



TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

Giudice dell'esecuzione Dr. TETI COSTANZA

promossa da:

contro:

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Il sottoscritto Arch. Antonio Porcu iscritto all'Albo degli Architetti delle Provincie di Sassari e Olbia-Tempio al n°518 sez.A, con studio in Olbia (OT) presso via San Biagio n°5; in data 10/01/2019 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".

Si contano N°4 istanze di proroga per cause di mancato accesso ad una parte dei beni. (Allegato A)

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Ritenendo la documentazione agli atti idonea, ho provveduto ad informare le parti mediante raccomandata con ricevuta di ritorno (Allegato A).

QUESITO UNO - "Verifica completezza documentazione"

Dall'esame degli atti depositati, si riscontra la loro conformità con quanto disposto dal comma 2 ex art.567 c.p.c. inoltre è stata incrementata la documentazione mancante di Concessione edilizia, catastale e di ispezione ipotecaria.

Il pignoramento del 05/12/2016 notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Tempio Pausania (SS), trascritto in data 30/01/2017 al nn.758/524, a favore di E. na interessato una serie di beni per intero (Allegato B), di seguito elencati:

1. Catasto terreni Comune di Olbia (SS), Località Cugnana, Censito al **Foglio 18, Part. 716**, qualità incolto produttivo, classe 1, Superficie 01.29,50 ha, reddito dominicale euro 1,34, reddito agrario euro 0,67, in Ditta: (proprietà 1/1);
2. Catasto fabbricati Comune di Olbia (SS), **Fg. 32, Part. 1683, Sub. 342**, categoria catastale C/6, classe 1, consistenza mq 13, superficie catastale totale mq 13, (Proprietà 1/1);
3. Catasto fabbricati Comune di Olbia (SS), **Fg. 32, Part. 1683, Sub. 343**, categoria catastale C/6, classe 1, consistenza mq 13, superficie catastale totale mq 13, (Proprietà 1/1);
4. Catasto fabbricati Comune di Olbia (SS), **Fg. 32, Part. 1683, Sub. 344**, categoria catastale C/6, classe 1, consistenza mq 19, superficie catastale totale mq 19, (Proprietà 1/1);

5. Catasto fabbricati Comune di Olbia (SS), **Fg. 32, Part. 1683, Sub. 356**, categoria catastale C/2, classe 1, consistenza mq 19, superficie catastale totale mq 23, (Proprietà 1/1);
6. Catasto fabbricati Comune di Olbia (SS), **Fg. 32, Part. 1683, Sub. 357**, categoria catastale C/2, classe 1, consistenza mq 19, superficie catastale totale mq 23, (Proprietà 1/1);
7. Catasto fabbricati Comune di Olbia (SS), **Fg. 32, Part. 1683, Sub. 185**, categoria catastale C/2, classe 1, consistenza mq 19, superficie catastale totale mq 23, (Proprietà 1/1);
8. Catasto fabbricati Comune di Olbia (SS), **Fg. 32, Part. 1683, Sub. 136**, categoria catastale C/6, classe 1, consistenza mq 13, superficie catastale totale mq 13, (Proprietà 1/1);
9. Catasto fabbricati Comune di Olbia (SS), **Fg. 32, Part. 1683, Sub. 137**, categoria catastale C/6, classe 1, consistenza mq 13, superficie catastale totale mq 13, (Proprietà 1/1);
10. Catasto fabbricati Comune di Olbia (SS), **Fg. 32, Part. 1683, Sub. 484**, categoria catastale LASTRICO SOLARE, consistenza mq 667, (Proprietà 1/1);
11. Catasto fabbricati Comune di Olbia (SS), **Fg. 32, Part. 1683, Sub. 308**, categoria catastale C/6, classe 1, consistenza mq 12, superficie catastale totale mq 12, (Proprietà 1/1);
12. Catasto fabbricati Comune di Olbia (SS), **Fg. 32, Part. 1683, Sub. 309**, categoria catastale C/6, classe 1, consistenza mq 13, superficie catastale totale mq 13, (Proprietà 1/1);
13. Catasto fabbricati Comune di Olbia (SS), **Fg. 32, Part. 1683, Sub. 310**, categoria catastale C/6, classe 1, consistenza mq 12, superficie catastale totale mq 12, (Proprietà 1/1);
14. Catasto fabbricati Comune di Olbia (SS), **Fg. 32, Part. 1683, Sub. 312**, categoria catastale C/6, classe 1, consistenza mq 13, superficie catastale totale mq 13, (Proprietà 1/1);
15. Catasto fabbricati Comune di Olbia (SS), **Fg. 32, Part. 1683, Sub. 313**, categoria catastale C/6, classe 1, consistenza mq 12, superficie catastale totale mq 12, (Proprietà 1/1);

A seguito di ispezione ipotecaria (Allegato B), si è potuto accertare che nel ventennio anteriore alla data di iscrizione del pignoramento promossa da _____ sugli Immobili in oggetto di consulenza, gravano le seguenti formalità:

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 13/07/2007 – Registro Particolare 5487 Registro Generale 8877 Pubblico Ufficiale GIULIANI GIANFRANCO Repertorio 207485/40256 del 02/07/2007, ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA (Documento in allegato)
- TRASCRIZIONE A FAVORE del 21/03/2008 – Registro Particolare 2208 Registro Generale 3532 Pubblico Ufficiale GIULIANI GIANFRANCO Repertorio 209127/41534 del 14/03/2008, ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA (Documento in allegato)
- Retifica a TRASCRIZIONE A FAVORE del 28/10/2008 – Registro Particolare 7963 Registro Generale 12227 Pubblico Ufficiale GIULIANI GIANFRANCO Repertorio 210446/42449 del 10/10/2008, ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA (Documento in allegato)
- TRASCRIZIONE A FAVORE del 28/10/2008 – Registro Particolare 7963 Registro Generale 12227 Pubblico Ufficiale GIULIANI GIANFRANCO Repertorio 210446/42449 del 10/10/2008, ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA (Documento in allegato)
- TRASCRIZIONE A FAVORE del 10/01/2012 – Registro Particolare 100 Registro Generale 214

Pubblico Ufficiale GIULIANI GIANFRANCO Repertorio 216028/46577 del 22/12/2011, ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA (Documento in allegato)

- ISCRIZIONE CONTRO del 30/04/2012 – Registro Particolare 456 Registro Generale 3966 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2919/2012 del 06/04/2012, IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO (Documento in allegato)
- TRASCRIZIONE CONTRO del 30/01/2017 – Registro Particolare 524 Registro Generale 758 Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1809 del 05/12/2016, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- TRASCRIZIONE CONTRO del 25/03/2019 – Registro Particolare 1854 Registro Generale 2802 Pubblico Ufficiale FANCELLO GIANNI Repertorio 14188/10736 del 01/03/2019, ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA (Documento in allegato)
- ISCRIZIONE CONTRO del 26/07/2019 – Registro Particolare 974 Registro Generale 7007 Pubblico Ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 3024/10219 del 25/07/2019, IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO (Documento in allegato)

In data 30/08/2019 viene inviata dallo scrivente la richiesta del **Certificato di Destinazione Urbanistica** presso l'ufficio di competenza del Comune di Olbia, seguita da rilascio di detta documentazione da parte dell'amministrazione competente. L'immobile interessato è Censito Catasto terreni al **Foglio 18, Part. 716**. (Allegato B)

QUESITO DUE – “*Descrizione del bene*”

I n.15 beni oggetti di stima sono collocati ai seguenti indirizzi:

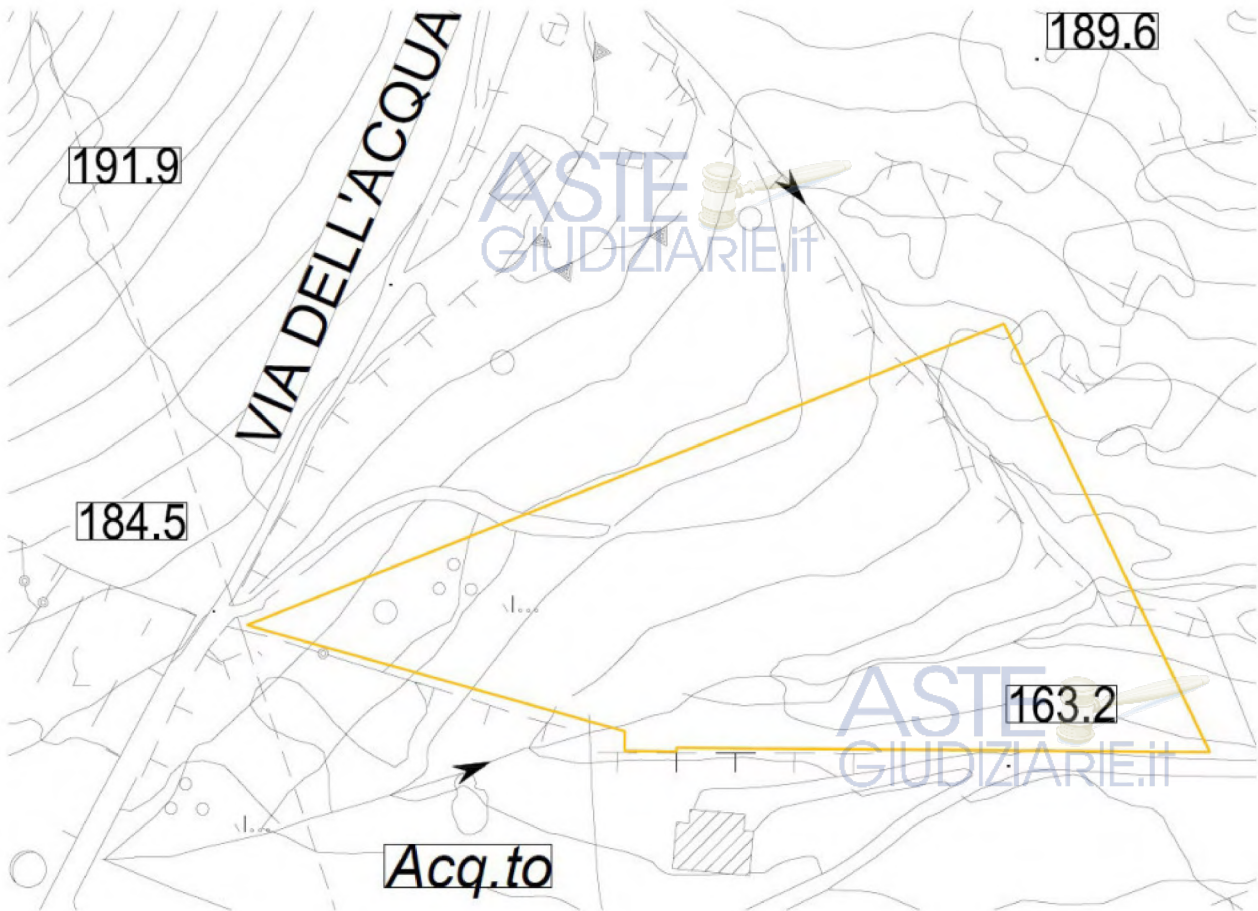
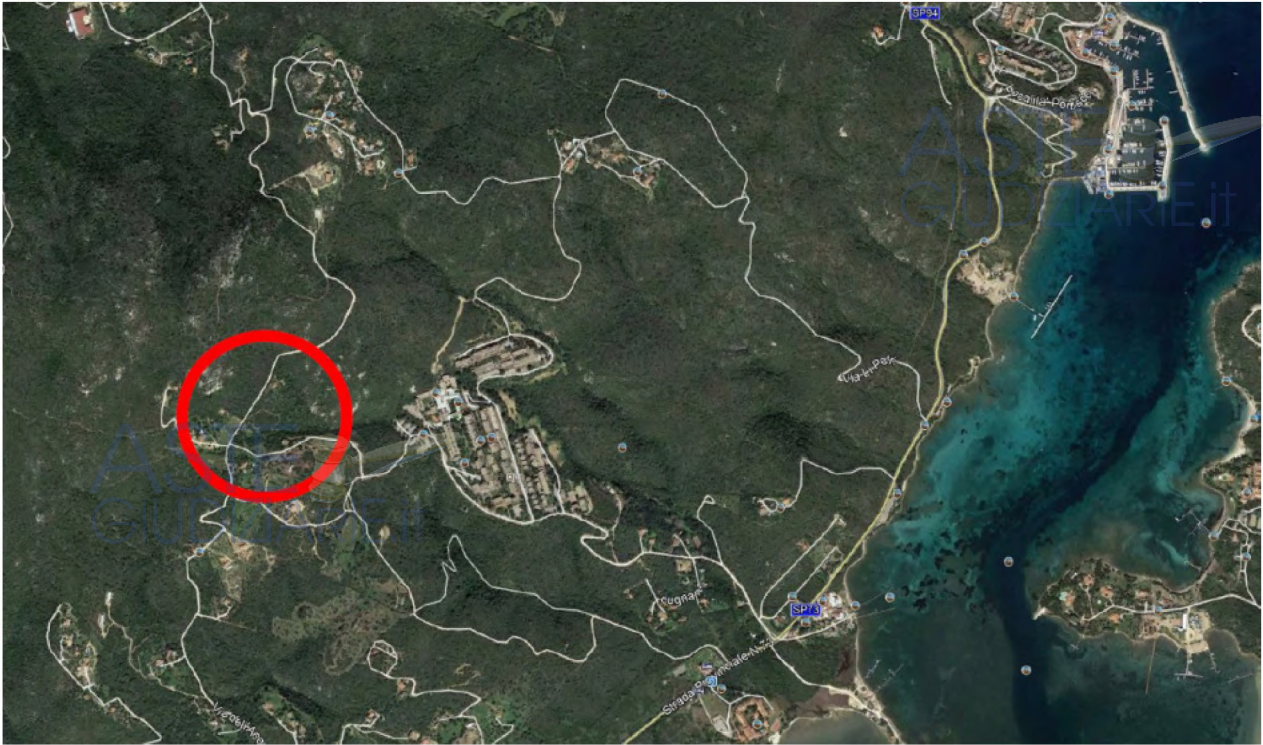
- n.1 Terreno, si trova nel Comune di Olbia (SS), in località Cugnana;
- n.14 immobili si trovano nel Comune di Olbia (SS), presso Circonvallazione Nord per Golfo Aranci, Edificio Torre N°2 e N°4, Piano Seminterrato;

Il terreno in oggetto è distinto in Catasto terreni al censuario di Olbia sezione di Nuchis al Foglio 18 Mappale 716 di mq 12.950;

Il luogo in cui ricade il terreno pignorato è situato a circa 14 Km dall'abitato di Olbia, si raggiunge percorrendo la Strada Statale 125 e la Strada Provinciale 73 in direzione di “Località Cugnana Verde”, raggiunto il bivio di ingresso si percorre la strada che conduce al Villaggio turistico Cugnana Verde, costeggiandolo per poi seguire una stradina stretta a monte per un ulteriore chilometro.

Il terreno non presenta nessun tipo di recinzione o punti di confine segnalati, è presente una fitta vegetazione costituita da cespugli e alberature di media altezza tipici della macchia mediterranea; l'orografia del terreno è caratterizzata da una superficie in declivio che riversa verso un compluvio, il terreno si articola da una quota altimetrica sul livello del mare di 163.2 metri fino a una quota altimetrica di 182 metri, riportando un dislivello di circa 20 metri, all'interno del lotto non è presente alcuna zona con superficie orizzontale, in prossimità del confine a Nord-est spiccano elementi verticali di natura granitica.

Sul terreno non è stato individuato nessun genere di opera edilizia e non risulta nessun segno di occupazione. Dalla parte alta del terreno si apprezza la vista panoramica sul golfo di Cugnana



Stralcio della cartografia con sovrapposizione dell'area

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



Stralcio della Planimetria catastale sovrapposta ad ortofoto.



Stralcio della parte di terreno che ricade in "fascia di rispetto dei corsi d'acqua" ai sensi dell'art.30 delle Norme di attuazione del P.A.I.



Vista da via dell'acqua

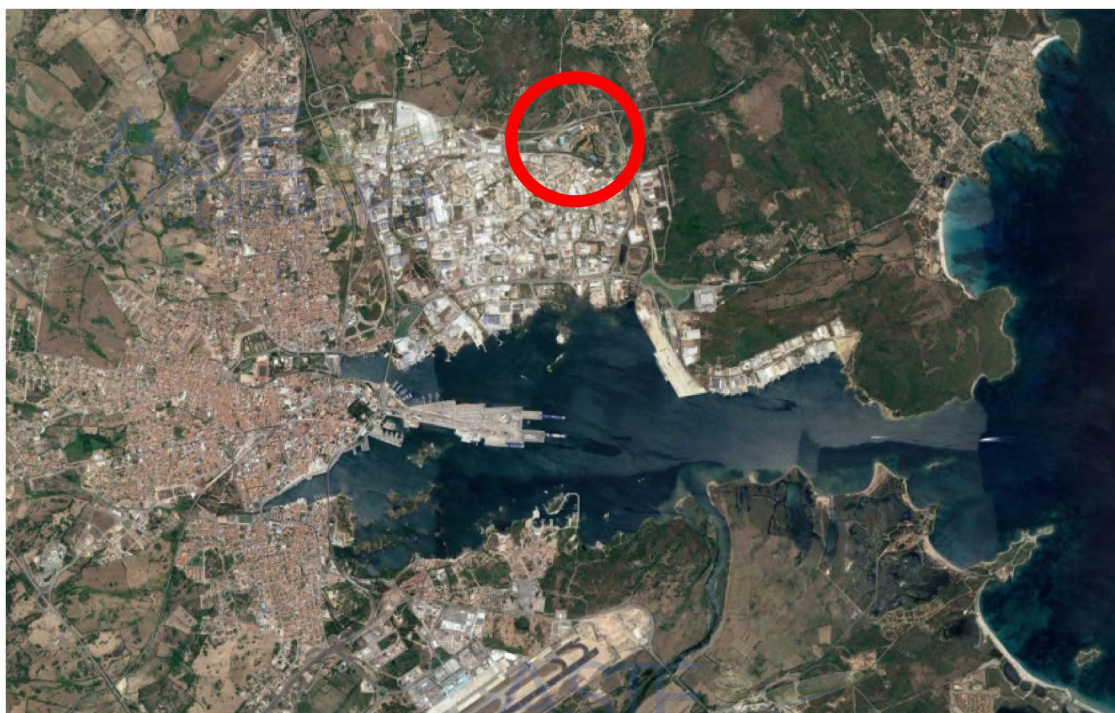


Vista da via Cugnana verde n.60



I n.14 immobili sono così suddivisi: N°10 parcheggi coperti, N°3 locali ad uso deposito, N°1 lastrico solare. L'accesso ai beni pignorati è avvenuto in data 04/09/2019 per l'esamina dei parcheggi coperti e successivamente in data 10/12/2020 subito dopo l'accesso forzoso necessario per il riscontro dei locali di deposito.

Gli accessi ai locali nel Comune di Olbia sono raggiungibili dalla Circonvallazione Nord per Golfo Aranci, proseguendo per via Georgia si arriva al centro direzionale B denominato " " collocato all'interno del complesso Ricettivo, Alberghiero e Centro sportivo denominato " " percorrendo i viali interni si può arrivare in macchina all'area di sosta coperta collocata al piano seminterrato della Torre N°2 e N°4.



Ortofoto



Ortofoto



Le torri in oggetto sono conformate da N°3 livelli fuori terra con locali interni ad uso ufficio, ed un livello seminterrato adibito a locali di deposito, locali tecnici e parcheggio privato, i livelli sono messi in comunicazione da N°2 corpi scala con ascensore. La struttura portante dell'edificio è in cemento armato gettato in opera, con schema strutturale di tipo intelaiato a travi, pilastri e orizzontamenti in latero-cemento anch'essi gettati in opera, l'altezza netta dei solai è pari a 3.00 metri, le pareti perimetrali sono realizzate in cemento armato gettato in opera aventi spessore di 25 cm, la pavimentazione del piano è in calcestruzzo con finitura superficiale ottenuta mediante l'uso di fratazzi meccanici. Il piano di copertura, dove è collocato il lastrico solare in oggetto di perizia è raggiungibile dai corpi scala, risulta rifinito al pavimento esterno con guaina ardesiata, nello stesso livello sono collocate le unità idroniche esterne del sistema di climatizzazione dei vari uffici, sempre da questo livello è visibile una copertura esagonale in acciaio e vetro con ingombro massimo di 4.50m x 6.80 m, tale struttura consente una illuminazione naturale all'interno dell'edificio.



Vista dei parcheggi di tipo "aperto"



vista dei locali di deposito



vista interna del subalterno 356



vista verso l'interno del subalterno 357



vista interna del subalterno 185



Vista del lastrico solare

I posti auto al Piano seminterrato sono di tipo “aperto” e risultano numerati e definiti perimetralmente da fasce di colore blu. I locali di deposito sono posizionati al centro del piano, con accesso diretto attraverso porta in ferro tagliafuoco, la pavimentazione interna è realizzata con piastrelle di gress porcellanato di colore grigio scuro con dimensione 30x30 cm, con la sola esclusione del locale con subalterno 185 che ha una pavimentazione rifinita a grezzo di cemento. Gli interni sono intonacati e tinteggiati di colore bianco, gli impianti elettrici sono realizzati con canaline esterne. Internamente si riscontrano vecchi arredi, corredi, ricambi di auto, vecchie gomme da smaltire e altro materiale misto. il tutto si presenta in buono stato di conservazione.

Il piano seminterrato è dotato di un sistema di prevenzione incendi costituito da idranti a muro UNI 45 con tubazione flessibile e lancia, inoltre la conformazione del locale include una aerazione naturale.

L'ingresso al piano seminterrato è costituito da un cancello in metallo con apertura radiocomandata, con accesso esclusivo degli aventi diritto, l'ingresso a Sud è complanare ad un'area esterna destinata in parte a giardino e in parte a parcheggio pubblico. Lo stato di conservazione è buono.

Data l'entità dei locali in oggetto non è necessaria la presenza dell'Attestato di prestazione energetica (APE).

QUESITO TRE – “ Conformità dell’indirizzo di localizzazione”

Tutti i beni contenuti nella Relazione, risultano coincidenti con i dati riportati in pignoramento, sia come indirizzo, numero civico e dati catastali, pertanto è accertata la conformità.

QUESITO QUATTRO – “ Variazioni per aggiornamento Catasto”

Non è stata riscontrata alcuna difformità delle visure Catastale e delle Planimetrie catastali, fatta eccezione di quanto riscontrato nel locale di deposito collocato nel Piano seminterrato della Torre N°4, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Olbia al Foglio. 32, Part. 1683, Sub. 357, categoria catastale C/2, classe 1, consistenza mq 19, superficie catastale totale mq 23. L’intervento consigliato dal sottoscritto Tecnico, data l’entità dell’opera è il ripristino dello stato dei luoghi, così come meglio dettagliato nel quesito N°6.

QUESITO CINQUE – “ utilizzazione prevista dallo strumento Comunale”

Si riporta quanto previsto dagli strumenti Urbanistici vigenti del Comune di Olbia, in osservazione della norma più restrittiva fra la comparazione del Programma di Fabbricazione P.d.F.), e il Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) adottato il 29/07/2020.

N°1 Terreno, collocato nel Comune di Olbia in località Cugnana.

- Nel Programma di Fabbricazione (P.d.F.), ha un utilizzo agricolo irriguo destinato alla produzione agricola (E1). Nel Certificato di destinazione urbanistica N°338/2019 rilasciato in data 09.09.2019 (allegato B), il bene è classificato in zona “E” AGRICOLA (art. 28 delle Norme di Attuazione):

ART. 28 - Zone Agricole (E).

Sono le zone destinate all’attività agricola e zootecnica. In generale la funzione produttiva di tale zona deve essere accompagnata dalla salvaguardia del paesaggio e dell’equilibrio ecologico, dal rispetto della flora e della fauna tipiche della zona e dell’aquilibrio dell’idrogeologico. In ogni sotto - zona agricola la realizzazione di impianti e attrezzature con volumi superiori a 3.000 mc o numero di addetti superiori a 20 unità o con numero di capi bovini superiori a 100 unità (o con numero equivalente di capi di altra specie) è subordinata al parere favorevole degli Assessorati in materia di Programmazione urbanistica ed ecologica. In ogni sotto-zona il volume dei fabbricati residenziali non può superare la misura di 1 mc per 100 mq di superficie fondiaria se la costruzione è ubicata a meno di 1.000 metri dal mare.

Così come riscontrato nel Certificato di destinazione urbanistica si mette in evidenza che:

- Una parte del Terreno ricade in “fascia di rispetto dei corsi d’acqua” ai sensi dell’art.30 delle Norme di attuazione del P.A.I.;
- Una parte minima è oggetto delle norme e i vincoli previsti nella variante al P.d.F. adottata con deliberazione di C.C. n.10 del 02/03/2016 avente oggetto: approvazione studio di maggior dettaglio ai sensi dell’art. 8 comma 2 delle Norme di attuazione del P.A.I. del territorio extraurbano parte idraulica;
- Una parte minore dell’immobile è oggetto delle norme e i vincoli previsti nella variante al P.d.F. adottata con deliberazione di C.C. n.10 del 02/03/2016 avente oggetto: Variante Approvazione studio di maggior dettaglio alla pericolosità geomorfologica dell’intero territorio Comunale – parte frane, classificata in Zona hg1 a “pericolosità da frana moderata”;

- Nel Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.), ha un utilizzo di Area agricola marginale nelle quali garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale (E5), così come definito dall’art. 81 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Articolo 81 Zone E agricole

1. *Definizioni e indirizzi. Le zone agricole, denominate "E" secondo la normativa regionale, sono le parti del territorio destinate ad usi agricoli e quelle con edifici, attrezzature e impianti connessi al settore agropastorale, della pesca e alla valorizzazione dei loro prodotti.*

Il paesaggio agricolo e agro-silvicolo comunale è identificato e distinto attraverso i seguenti sistemi fondamentali:

.....

3. *Norme generali per le sottozone E. Al fine di preservare la destinazione agricola del fondo è imprescindibile la riqualificazione e il riutilizzo funzionale del patrimonio edilizio abbandonato o degradato, in particolare quello di qualità pregevole, privilegiando, laddove possibile, l'uso delle tecniche e dei materiali tradizionali locali, in modo coerente rispetto alle caratteristiche architettoniche e alle tipologie costruttive del patrimonio edilizio e del valore paesaggistico. Per la realizzazione di punti di ristoro di cui al successivo articolo 89, sono legittimati, oltre agli imprenditori agricoli di cui sopra, gli operatori così come previsto dalla L.R. 16/2017 e smi.*

*Ad esclusione della sottozona E5c sono ammessi, per attività agricole non professionali e di tipo hobbistico con particolare interesse agronomico, sociale ed economico, i depositi di attrezzi agricoli e piccole strutture di supporto al coltivatore della dimensione massima di 30 mq per fondi da 3 fino a 10 ettari, raddoppiabili fino a 60 mq per fondi superiori a 10 ettari e comunque per volumetrie non superiori rispettivamente a 90 e 180 mc. **Il lotto minimo non può in ogni caso essere inferiore a 3 ettari.***

I soggetti che ottengono il permesso di costruire dovranno impegnarsi con atto d'obbligo registrato e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, a vincolare al fondo le strutture edilizie progettate, residenziali e non, e a non frazionare la superficie determinata in base agli indici volumetrici dei fabbricati in progetto.

In caso di frazionamento della superficie aziendale per alienazione l'acquirente deve possedere i medesimi requisiti richiesti per gli interventi realizzati (punto 6 del presente articolo). Tale vincolo decade trascorsi 10 anni dall'ultimazione dei lavori autorizzati.

Nelle aree agricole comunque classificate sono consentiti gli interventi previsti dalle schede dei Progetti norma per gli ambiti destinati ad Attrezzature ricettive alberghiere e di servizio per la fruizione turistica..

L'area ricade dentro il perimetro della fascia costiera del piano paesaggistico ed è soggetta ai seguenti vincoli:

- Beni Paesaggistici EX art. 136, D.LGS. 42/2004;
- Beni Paesaggistici EX art. 143 D.LGS. 42/2004, "fiumi torrenti e relative sponde per una fascia di 150 m", meglio dettagliato nella Sezione 3, Vincoli e Tutele, all'interno delle Norme Tecniche di Attuazione del P.U.C. Elaborato grafico "T1_1_L1_Beni paesaggistici ambientali"

Articolo 16 Beni paesaggistici

Territori compresi nella fascia dei 150 ml da sponde o piedi degli argini di fiumi e torrenti. Nelle tavole del PUC tale fascia viene indicata in maniera orientativa e, nei casi specifici, la stessa potrà essere oggetto di più esatte definizioni. La misurazione va effettuata partendo dalla sponda più prossima all'immobile oggetto di intervento. Riferimento legislativo: art. 142 lettera c) del D. L.gs 42/2004, artt. 17 NTA del PPR
Disciplina: art. 18 NTA del PPR

PRESA IN CONSIDERAZIONE LA NORMA PIÙ RESTRITTIVA IN COMPARAZIONE DELLE NORMATIVE PRESCRITTE DAL P.D.F. E DAL P.U.C., SI PUÒ ACCERTARE CHE IL TERRENO IN OGGETTO ALLA DATA DI SVILUPPO DELLA SUDETTA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA NON È EDIFICABILE IN QUANTO L'ART. 81 DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE AL PIANO URBANISTICO COMUNALE IMPONE IL LOTTO MINIMO NON INFERIORE A 3 ETTARI PER LA REALIZZAZIONE DI STRUTTURE.

Nota bene:

In seguito all'emanazione del Nuovo Piano Casa Sardegna (2015-2023) del 09/01/2021, all'art. 26 (Disposizioni di salvaguardia dei territori rurali), si riscontra che *“..in tutte le zone urbanistiche e del territorio regionale si applica il Decreto del Presidente della Giunta Regionale 3 agosto 1994, n.228 (Direttive per le zone agricole)..”*;

Il D.P.G. Regionale 3 agosto 1994, n.228, all'art.3 *“Criteri per l'edificazione nelle zone agricole”*, viene riportato che *“.. Per le residenze, la superficie minima di intervento è in via generale stabilita in ha 1.00, salvo quanto diversamente disposto dagli strumenti urbanistici comunali”*

In data 17/03/2021, viene formulata una Osservazione-Emendamento alle Norme Tecniche di Attuazione del P.U.C. adottato il 29/07/2020, *“Normativa Transitoria per le zone agricole del Comune di Olbia”*, nella quale si propone per il periodo di vigenza della L.R. n°21/2021 (Piano Casa), che in tutte le zone agricole del Comune di Olbia si applichi il lotto minimo di 1.00 ettaro per la realizzazione di residenze, consentita con progetto di miglioramento fondiario..

Al momento, la proposta di osservazione sta seguendo l'iter legislativo.

Si verifichino i futuri sviluppi normativi, in quanto la possibilità di realizzare una costruzione su un lotto minimo di 1.00 ettaro rende il lotto edificabile e aumenta il valore commerciale del bene.

N.14 beni, collocati nel Comune di Olbia all'interno della zona industriale, secondo quanto riscontrato nel Piano Regolatore territoriale (P.R.I.), delle aree Industriali gestite dal CIPNES ha una destinazione di utilizzo per attività produttive nel settore dei servizi, Direzionale, Commerciale e Ricettivo (D/G6), così come definito dall'art. 31 delle Norme Tecniche di Attuazione.

art. 31

**Comparto D/G6 per attività' produttive nel settore dei servizi
di interesse collettivo - direzionale - commerciale – ricettivo**

Il comparto D/G6 individua un areale posto in posizione marginale rispetto al più generale agglomerato delle attività produttive di Olbia, adiacente lo svincolo dell'asse di circoscrizione verso l'attrezzatura portuale. Il Comparto D/G6 costituisce un ambito territoriale morfologicamente ed urbanisticamente omogeneo, prevalentemente già edificato, ~~la cui residua utilizzazione edificatoria non necessita di previo strumento attuativo, essendo lo stesso già essenzialmente urbanizzato e dotato delle primarie infrastrutture e servizi adeguati anche a supporto dell'ulteriore carico insediativo previsto in virtù dell'eseguito progetto planovolumetrico di cui al provvedimento comunale n. 1367 del 12.10.2000 e successive varianti e connesse convenzioni urbanistiche.~~

Tenuto conto del particolare posizionamento territoriale di tale comparto edificatorio in prossimità della principale infrastrutturazione pubblica stradale, e all'ivi intervenuta rilevante diffusa edificazione produttiva con tipologie funzionali alternative a quelle strettamente industriali manifatturiere, sono consentite al fine di consolidare e completare il processo di riqualificazione urbanistica in atto nell'agglomerato industriale le seguenti destinazioni d'uso territoriale:

attività produttive così come definite e individuate nel D.P.R. n. 160/2010 e nell'art. 1, c. 17 lett. C della L. R. n. 3/2008 (recanti norme di semplificazione dei procedimenti di autorizzazione per la realizzazione di impianti ed iniziative produttive); insediamenti direzionali e nel settore terziario di qualsiasi tipologia (uffici

anche d'interesse collettivo, centri di formazione, sedi amministrative ed istituzionali, studi professionali, congressistica etc); insediamenti e centri commerciali in generale, anche nel settore della grande distribuzione; aziende alberghiere, R.T.A. ed insediamenti di carattere ricettivo di tipo non stagionale alberghiero, extralberghiero e paralberghiero e relative pertinenze; spazi attrezzati e strutture per l'istruzione e servizi didattici in generale, per il gioco, lo sport nonché ricreative, per il tempo libero e assimilabili; stazioni di servizio attrezzate per l'utenza collettiva; insediamenti d'interesse generale collettivo anche di tipo culturale, sociale e sanitario d'iniziativa pubblica e privata ed altre attività assimilabili a quelle specificate. In detto comparto edificatorio sono assolutamente escluse destinazioni d'uso di carattere industriale manifatturiero ed attività artigianali di tipo insalubre e molesto ivi comprese le officine meccaniche e di lavorazione e le attività di movimentazione e deposito di materiali per l'edilizia.

....

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 D/G6 è regolamentata dai seguenti parametri:

- Superficie territoriale del Comparto D/G6: mq 316.102
- Superficie minima per standard (anche ad iniziativa privata convenzionata): 15%
- Indice massimo di fabbricabilità fondiaria (If) mc/mq 5.0
- Rapporto massimo di copertura della superficie mq/mq 0.40 asservita (Re):
- Altezza massima degli edifici (H): mi 30.00
- Distanza minima dal confine di lotto (De): mi 5.00
- Distacco minimo tra fabbricati (Df): mi 10.00
- Distacco minimo tra pareti finestrate (Dpf): mi 8.00

La superficie da destinarsi a parcheggi privati di pertinenza degli interventi edilizi a destinazione funzionale di tipo ricettivo e direzionale non potrà essere inferiore al 40% della superficie lorda di pavimento degli edifici previsti, fatta salve ulteriori prescrizioni derivanti dalla legislazione commerciale urbanistica.

Nelle aree destinate a standard l'edificazione è consentita per gli usi di interesse collettivo e consortile previa predisposizione di progettazione esecutiva ad iniziativa del Consorzio o, previo convenzionamento, ad iniziativa privata in osservanza dei parametri edilizi sopra fissati.

QUESITO SEI – “ Conformità della costruzione.. Autorizzazioni, Concessioni.. ”

In data 02/09/2019 viene inviata dallo scrivente la richiesta di accesso alla documentazione amministrativa presso l'ufficio di competenza del Comune di riferimento, seguita da autorizzazione favorevole. (Allegato C)

In data 12/09/2019 recatomi presso la sede dell'archivio Comunale, reperisco la seguente documentazione mancante:

- Provvedimento 269/2006;
- SPA – Variante N°6 C.E. N° 1367-2000-PROT. 43891 del 29.05.2009;

Da quanto si riscontra nella documentazione amministrativa pervenuta in archivio e dallo stato dei luoghi da me riscontrato nel sopralluogo del 10.12.2020, si può affermare che la distribuzione spaziale è conforme a quanto stabilito nella Variante N.6 sopra menzionata, (allegato D), stralcio della TAVOLA-4.1-CENTRO DIREZIONALE GRUPPO B-PIANTA PIANO SEMINTERRATO), con esclusione del solo locale di deposito collocato nel Piano seminterrato della Torre N°4, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Olbia al Foglio. 32, Part. 1683, Sub. 357, categoria catastale C/2, classe 1, consistenza mq 19, superficie

catastale totale mq 23, (Proprietà 1/1); La difformità è costituita dal frazionamento in due parti del locale, realizzato tramite parete divisoria in muratura e da una porta di ingresso al piccolo vano originato (vedi foto sopra), i locali risultano entrambi liberi.

L'intervento consigliato dal sottoscritto Tecnico è il ripristino dello stato dei luoghi attraverso la demolizione della parete divisoria di circa 10 mq e la chiusura della porta di accesso al vano frazionato; Da analisi dei costi secondo il Prezzario Regionale 2019 gli interventi di demolizione e di ripristino del locale ammontano a 1.480 Euro, Iva di legge esclusa.

La richiesta del Certificato di Agibilità è stata presentata in data 09/05/2007, Protocollo n. 0038294, numero pratica 9439 In data 09/05/2007L'Attestazione di Agibilità in autocertificazione

QUESITO SETTE – “Censo, livello o uso civico..”

Non è stata riscontrata sulla proprietà la presenza di vincoli di censo, di livello o di uso civico.

QUESITO OTTO – “Spese fisse di gestione”

Nel documento trasmesso dall'amministratore del Condominio in data 21/04/2021 (Allegato C), si riscontrano le seguenti spese di gestione:

TORRE 2 - - Quote anno 2019: 53.13 € - Quote anno 2020: 40,95 €

TORRE 4 - - Quote anno 2019: non riportato - Quote anno 2020: non riportato

QUESITO NOVE – “Vendita in lotti..”

E' possibile vendere i beni pignorati in N° 15 lotti, così come sotto riportato:

Lotto N°1 - Catasto terreni Comune di Olbia (SS), Località Cugnana, Censito al **Foglio 18, Part. 716**, qualità incolto produttivo, classe 1, Superficie 01.29,50 ha, reddito dominicale euro 1,34, reddito agrario euro 0,67, in Ditta: . (proprietà 1/1);

Lotto N°2 - Catasto fabbricati Comune di Olbia (SS), Fg. 32, Part. 1683, Sub. 342, categoria catastale C/6, classe 1, consistenza mq 13, superficie catastale totale mq 13, (Proprietà 1/1);

Lotto N°3 - Catasto fabbricati Comune di Olbia (SS), Fg. 32, Part. 1683, Sub. 343, categoria catastale C/6, classe 1, consistenza mq 13, superficie catastale totale mq 13, (Proprietà 1/1);

Lotto N°4 - Catasto fabbricati Comune di Olbia (SS), Fg. 32, Part. 1683, Sub. 344, categoria catastale C/6, classe 1, consistenza mq 19, superficie catastale totale mq 19, (Proprietà 1/1);

Lotto N°5 - Catasto fabbricati Comune di Olbia (SS), Fg. 32, Part. 1683, Sub. 356, categoria catastale C/2, classe 1, consistenza mq 19, superficie catastale totale mq 23, (Proprietà 1/1);

Lotto N°6 - Catasto fabbricati Comune di Olbia (SS), Fg. 32, Part. 1683, Sub. 357, categoria catastale C/2, classe 1, consistenza mq 19, superficie catastale totale mq 23, (Proprietà 1/1);

Lotto N°7 - Catasto fabbricati Comune di Olbia (SS), Fg. 32, Part. 1683, Sub. 185, categoria catastale C/2, classe 1, consistenza mq 19, superficie catastale totale mq 23, (Proprietà 1/1);

Lotto N°8 - Catasto fabbricati Comune di Olbia (SS), Fg. 32, Part. 1683, Sub. 136, categoria catastale C/6, classe 1, consistenza mq 13, superficie catastale totale mq 13, (Proprietà 1/1);

Lotto N°9 - Catasto fabbricati Comune di Olbia (SS), Fg. 32, Part. 1683, Sub. 137, categoria catastale C/6, classe 1, consistenza mq 13, superficie catastale totale mq 13, (Proprietà 1/1);

Lotto N°10 - Catasto fabbricati Comune di Olbia (SS), Fg. 32, Part. 1683, Sub. 484, categoria catastale LASTRICO SOLARE, consistenza mq 667, (Proprietà 1/1);

Lotto N°11 - Catasto fabbricati Comune di Olbia (SS), Fg. 32, Part. 1683, Sub. 308, categoria catastale C/6, classe 1, consistenza mq 12, superficie catastale totale mq 12, (Proprietà 1/1);

Lotto N°12 - Catasto fabbricati Comune di Olbia (SS), Fg. 32, Part. 1683, Sub. 309, categoria catastale C/6, classe 1, consistenza mq 13, superficie catastale totale mq 13, (Proprietà 1/1);

Lotto N°13 - Catasto fabbricati Comune di Olbia (SS), Fg. 32, Part. 1683, Sub. 310, categoria catastale C/6, classe 1, consistenza mq 12, superficie catastale totale mq 12, (Proprietà 1/1);

Lotto N°14 - Catasto fabbricati Comune di Olbia (SS), Fg. 32, Part. 1683, Sub. 312, categoria catastale C/6, classe 1, consistenza mq 13, superficie catastale totale mq 13, (Proprietà 1/1);

Lotto N°15 - Catasto fabbricati Comune di Olbia (SS), Fg. 32, Part. 1683, Sub. 313, categoria catastale C/6, classe 1, consistenza mq 12, superficie catastale totale mq 12, (Proprietà 1/1);

QUESITO DIECI – “ *Pignoramento pro quota* ”

I beni in relazione non risultano pignorati pro quota.

QUESITO UNDICI – “ *Accertamento occupazione di immobile* ”

Tutti i beni pignorati oggetto della presente relazione sono liberi.

QUESITO DODICI – “ *Immobile occupato dal coniuge..* ”

Non risulta nessun caso in oggetto del quesito.

QUESITO TREDICI – “ *Esistenza di vincoli o di oneri condominiali* ”

Non sono presenti vincoli storici, artistici o di altro genere;

Su informazioni ricevute dal servizio di pubblicità immobiliare di Tempio Pausania presso l'agenzia delle entrate, vengono riportati nella sottostante tabella i costi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli al netto di eventuali oneri professionali:

ISCRIZIONE CONTRO del 30/04/2012 – Registro Particolare 456 Registro Generale 3966 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2919/2012 del 06/04/2012, IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO (Documento in allegato)

Dati relativi all'Ipoteca giudiziale, derivante da 0281 Decreto ingiuntivo - Totale 800.000,00 Euro

TRASCRIZIONE CONTRO del 26/07/2019 – Registro Particolare 974 Registro Generale 7007 Pubblico Ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 3024/10219 del 25/07/2019, IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO (Documento in allegato)

Dati relativi all'Ipoteca, derivante da 0420, Avviso di accertamento esecutivo e Avviso di addebito esecutivo - Totale 1.476.835,44 Euro

Esistono oneri di carattere condominiale. L'amministratore del Condominio in data 21/04/2021 ha trasmesso l'aggiornamento agli importi da saldare, così riportati:

TORRE 2 - - Saldo al 31/12/2020 – 2.246,45 euro

TORRE 4 - - Saldo al 31/12/2020 – 3.606,82 euro

Per un importo Totale di 5.853,27 euro.



QUESITO QUATTORDICI – “ *Determinazione del valore di mercato*”

N° 1 TERRENO in oggetto, distinto in Catasto terreni al Foglio 18 Mappale 716, è stato valutato col criterio del “VALORE DI MERCATO”, ossia quello che risulterebbe da una libera contrattazione di compravendita in normali condizioni di mercato.

La stima è effettuata utilizzando il procedimento per stima sintetica, riferendosi alla comparazione di immobili con caratteristiche intrinseche e estrinseche simili e tenendo conto dei prezzi di mercato realmente richiesti da soggetti privati e Agenzie immobiliari operanti nel settore.

Nella determinazione del valore di mercato si è tenuto principalmente conto dei seguenti fattori:

- La sussistenza di eventuali vincoli di inedificabilità;
- Esposizione e ubicazione rispetto ai centri abitati;
- L'accessibilità e l'aspetto orografico dell'area;
- L'ambito paesaggistico e la vista panoramica;

Tenuto conto dei fattori suesposti e al fine della determinazione del valore di mercato del bene oggetto di stima, si stabiliscono i seguenti valori:

Il più probabile valore di mercato dei terreni con simili caratteristiche, siti nella zona del contesto costiero Gallurese viene indicato tra 1,20 €/mq e 1,50 €/mq.

Considerato quanto sopra descritto si è ritenuto opportuno stabilire un valore di Euro 12.000,00 per ettaro (1,20 €/mq)

Lotto 1 - Catasto terreni Comune di Olbia (SS), Località Cugnana, Censito al Foglio 18, Part. 716, Valore di stima ha 01.29,50 x €/ha 12.000 = **15.540 Euro**



N°13 IMMOBILI collocati nel Comune di Olbia sono così suddivisi: N°10 parcheggi coperti, N°3 locali ad uso deposito;

Il compendio dei beni è stato stimato confrontando i risultati dei valori ottenuti con i metodi di seguito elencati:

Metodo a) Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'osservatorio del mercato immobiliare (OMI).

La banca dati dell'OMI, aggiornata al secondo semestre del 2020 per la fascia/zona Periferica/Zona industriale-Artigianale del Comune di Olbia, codice zona D1 e per la tipologia di tipo “Magazzini”, i valori emersi per uno stato conservativo normale di Val OMI_{max} - Val OMI_{min} sono:

Val OMI_{min} = 600 €/mq

Val OMI_{max} = 800 €/mq



Il Valore Normale Unitario è stato calcolato applicando la seguente formula matematica:

$$VNU = Val OMI_{min} + (Val OMI_{max} - Val OMI_{min}) \times K$$



$$VNU = 600 + (800 - 600) \times 0.25 = 650,00 \text{ €/mq}$$

Valore di stima:

Lotto 2 - Valore Normale = 13 [mq] x 650,00 [€/mq] = 8.450,00 €

Lotto 3 - Valore Normale = 13 [mq] x 650,00 [€/mq] = 8.450,00 €

Lotto 4 - Valore Normale = 19 [mq] x 650,00 [€/mq] = 12.350,00 €

Lotto 5 - Valore Normale = 19 [mq] x 650,00 [€/mq] = 12.350,00 €

Lotto 6 - Valore Normale = 19 [mq] x 650,00 [€/mq] = 12.350,00 €

Lotto 7 - Valore Normale = 19 [mq] x 650,00 [€/mq] = 12.350,00 €

Lotto 8 - Valore Normale = 13 [mq] x 650,00 [€/mq] = 8.450,00 €

Lotto 9 - Valore Normale = 13 [mq] x 650,00 [€/mq] = 8.450,00 €

Lotto 11 - Valore Normale = 12 [mq] x 650,00 [€/mq] = 7.800,00 €

Lotto 12 - Valore Normale = 13 [mq] x 650,00 [€/mq] = 8.450,00 €

Lotto 13 - Valore Normale = 12 [mq] x 650,00 [€/mq] = 7.800,00 €

Lotto 14 - Valore Normale = 13 [mq] x 650,00 [€/mq] = 8.450,00 €

Lotto 15 - Valore Normale = 12 [mq] x 650,00 [€/mq] = 7.800,00 €

Totali importo **123.500,00 €**

Metodo b) Indagini sul valore di mercato presso agenzie immobiliari.

L'offerta sul mercato di immobili analoghi per tipologia e zona, dalle indagini effettuate, tenuto conto della conformità orografica e dei vincoli, il campo di variazione considerato è comparabile ed allineato con l'intervallo dei valori determinato con il metodo precedente (OMI).

N°1 LASTRICO SOLARE, collocato al Catasto fabbricati del Comune di Olbia (SS), Fg. 32, Part. 1683, Sub. 484, categoria catastale LASTRICO SOLARE, consistenza mq 667;

è stato valutato col criterio del "VALORE DI MERCATO", ossia quello che risulterebbe da una libera contrattazione di compravendita in normali condizioni di mercato.

La stima è effettuata utilizzando il procedimento per stima sintetica, riferendosi alla comparazione di immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili e tenendo conto dei prezzi di mercato realmente richiesti da soggetti privati e Agenzie immobiliari operanti nel settore.

Nella determinazione del valore di mercato si è tenuto principalmente conto dei seguenti fattori:

- L'uso esclusivo della proprietà;
- La possibilità di edificare;
- Le caratteristiche commerciali della struttura;
- La vista panoramica;

Tenuto conto dei fattori suesposti e al fine della determinazione del valore di mercato del bene oggetto di stima, si stabiliscono i seguenti valori:

Il più probabile valore di mercato di immobili con simili caratteristiche, siti nella zona Industriale periferica-artigianale, con tipologia uso ufficio viene indicato tra 1400 €/mq e 1800 €/mq.

Considerato quanto sopra descritto si è ritenuto opportuno stabilire un valore commerciale di 1.600,00 €/mq; in applicazione alla modalità di calcolo delle superfici commerciali previste per il lastrico solare ad uso esclusivo si applica per il calcolo del valore di stima l'importo di 160 €/mq, corrispondente con il 10% di 1.600,00 euro.

Lotto 10 - Catasto fabbricati Comune di Olbia (SS), Fg. 32, Part. 1683, Sub. 484, categoria catastale LASTRICO SOLARE, consistenza mq 667, (Proprietà 1/1);
Valore di stima == 667 mq x 160 €/mq = **106.720,00 Euro**

Considerato tutto quanto esposto ai punti precedenti e considerato che:

- L'estinzione del debito a favore del condominio comporterà un costo di **Euro 5.853,27 euro**

Ovvero pari a 5.853,27 / 14 imm. = 418.09 €/Cad.



Con buona approssimazione posso perciò stabilire in **245.760,00 Euro** il più probabile valore di mercato

La presente perizia comprende n°18 pagine più gli allegati; ritenendo di aver risposto in modo soddisfacente a tutti i quesiti posti, mi auguro di aver prodotto i risultati attesi dall'incarico affidatomi e ringrazio per la fiducia accordata.

Olbia, 18/04/2021

Il Tecnico

Arch. Antonio Porcu



Allegati

Allegato A:

- Istanze di proroga
- Avvisi alle parti

Allegato B:

- Visure per immobile
- Planimetria catastale
- Ispezioni ipotecarie
- Certificato di destinazione urbanistica

Allegato C:

- Richiesta di accesso alla documentazione amministrativa

Allegato D:

- Provvedimento autorizzatorio
- DUAP
- Elaborati grafici

Allegato E:

- Spese condominiali

