo le condizioni di cui all'art. 40 L.47/85 dovrà essere demolita come il magazzino/deposito e la tettoia vicino all'ingresso. Non vi è traccia di alcuna autorizzazione presso l'Amministrazione Comunale di Arzachena specificamente interpellata sull'argomento. La zona urbanistica è E agricola e non ha potenzialità edificatoria.

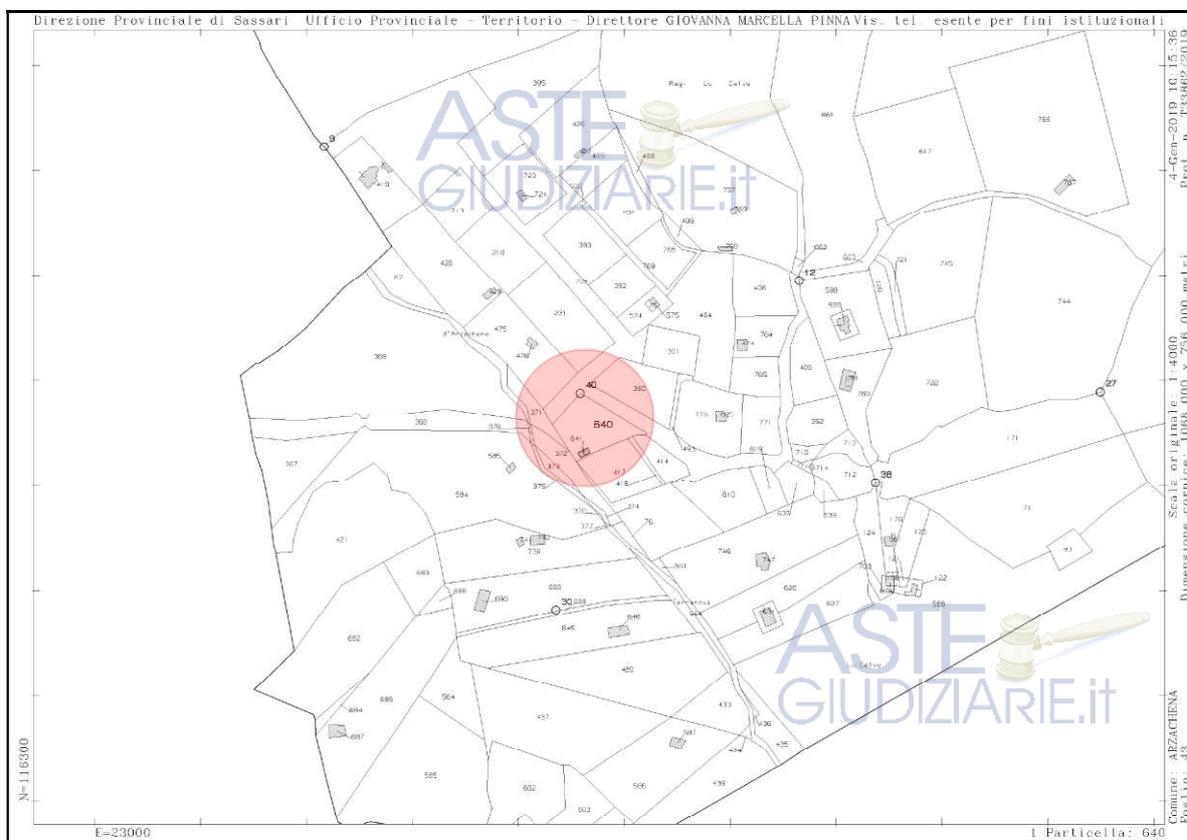


Figura 10: stralcio mappa catastale



All'interno del lotto è stato realizzato un pozzo e posizionato un serbatoio idrico in cemento armato prefabbricato. E' presente l'impianto di distribuzione dell'acqua realizzato con tubazioni in polietilene parzialmente interrate.

3.3 Conformità tra la descrizione attuale del bene rispetto al pignoramento

3.3.1 F 41 particella 1695 sub 1, 2 CF

I dati indicati nell'atto di pignoramento immobiliare corrispondono al fabbricato in oggetto, salvo le modifiche del piano terra descritte al punto precedente.

3.3.2 F 43 ex mappale 579

La particella 579, indicata nell'atto di pignoramento, è stata soppressa ed ha generato al CT la particella 640 e la particella 641. Al CF è stata generata particella 641. Dalle visure catastali la proprietà delle nuove particelle risulta sempre la stessa e dalla visura ipotecaria del bene non risultano formalità successive all'atto di pignoramento.



3.4 Redazione accatastamento

Si è provveduto ad effettuare la variazione catastale della casa di civile abitazione e ad inserire il locale tecnico. La relativa integrale documentazione è inserita tra gli allegati alla presente perizia.

3.5 Utilizzazione urbanistica prevista

I beni interessati dal pignoramento sono classificati secondo lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Arzachena come segue:

- F 41 particella 1695 sub 1, 2 zona B/2

L'indice di densità fondiaria massima è pari a 1 mc/mq, essendo stati realizzati 529,90 mc (dato rilevato dagli elaborati grafici allegati alla domanda di condono) ed essendo la superficie del lotto pari a mq 517, tale indice è già saturo.



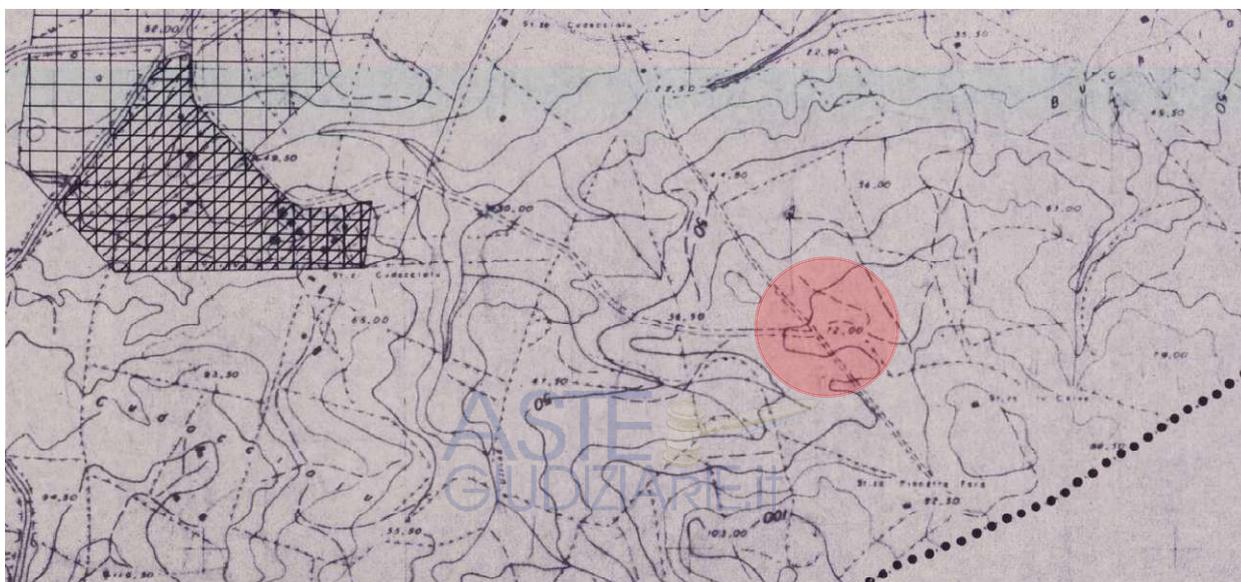
- F 43 mappale ex 579 zona E

La possibilità edificatoria nel lotto in esame non sussiste stante la dimensione insufficiente (mq 2290). E' possibile installare strutture precarie amovibili per una permanenza massima di 120 gg.



Di seguito gli stralci dello strumento urbanistico vigente riferiti ai beni immobili in esame completi della legenda che ne determina la zonizzazione. Nella pagina successiva lo stralcio delle Norme di Attuazione riferite alla zona B/2 dove ricade l'abitazione.





	A Centro storico		C5 Espansione fenomeni res. permanenti integrati con iniziative turistiche		F2 Aree di interesse turistico in completamento
	B1 Completamenti residenziali, centri abitati		C6 Espansione residenziale		F3 Aree di interesse turistico normate da lottizzazioni esistenti
	B2 Completamenti residenziali per situazioni di impianto urbano recente		C7 Espansione e riqualificazione borghi rurali e nuclei di accentramento residenziale in agro		G1 Attrezzature e impianti di interesse generale
	C1 Sup. per interventi a norma 865/167		D Aree industriali e artigianali		H Salvaguardia ambientale e o vincolo particolare
	C2 Sup. a destinazione mista residenziale r. commerciale c. direzionali d.		D2 Aree artigianali e commerciali		S1 Specifiche di supporto per la balneazione da acquisire con lot.
	C3 Sup. a destinazioni alberghiera non stagionale e servizi connessi		E1 Limite zone agricole		S2 Per attrezzature sportive e ricreative private con destinazione d'uso vincolata per convenzione
	C4 Espansione residenziale		F1 Zone di espansione per insediamenti turistici di tipo pre-stagionale		S3 Per servizi esistenti o da acquisire con lottizzazione per l'istruzione attrezzature di interesse comune spazi pubblici attrezzati parcheggi





3.6 Conformità alle autorizzazioni amministrative

3.6.1 F 41 particella 1695 sub 1, 2 CF

Il fabbricato ha una vecchia licenza edilizia del 26/02/1976 ed una domanda di condono (L. 23 dicembre 1994 n. 724 e L.R. 7 aprile 1995 n. 6) non ancora esitata per la quale è stato rilasciato il nulla osta paesaggistico. Il progetto allegato al nulla osta e la scheda catastale prevedono al piano terra un magazzino. In realtà è presente un appartamento come si evince dai grafici allegati. Il piano primo corrisponde al suddetto progetto ed alla scheda catastale.

STATO DI FATTO



AGGIORNAMENTO DELLA PIANTA SULLA BASE DI QUANTO PREVISTO IN SANATORIA



Figura 11: rilievo del fabbricato e situazione aggiornata alla domanda di condono che dovrà essere ripristinata

L'edificio esistente non è conforme all'ultima domanda di condono a causa di un ulteriore ampliamento nella zona dell'originario vuoto sanitario (figura 11). Nell'area di pertinenza è presente altresì un locale tecnico in muratura privo di autorizzazione. A causa di quanto sopra non esiste l'agibilità.

I costi per la regolarizzazione hanno natura differente, **amministrativa** consistente nelle spese necessarie per pagare sanzioni e urbanizzazioni residue, oltre alla sanzione da calcolare per

l'ottenimento del nulla osta paesaggistico; **tecnica** per il pagamento degli onorari al professionista che dovrà seguire la pratica; **edile** per le demolizioni e rimozioni di quanto non sanabile. Gli oneri conseguenti sono stimabili come segue:

- Pratica urbanistica per la definizione del condono edilizio e per l'accertamento di conformità del locale tecnico (Comune di Arzachena): sanzione amministrativa per accertamento di conformità € 1.000; oneri di concessione € 1.000.
- Nulla Osta paesaggistico: dalle verifiche effettuate si è potuto constatare che è possibile ottenere la conformità paesaggistica del locale tecnico previo pagamento della sanzione pecuniaria determinata ai sensi della direttiva n. 2 allegata alla Delibera G.R. n.33/64 del 30/09/2010 (art. 4 L.R. 12/08/1998 n. 28). La sanzione pecuniaria sarà equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito a seguito della trasgressione. Nel caso in esame, trattandosi di un locale tecnico che non determina un aumento volumetrico, l'importo della sanzione presumibilmente corrisponde alla sanzione minima di € 1.000.
- Spese tecniche: l'onere è quantificabile in € 3.200 compresa la redazione della relazione paesaggistica.
- Interventi di remissione in pristino: non ricorrendo le condizioni dell'art.40 L.47/85 occorre ricreare il vuoto sanitario chiudendo le stanze aggiunte e rifare il servizio igienico come da condono. L'importo è quantificabile in € 9.000.

L'onere totale per procedere alla sanatoria delle opere realizzate in difformità dal titolo abilitativo è costituito dalla somma degli importi come precedentemente definiti ed è quindi pari ad euro 15.200,00.

3.6.2 F 43 ex mappale 579

Nel terreno in oggetto è presente un fabbricato e vari manufatti non dotati di autorizzazione come riportato al punto 2.2.

3.7 Verifica eventuali gravami sui beni pignorati

I beni non risultano gravati da censo, livello o uso civico.

3.8 Eventuali spese

Dalla documentazione esaminata non risulta che sul bene gravino spese condominiali o straordinarie.

3.9 Possibilità di vendita in più lotti

Il lotto di terreno corrispondente all'ex mappale 579 può essere venduto separatamente dall'abitazione di cui al F41 particella 1695 CF.

3.10 Pignoramento pro quota

Gli immobili risultano pignorati per il 50%, quota parte di proprietà di . Il restante 50% appartiene al coniuge. La suddivisione del terreno (ex mappale 579) è eventualmente possibile dopo la

rimozione delle opere abusive. La struttura della casa F41 particella 1695 permette la suddivisione in due livelli che già corrispondono a due subalterni distinti.

3.11 Occupazione dell'immobile

Dalle verifiche e dal sopralluogo effettuati l'abitazione risulta occupata dalla sig.ra proprietaria
del bene al 50% in quanto coniuge del sig. in regime di comunione dei beni.

3.12 Eventuale occupazione da parte del coniuge

L'immobile risulta occupato dal coniuge del sig. in comunione dei beni, sig.ra

3.13 Esistenza di vincoli

Dalle verifiche effettuate gli immobili in esame non sono soggetti a particolari vincoli oltre a quello paesaggistico.

3.14 Determinazione del valore di mercato degli immobili

3.14.1 F 41 particella 1695 sub 1, 2 CF

3.14.1.1 Stato di conservazione del bene

Nel corso del sopralluogo si è constatato che l'immobile si presenta in buono stato di conservazione. Gli impianti di illuminazione e di forza motrice sono funzionanti. I servizi igienici sono in buono stato così come le pavimentazioni e gli infissi. L'impianto di climatizzazione non è funzionante.

3.14.1.2 Consistenza del bene

Di seguito si riportano le consistenze espresse in mq del bene in oggetto, tali superfici vengono moltiplicate per un coefficiente a seconda della natura delle stesse. In questo modo si ottiene la superficie ragguagliata da porre alla base del calcolo per ottenere il più probabile valore di mercato dell'immobile.

Le superfici non sanabili sono state escluse dal calcolo.

Destinazione	Superficie lorda [mq]	Coeff.	Superficie commerciale	Condizioni
P.T. magazzino	85	0.6	51 (60%)	Buone
P.T. ripostiglio adiacente all'abitazione	14,70	0.6	8,80 (60%)	Mediocri
P.T. area di pertinenza scoperta	403	0.03	12,06 (3%)	Sufficienti
P. 1° abitazione	104,00	1	104 (100%)	Buone
P. 1° veranda	26,90	0,6	16,10 (60%)	Buone
TOTALE SUP. RAGGUAGLIATA			192,50	

Tabella 7

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE **mq 192,50**

3.14.1.3 Determinazione del valore

Per determinare il valore di mercato dell'immobile si ritiene opportuno seguire, come metodo comparativo, il procedimento di stima per confronto diretto che si fonda sulla comparazione del bene oggetto di valutazione con altri beni di caratteristiche simili di cui sono noti i più probabili valori di mercato, assumendo come parametro tecnico il "mq". L'analogia è stata determinata mediante l'esame delle caratteristiche generali degli immobili aventi specificità simili; i valori di mercato sono stati accertati anche mediante indagini presso operatori nel campo immobiliare e consultando "l'osservatorio immobiliare" che riporta quotazioni medie riferite a zone analoghe ed omogenee per condizioni tecniche ed economiche. Inoltre si sono considerati alcuni fattori quali le caratteristiche costruttive, lo stato generale dell'immobile al momento del sopralluogo e la sua posizione nel contesto urbano e rispetto alla viabilità comunale. Il parametro utilizzato è il prezzo per mq di superficie commerciale lorda. Per superficie commerciale lorda si intende la superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali, e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con altre proprietà. Nel valutare la consistenza del bene si è precedentemente definita la superficie commerciale che di seguito sarà posta alla base del calcolo (TAB 7). Relativamente alla definizione del parametro economico, si è provveduto ad effettuare una ricognizione del mercato immobiliare di Arzachena, prendendo in esame strutture assimilabili a quella in esame proposte nei principali siti di compravendita immobiliare e nelle agenzie. Le strutture individuate sono case di abitazione singole, il relativo valore medio costituisce il riferimento principale per la valutazione del bene, pur non essendo ovviamente possibile rilevare sul mercato immobiliare strutture identiche a quella in esame. Va considerato che le quotazioni rilevate sono riferite a proposte di vendita, si applicherà pertanto una riduzione media del 10% dovuta alla presumibile contrattazione. La media riscontrata, desumibile dall'allegata tabella 8, è pari ad euro 1.200/mq per strutture con caratteristiche simili che mediamente risultano in normale stato di conservazione (vedi tabella seguente). Per ulteriore conferma si è altresì interrogata la banca dati dell'Agenzia delle Entrate che indica un valore da 1200 a 1.700 €/mq euro in base alle zone, coerente con quanto si è potuto rilevare dall'indagine di mercato. A seguito delle verifiche svolte e tenuto conto delle condizioni del bene in esame, si ritiene congruo adottare quale parametro da inserire alla base del calcolo l'importo di € 1.200 che risulta essere, tra l'altro, all'interno delle valutazioni rilevate dall'O.M.I.

BENI SIMILI	PREZZO IN EURO	SUPERFICIE COPERTA IN MQ
VIA SILVIO PELLICO	185.000	158
VIALE PAOLO DETTORI	280.000	220
VIA PIETRO MICCA	115.000	90
VIA CUDACCIOLU 18	230.000	140
TOTALI	810.000	608
VALORE MEDIO €/mq $1.720.000/869 = € 1.332 \times 0,9 = 1.200$		

Tabella 8



Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 1

Provincia: SASSARI
 Comune: ARZACHENA
 Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO
 Codice di zona: B1
 Microzona catastale n.: 1
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: Residenziale



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1200	1700	L	5	7,1	L
Box	NORMALE	700	1000	L	3,5	5	L

Legenda

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Figura 12: interrogazione sito Agenzia delle Entrate O.M.I.

In conseguenza di quanto precedentemente esposto si assume quale valore unitario l'importo di 1.200 €/mq.

Superficie ragguagliata dell'immobile mq 192,50 x €/mq 1.200 = € 231.000

All'importo così calcolato occorre applicare il coefficiente di vetustà che deve tener conto dell'età del fabbricato e del suo stato di manutenzione.

- Applicazione coefficiente di vetustà:

per un immobile di 24 anni secondo la tabella 2 riportata di seguito è pari a 0,805.

L'importo sopra ottenuto diventa così : € 231.000 x 0,805 = € 185.955.

Anni	Coef.								
1	0,990	10	0,900	19	0,830	28	0,785	37	0,740
2	0,980	11	0,890	20	0,825	29	0,780	38	0,735
3	0,970	12	0,880	21	0,820	30	0,775	39	0,730
4	0,960	13	0,870	22	0,815	31	0,770	40	0,725
5	0,950	14	0,860	23	0,810	32	0,765	41	0,720
6	0,940	15	0,850	24	0,805	33	0,760	42	0,715
7	0,930	16	0,845	25	0,800	34	0,755	43	0,710
8	0,920	17	0,840	26	0,795	35	0,750	44	0,705
9	0,910	18	0,835	27	0,790	36	0,745	45	0,700

Tabella 9

Per rendere comparabile l'unità immobiliare in oggetto con le valutazioni riportate in tabella 2 occorre valutare il costo per la regolarizzazione amministrativa.

All'importo sopra indicato va dedotto l'importo di € 15.200 precedentemente stimato:

€ 185.955 – € 15.200 = € 170.755.



3.14.1.4 Valutazioni conclusive

Il valore definitivo dell'immobile, tenuto conto di tutte le osservazioni svolte nella perizia, si ritiene sia pari ad € 170.755 che, arrotondato per difetto, risulta di **€ 170.000** (centosettantamila).

E' possibile, in regime di libera e normale compravendita, un'oscillazione, per eccesso o per difetto, del più probabile valore di mercato stimata intorno all'6-8% dei medesimi, ciò a causa della molteplicità e della complessità dei fattori che influenzano la stima. La proprietà dell'immobile risulta in comunione dei beni con il coniuge Sig.ra _____, pertanto la quota parte di _____ ha un valore di € 85.000.

3.14.2 F 43 ex mappale 579

3.14.2.1 Determinazione del valore

Il lotto di terreno di 2.350 mq risulta in zona E. Stante la dimensione esigua non vi è suscettibilità edificatoria. Considerata la presenza del pozzo e dell'impianto di irrigazione oltre all'energia elettrica, il valore attribuito è di € 7,00/mq x 2.350 = € 16.450. Vanno dedotte le spese per la demolizione e rimozione dei fabbricati abusivi che è quantificabile in circa € 5.500. Il valore del bene è pertanto pari ad € 11.000 (undicimila). La proprietà dell'immobile risulta in comunione dei beni con il coniuge Sig.ra _____, pertanto la quota parte di _____ ha un valore di € 5.500.

TABELLA RIASSUNTIVA DELLE VALUTAZIONI

INDIVIDUAZIONE CATASTALE	PROPRIETA'	VALORE/QUOTA PARTE
OLBIA CF F31 part. 757 sub 29		97.000
LA MADDALENA CF F 12 part. 962 sub 1		175.000
LA MADDALENA CT F 12 part. 677		2.200
LA MADDALENA CT F 12 part. 248		33.000
LA MADDALENA CT F 12 part. 418		1169/390
ARZACHENA CF F41 part. 1695 sub 1, 2		170.000/85.000
ARZACHENA CF F43 ex part. 579		11.000/5.500

Tabella 10

Olbia 10/01/2020

Il C.T.U.

Arch. Stefano Navone

