



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ELABORATO PERITALE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PROCEDURA ESECUTIVA: R.G.E. n. [REDACTED]

G. E.: [REDACTED]

UDIENZA DI COMPARIZIONE DELLE PARTI: [REDACTED]

CREDITORE PROCEDENTE: [REDACTED]

CREDITORE INTERVENUTO: [REDACTED]

DEBITORI: [REDACTED]

DEBITORI: [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

Olbia, li 12.09.2025

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'esperto

Dott. Ing. Arch. Giovanni Pinna

Giovanni Pinna

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





PREMESSA	4
1. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	6
2. SUDDIVISIONE IN LOTTI	8
3. QUESITI.....	10
4. RISPOSTE AI QUESITI	13
4.1 QUESITO N.1 – IDENTIFICAZIONE DEL BENE.....	13
4.2 QUESITO N.2 – DESCRIZIONE DEL BENE	16
4.2.1 DESCRIZIONE DEL BENE N. 1.....	20
4.2.1.1 <i>Descrizione del subalterno 1</i>	<i>20</i>
4.2.1.2 <i>Descrizione del subalterno 5</i>	<i>22</i>
4.2.1.3 <i>Descrizione del subalterno 6</i>	<i>24</i>
4.2.2 DESCRIZIONE DEL BENE N. 2.....	26
4.2.3 DESCRIZIONE DEL BENE N. 3.....	28
4.2.4 DESCRIZIONE DEL BENE N. 4.....	30
4.3 QUESITO N.3 – COMPARAZIONE TRA DATI ATTUALI E PIGNORAMENTO.....	32
4.4 QUESITO N.4 – ACCATASTAMENTO	33
4.4.1 ACCATASTAMENTO DEL BENE N.1.....	33
4.4.2 ACCATASTAMENTO DEL BENE N.2.....	34
4.4.3 ACCATASTAMENTO DEL BENE N.3.....	34
4.4.4 ACCATASTAMENTO DEL BENE N.4.....	35
4.5 QUESITO N.5 – DESTINAZIONE URBANISTICA DI PIANO.....	36
4.6 QUESITO N.6 – CONFORMITA' ALLA NORMATIVA – SANABILITA'	38
4.6.1 CONFORMITÀ ALLA NORMATIVA - SANABILITÀ DEL BENE N.1.....	40
4.6.1.1 <i>Difficoltà del subalterno 1</i>	<i>40</i>
4.6.1.2 <i>Difficoltà del subalterno 5.....</i>	<i>45</i>
4.6.1.3 <i>Difficoltà del subalterno 6.....</i>	<i>49</i>
4.6.2 CONFORMITÀ ALLA NORMATIVA - SANABILITÀ DEL BENE N.2.....	54
4.6.3 CONFORMITÀ ALLA NORMATIVA - SANABILITÀ DEL BENE N.3.....	59
4.6.4 CONFORMITÀ ALLA NORMATIVA - SANABILITÀ DEL BENE N.4.....	64
4.7 QUESITO N.7 – CENSO, LIVELLO E USO CIVICO	67





4.8	QUESITO N.8 – SPESE DI GESTIONE E MANUTENZIONE	67
4.9	QUESITO N.9 – DIVISIONE IN LOTTI	68
4.10	QUESITO N.10 – DIVISIBILITA' IN NATURA.....	69
4.11	QUESITO N.11 – STATO DEL BENE	69
4.12	QUESITO N.12 – ASSEGNAZIONE CASA CONIUGALE	70
4.13	QUESITO N.13 – REGIME VINCOLISTICO.....	70
4.14	QUESITO N.14 – DETERMINAZIONE DEL VALORE.....	71
4.14.1	SUPERFICIE COMMERCIALE DEL BENE N.1.....	75
4.14.1.1	<i>Superficie commerciale del subalterno 1</i>	75
4.14.1.2	<i>Superficie commerciale del subalterno 5</i>	75
4.14.1.3	<i>Superficie commerciale del subalterno 6</i>	75
4.14.2	SUPERFICIE COMMERCIALE DEL BENE N.2.....	76
4.14.3	SUPERFICIE COMMERCIALE DEL BENE N.3.....	76
4.14.4	SUPERFICIE COMMERCIALE DEL BENE N.4.....	76
4.14.5	DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DEI SINGOLI SUBALTERNI	77
4.14.6	DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DEL LOTTO DI VENDITA.....	78
	CONCLUSIONI.....	79
	ALLEGATI	79



Procedura Esecutiva Immobiliare N.R.G.E. [REDACTED]



Ill.mo G.E. [REDACTED]



PREMESSA

Lo scrivente Arch. [REDACTED], C.F. [REDACTED], con domicilio professionale in [REDACTED], regolarmente iscritto all'Ordine degli Architetti e nell'elenco dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Tempio Pausania, in data 02 maggio 2024 veniva nominato esperto dal Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Antonia Palombella nel procedimento esecutivo R.G.E. n. [REDACTED] iniziato ad istanza da [REDACTED] rappresentata e difesa dall'avv. [REDACTED], contro i sig.ri [REDACTED] rappresentati e difesi dall'avv. [REDACTED] e contro [REDACTED]

Il giorno 8 maggio 2024 il sottoscritto, previo giuramento di rito in forma telematica, riceveva quindi mandato (Cfr. *Allegato A – Verbale conferimento incarico*) di procedere alla stima degli immobili oggetto della procedura, rispondendo ai quesiti formulati dal G.E. e riportati nel corpo della presente relazione.

In ottemperanza all'incarico conferitogli e sulla base degli accertamenti e dei rilievi effettuati, lo scrivente ha redatto la presente risposta al quesito n.1 – Identificazione del Bene che risulta costituita dai seguenti capitoli:

PREMESSA

1. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI
2. SUDDIVISIONE IN LOTTI
3. QUESITI
4. RISPOSTA AI QUESITI

VALORI LOTTI

CONCLUSIONI

ALLEGATI

Si evidenzia che i beni immobili descritti nell'Atto di pignoramento sono i seguenti:

"I beni immobili e relativi diritti immobiliari con ogni accessione, comunione, pertinenza e dipendenza, nullo escluso, riservato o eccettuato anche se successivamente introdotto, in piena ed esclusiva disponibilità, ciascuno per i rispettivi diritti pari a:





I) per diritti di usufrutto pari a $\frac{1}{2}$ ciascuno, pro-indiviso, in regime di comunione dei beni in capo ai signori:

- [REDACTED]
[REDACTED]

- [REDACTED]
[REDACTED]

II) per diritti di nuda proprietà pari a $\frac{1}{4}$ ciascuno pro-indiviso in capo ai signori:

- [REDACTED]
[REDACTED]

- [REDACTED]
[REDACTED]

- [REDACTED]
[REDACTED]

- [REDACTED]
[REDACTED]

Individuati dall'istante che ne fornisce la descrizione:

in Comune di Olbia, località "San Nicola" e precisamente:

Intero fabbricato da cielo a terra composto da:

- appartamento al piano terra, cui è graffiato un locale di sgombero al piano terra e un locale al piano seminterrato;
- appartamento al piano primo, composto di vani catastali 2,5 (due virgola cinque);
- posto auto al piano terra della consistenza di metri quadrati 15 (quindici), con annesso terreno di pertinenza adibito a cortile, nell'insieme confinante con detta via, proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED], salvo altri.

Quanto sopra figura distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Olbia al Foglio 30, Mappale 3989, subalterni:

- Sub.1, Zona Censuaria 1, Categoria A/2, Classe 1, vani 8, località San Nicola Piano SI-T, Rendita Catastale Euro 1.156,86 (l'appartamento al piano terra) cui sono graffiati il sub. 5 (locale sgombero) ed il sub. 6 (locale al piano seminterrato);
- Sub.2, Zona Censuaria 1, Categoria A/2, Classe 1, vani 2,5, zona San Nicola Piano 1, Rendita Catastale Euro 361,52 (appartamento al piano primo);
- Sub.3, Zona Censuaria 1, Categoria C/6, Classe 2, mq 15, zona San Nicola Piano T, Rendita Catastale Euro 92,96 (il posto auto);
- Sub.7, Zona San Nicola Piano T, (la corte comune)."

Tutto ciò premesso, lo scrivente espone quanto segue.



1. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Al fine di illustrare con chiarezza le modalità di svolgimento delle operazioni peritali, si riporta un elenco in ordine cronologico delle attività svolte dallo scrivente, dettagliando nel seguito le operazioni ritenute meritevoli di approfondimento.

DATA	ATTIVITÀ
02.05.2024	Accettazione incarico e giuramento di rito
02.05.2024	Estrazione copia fascicolo
12.03.2025	Accesso c/o Agenzia delle Entrate di Sassari - Territorio - Servizi catastali
12.03.2025	Accesso c/o Agenzia delle Entrate di Sassari - Territorio - Servizi pubblicità immobiliare di Tempio Pausania
13.03.2025	Richiesta di accesso agli atti c/o Ufficio Tecnico Comune di Olbia (SS)
14.03.2025	Richiesta atto di Compravendita presso Archivio Notarile Distrettuale di Sassari
19.03.2025	Richiesta di accesso agli atti c/o Ufficio Condono Comune di Olbia (SS)
20.03.2025	Invio comunicazioni alle parti per accesso ai luoghi a mezzo PEC
20.03.2025	Accesso presso Ufficio Condono Comune di Olbia (SS)
21.03.2025	Richiesta di accesso agli atti c/o Archivio Storico Comune di Olbia (SS)
24.03.2025	Accesso presso Archivio Storico Comune di Olbia (SS)
01.04.2025	Ricezione atto di Compravendita presso Archivio Notarile Distrettuale di Sassari
03.04.2025	Accesso ai luoghi in Comune di Olbia (SS)
10.06.2025	Consultazione c/o Argea Sardegna circa presenza di gravami

Il 2 maggio 2024 il sottoscritto, previo giuramento di rito in forma telematica, accettava l'incarico di stima dei beni immobili oggetto della procedura esecutiva R.G.E. [REDACTED] (Cfr. *Allegato A – Verbale conferimento incarico*).

In data 2 maggio 2024 lo scrivente estraeva la copia del fascicolo e, esaminata la documentazione agli atti, procedeva alle operazioni di seguito elencate.

In data 12 marzo 2025 lo scrivente eseguiva accesso presso Agenzia delle Entrate di Sassari – Ufficio Territorio - Servizi catastali, estraendo visure per soggetto, visure storiche per immobile presso catasto fabbricati e catasto terreni, elaborati planimetrici ed elenco subalterni, planimetrie catastali, estratti di mappa presso catasto terreni, relativi ai beni da staggire (Cfr. *Allegato B – Documentazione Catastale*).

In data 12 marzo 2025 lo scrivente eseguiva accesso presso Agenzia delle Entrate di Sassari – Ufficio Pubblicità immobiliare di Tempio Pausania, estraendo aggiornate ispezioni ipotecarie (Cfr. *Allegato C – Documentazione Ipotecaria*).

In data 13 marzo 2025 lo scrivente inviava richiesta via PEC all'Ufficio Protocollo del Comune di Olbia (SS), protocollando istanza di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico, nonché richiedendo attestazione circa l'eventuale presenza di pratiche di condono o sanatoria e del certificato di agibilità relativamente ai beni immobili oggetto di procedura (Cfr. *Allegato D – Istanza accesso agli atti U.T.*).

In data 14 marzo 2025 lo scrivente faceva richiesta di copia di atto di compravendita presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Sassari ricevendo quanto richiesto in data 1 aprile 2025 (Cfr. *Allegato G – Copia atto compravendita*).





In data 18 marzo 2025 lo scrivente riceveva richiesta di integrazione per accesso agli atti Ufficio Condonò del Comune di Olbia, e procedeva dunque ad integrare la richiesta di accesso agli atti già effettuata in data 13 marzo 2025 versando i contributi richiesti ed i diritti di segreteria così come indicato dal Comune di Olbia (SS) in data 19 marzo 2025.

In data 20 marzo 2025 lo scrivente procedeva con la convocazione delle parti a mezzo posta elettronica certificata (Cfr. *Allegato F – Convocazione Accesso ai Luoghi*), fissando il primo accesso ai luoghi per il giorno 3 aprile 2025 presso i beni immobili oggetto della procedura.

In data 20 marzo 2025 lo scrivente eseguiva accertamenti presso l'Ufficio Condonò del Comune di Olbia (SS), acquisendo copia delle concessioni edilizie autorizzate in riferimento ai beni immobili oggetto di procedura (Cfr. *Allegato – Documentazione Edilizia ed Urbanistica*).

In data 21 marzo 2025 lo scrivente inviava istanza di accesso agli atti presso l'Archivio Storico del Comune di Olbia (SS), nonché richiedendo attestazione circa l'eventuale presenza di pratiche di condono o sanatoria e del certificato di agibilità relativamente ai beni immobiliari oggetto di procedura (Cfr. *Allegato D – Istanza accesso agli atti U.T.*).

In data 24 marzo 2025 lo scrivente eseguiva accertamenti presso l'Archivio Storico del Comune di Olbia (SS), acquisendo copia delle concessioni edilizie autorizzate in riferimento ai beni immobili oggetto di procedura (Cfr. *Allegato – Documentazione Edilizia ed Urbanistica*).

In data 3 aprile 2025 lo scrivente eseguiva l'accesso ai luoghi, effettuando le operazioni di rilevazione metrica e fotografica dei beni immobili oggetto di procedura, Cfr. *Allegato L – Verbale Accesso ai Luoghi e Allegato M – Documentazione Fotografica*).

In data 10 giugno 2025 lo scrivente faceva istanza ad Argea Sardegna – Usi civici (Agenzia Regionale per la Gestione e l'Erogazione degli Aiuti in Agricoltura) al fine di ottenere informazioni circa l'eventuale presenza di gravami sui terreni oggetto di esecuzione immobiliare ed estraeva elenco denominato “Provvedimenti formali di accertamento ed inventario terre civiche al 23 novembre 2020” dal sito internet ufficiale di Argea Sardegna (Cfr. *Allegato H – Argea*).



2 SUDDIVISIONE IN LOTTI

Fatto salvo quanto anteposto in premessa al presente elaborato peritale e quanto indicato nell'atto di pignoramento, al fine di non ingenerare confusione e di proporre una relazione lineare e coerente, nel corpo del presente elaborato peritale, in risposta ad ogni singolo quesito, si utilizzerà l'ordine progressivo dei beni oggetto di procedura proposto nell'atto di pignoramento e rappresentato nella tabella a seguire.

N.	Comune	Indirizzo	F.	Mapp.	Sub.	Tipologia	Categoria catastale
1	Olbia	Località San Nicola Via M. Degortes	30	3989	1	Appartamento al Piano Terra	A/2
			30	3989	5	Locale di sgombero esclusivo del sub. 1	
			30	3989	6	Piano seminterrato esclusivo del sub. 1	
2	Olbia	Località San Nicola Via M. Degortes	30	3989	2	Appartamento al Primo Piano	A/2
3	Olbia	Località San Nicola Via M. Degortes	30	3989	3	Autorimessa	C/6
4	Olbia	Località San Nicola Via M. Degortes	30	3989	7	Corte Comune ai subalterni 1-2-3	Bene comune non censibile

La tabella sopra rappresentata, redatta in accordo con l'iscrizione dell'Ipoteca Volontaria, il Verbale di Pignoramento Immobili e le risultanze delle ispezioni ipotecarie e delle visure catastali effettuate dallo scrivente, è stata suddivisa in 8 colonne ed in un numero di righe corrispondenti al numero di beni per i quali l'istante chiede la vendita. In merito a tale tabella si osserva quanto segue:

- nella prima colonna è indicato il numero progressivo identificativo di ogni bene;
- nella seconda e terza colonna è indicata la collocazione geografica;
- nella quarta, quinta e sesta colonna sono indicati gli identificativi catastali;
- nella settima colonna è indicata la tipologia d'uso di ogni bene;
- nella ottava colonna è indicata la categoria catastale del bene.

Si fa rilevare che il bene contraddistinto dal subalterno 7 è accatastato come "*Bene comune non censibile*" così come risulta dalla visura catastale e dall'elenco subalterni allegato all'elaborato planimetrico e, in qualità di bene comune non censibile, non risulta attualmente né di proprietà di un singolo esecutato né di proprietà di tutti gli esecutati in quota. A tal proposito si rappresenta che la caratteristica principale di un bene comune non censibile è quella di essere destinato all'uso comune dei proprietari di più unità immobiliari e per sua stessa definizione, non può essere indicato nelle visure catastali come di proprietà di alcuna figura fisica o giuridica.

Tuttavia si fa rilevare che il terreno originario sul quale sono poi sorti i vari beni immobili oggetto di procedura era stato acquisito dagli esecutati [REDACTED] nel 1976. Sebbene pertanto il subalterno 7 sia stato accatastato come bene comune non censibile, esso di fatto rappresenta la corte interna comune a tutti i subalterni pignorati e può essere ceduto unitamente agli altri beni.





Pertanto, considerate le specifiche caratteristiche dei beni, la loro interdipendenza, la loro collocazione spaziale, si ritiene, come verrà anche meglio evidenziato nel paragrafo dedicato alla descrizione dei beni, che **la vendita in lotto unico sia l'unica opzione possibile.**

Si aggiunge inoltre che all'interno del compendio pignorato è presente anche il subalterno 4, accatastato come bene comune non censibile. Tale subalterno, non oggetto di pignoramento, costituisce comunque una pertinenza in quota proporzionale a tutti i subalterni e sarà di fatto attribuito alla nuova proprietà che acquisterà il lotto unico di vendita.

Per tale motivo, nella descrizione e nella valutazione dei beni si considererà tale subalterno 4 (definito come vano tecnico) sia ai fini della sua conformità normativa urbanistica, sia ai fini del valore complessivo dei beni.



3. QUESITI

QUESITO N. 1 – “Identificazione del bene”

Verifichi, prima di ogni attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore procedente quelli mancanti o inidonei ed eventuali carenze nella continuità delle trascrizioni; **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisisca**, ove non depositate, le **mappe** censuarie ritenute indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

QUESITO N. 2 – “Descrizione del bene”

Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); **descriva** le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); **descriva** le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;

QUESITO N. 3 – “Comparazione tra dati attuali e pignoramento”

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

- a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
- b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
- c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

QUESITO N. 4 – “Accatastamento”

Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del



Catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, inserendo nell'elaborato peritale la planimetria catastale;

QUESITO N. 5 – “Destinazione urbanistica di piano”

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

QUESITO N. 6 – “Conformità alla normativa-sanabilità”

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità dello stesso. In caso di opere abusive operi il controllo sulla possibilità di sanatoria di cui all'art. 26 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ed accerti gli eventuali costi della stessa; altrimenti, se risultano pendenti istanza di sanatoria, indichi il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, co. 6, l. 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'art. 46, co. 5, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo di sanatoria;

QUESITO N. 7 – “censo, livello o uso civico”

Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore sia di proprietà ovvero derivante da suddetti titoli;

QUESITO N. 8 – “Spese di gestione e manutenzione”

Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

QUESITO N. 9 – “Divisione in lotti”

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

QUESITO N. 10 – “Divisibilità in natura”

Dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo **pro quota**, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario,





all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale), indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche la determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. civ., dall'art. 846 c.c. e dalla L.3 giugno 1940, n. 1078;

QUESITO N. 11 – “Stato del bene”

Accerti se l'immobile è **libero** o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziato se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; **verifichi** se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene e dovrà esprimere un parere in ordine alla congruità del canone di locazione;

QUESITO N. 12 – “Assegnazione casa coniugale”

Ove l'immobile sia occupato dal **coniuge separato** o dall'ex coniuge del debitore esecutato, **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

QUESITO N. 13 – “Regime vincolistico”

Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o **oneri** di natura condominiale che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi quelli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso nonché l'esistenza di formalità, vincoli, oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati e che, comunque, risulteranno non opponibili all'acquirente; **indichi**, altresì, l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

QUESITO N. 14 – “Determinazione del valore”

Determini il valore di mercato dell'immobile tenendo conto della superficie di quest'ultimo (con specificazione di quella commerciale), operando i necessari adeguamenti e correzioni sulla base degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato di uso e manutenzione, dello stato di possesso e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché di eventuali spese condominiali restate insolute ed, infine, considerando che la vendita forzata non prevede garanzia per i vizi del bene venduto espressa; precisi tutte le circostanze utili ai fini della stima ivi comprese quelle che hanno giustificato la riduzione o correzione nella quantificazione del valore finale del bene.





4. RISPOSTE AI QUESITI

4.1 Quesito n.1 – IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Si è verificata la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. che risulta essere completa in virtù del Certificato Notarile allegato al fascicolo che ricostruisce la storia ipo-catastale dei beni immobili oggetto della procedura esecutiva così come identificati in premessa e al cui interno è riportato l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli ma che non riporta il quadro sinottico ventennale delle provenienze.

Lo scrivente ha provveduto comunque ad acquisire aggiornate ispezioni ipotecarie e visure catastali e a seguire verranno rappresentate le risultanze delle indagini ipo-catastali effettuate.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni Contro:

- **Iscrizione del [REDACTED] Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario, a rogito del [REDACTED] rep. n. [REDACTED] del [REDACTED] Capitale € [REDACTED] Totale € [REDACTED] A favore di [REDACTED] Contro [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] in regime di comunione legale dei beni, ognuno per 1/2 di piena proprietà ed insieme per l'intero. Gravante su tutti i beni immobili oggetto di pignoramento così come già identificati in premessa al presente elaborato peritale**

Trascrizioni Contro:

- **Trascrizione del [REDACTED] nascente Verbale di pignoramento immobili autorità emittente Ufficiale Giudiziario sede Tempio Pausania rep. n. [REDACTED] del [REDACTED] A favore di [REDACTED] Contro [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] Gravante su tutti i beni immobili oggetto di verbale di pignoramento, ognuno per le relative quote di proprietà così come già espresse in premessa al presente elaborato peritale.**



Atto di provenienza:

- **Donazione**, trascritta al Registro Particolare [REDACTED] e al Registro Generale [REDACTED] in data [REDACTED], a seguito di atto notarile pubblico per Notaio [REDACTED] numero di repertorio [REDACTED], con cui [REDACTED] e [REDACTED] già generalizzati, *riservandosene l'usufrutto*, **donavano ai figli** [REDACTED], già generalizzati, la nuda proprietà dei beni immobili oggetto di verbale di pignoramento, ognuno per le relative quote di proprietà così come già espresse in premessa al presente elaborato peritale.
- Ai danti causa [REDACTED] e [REDACTED] già generalizzati, l'area su cui insistono gli immobili in oggetto (al tempo foglio 30 mappale 19/b – definitivo 3989) era pervenuta per acquisto fattone con atto a rogito del Notaio [REDACTED] in data [REDACTED] rep. n. [REDACTED] reg.to a Tempio Pausania il [REDACTED]

Operazioni di indagine effettuate:

Al fine di individuare univocamente i beni immobili oggetto della procedura esecutiva e la proprietà dei beni, oltre ad eventuali ulteriori formalità, il sottoscritto ha estratto i seguenti documenti aggiornati:

- Agenzia delle entrate, Direzione Provinciale di Sassari, Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali (*Cfr. Allegato B – Documentazione Catastale*):
 - a. Visure storiche per immobile presso Catasto Fabbricati
 - b. Visure storiche per immobile presso Catasto Terreni
 - c. Estratto di Mappa
 - d. Elaborato planimetrico
 - e. Planimetrie Catastali
- Agenzia delle entrate, Direzione Provinciale di Sassari, Ufficio provinciale – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania (*Cfr. Allegato C - Documentazione Ipotecaria*):
 1. Ispezione Ipotecaria n. T323950 su foglio 30, particella 3989 subalterni 1-2-3-5-6-7 e senza subalterno, catasto fabbricati, comprensiva di:
 - a. Elenco Immobili
 - b. Elenco sintetico delle formalità
 - c. **Nota di iscrizione del [REDACTED] nn. [REDACTED] – Ipoteca Volontaria**
 - d. **Nota di trascrizione del [REDACTED] nn. [REDACTED] – Donazione accettata** (afferente a beni e persone fisiche non oggetto di procedura, ovvero afferente al bene identificato al catasto fabbricati al F.30 mapp. 3898 senza subalterno)
 - e. **Nota di trascrizione del [REDACTED] nn. [REDACTED] – Accettazione Tacita di Eredità** (afferente a beni e persone fisiche non oggetto di procedura, ovvero afferente al bene identificato al catasto fabbricati al F.30 mapp. 3898 senza subalterno)
 - f. **Nota di trascrizione del [REDACTED] nn. [REDACTED] – Certificato di Denunciata Successione del 31.05.2006** (afferente a beni e persone fisiche non oggetto di





- procedura, ovvero afferente al bene identificato al catasto fabbricati al F.30 mapp. 3898 senza subalterno)
- g. **Nota di trascrizione del [REDACTED] nn. [REDACTED]** – Donazione accettata
 - h. **Nota di trascrizione del [REDACTED] nn. [REDACTED]** – Verbale di pignoramento immobili

2. Ispezione Ipotecaria n. T386961 su foglio 30, particella 39896, catasto fabbricati, comprensiva di:
- a. Elenco Immobili
 - b. Elenco sintetico delle formalità

Conclusioni al quesito n.1:

Da quanto acquisito ed analizzato ed a valle dei controlli incrociati effettuati nonché a seguito di accesso ai luoghi, non risultano discrasie tra le risultanze degli stessi ed i dati indicati nell'atto di pignoramento.

Dai documenti acquisiti, che sono allegati alla presente relazione, risulta che gli esecutati detengono insieme la piena proprietà dei beni immobili oggetto di procedura esecutiva così come identificati in premessa alla presente perizia.

Delle sole visure catastali, che sono allegate alla presente relazione, risulta che gli esecutati non detengono la piena proprietà del bene immobile oggetto di procedura esecutiva identificato dal subalterno 7 in quanto bene accatastato come bene comune non censibile.

Tale definizione catastale deriva per mera divisione catastale di quanto realizzato a seguito di concessione edilizia (che autorizzava la realizzazione di un capannone industriale con uffici interni ed edificio per uffici esterni) sul terreno al tempo distinti al F. 30 mapp. 19/b (definitivo 3989), terreno sul quale ricadono ancora attualmente tutti i subalterni in argomento.

Pertanto, come già osservato, avendo gli esecutati [REDACTED] e [REDACTED] acquisito l'intero terreno sul quale sono stati realizzati i vari beni immobili oggetto di procedura (con atto a rogito del Notaio [REDACTED] in data [REDACTED] rep. n. [REDACTED] reg.to a Tempio Pausania il [REDACTED] al n. [REDACTED] **tutti i beni oggetto di procedura nel loro insieme possono essere suscettibili di vendita in lotto unico.**

Per ciò che concerne il Certificato di Destinazione Urbanistica, secondo quanto riportato nel comma 2 dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, tale certificato non è necessario per la stipula di atti notarili allorquando i terreni costituiscano pertinenze di edifici censiti nel nuovo catasto edilizio urbano, purché la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima sia inferiore a 5.000 metri quadrati.

Non avendo l'esecuzione immobiliare ad oggetto un terreno ineditato, bensì un fabbricato, si è ritenuto, al fine di non gravare ulteriormente economicamente sulla procedura, di non acquisire il Certificato di Destinazione Urbanistica così come da comma 2 dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, non inficiando quest'ultimo sul valore di stima e sull'esito della perizia.





4.2 Quesito n.2 – DESCRIZIONE DEL BENE

Beni immobili di procedura esecutiva: i beni immobili oggetto di pignoramento coincidono con quelli già ampiamente descritti in premessa e qui di seguito ulteriormente riportati per comodità di lettura (*Cfr. Allegato M - Documentazione fotografica*):

N.	Comune	Indirizzo	F.	Mapp.	Sub.	Tipologia	Categoria catastale
1	Olbia	Località San Nicola Via M. Degortes	30	3989	1	Appartamento al Piano Terra	A/2
			30	3989	5	Locale di sgombero esclusivo del sub. 1	
			30	3989	6	Piano seminterrato esclusivo del sub. 1	
2	Olbia	Località San Nicola Via M. Degortes	30	3989	2	Appartamento al Primo Piano	A/2
3	Olbia	Località San Nicola Via M. Degortes	30	3989	3	Autorimessa	C/6
4	Olbia	Località San Nicola Via M. Degortes	30	3989	7	Corte Comune ai subalterni 1-2-3	Bene comune non censibile

I beni oggetto di procedura esecutiva coincidono dunque con le unità immobiliari distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Olbia al Foglio 30, mappale 3989, sub. 1, 5, 6, 2, 3, 7.

Nel corso del presente paragrafo i beni saranno descritti in sottoparagrafi dedicati suddividendoli in base all'elenco riportato nell'atto di pignoramento immobiliare.

Ubicazione delle unità immobiliari e descrizione della zona

Le unità immobiliari oggetto della presente procedura di esecuzione sono ubicate all'interno di un fabbricato sito nel Comune di Olbia in via M. Degortes n.22-24.

Il fabbricato si trova nella località di San Nicola in un'area a vocazione residenziale definita nel P.U.C. di Olbia come zona "C-R.12 Piano di risanamento". Trovano infatti collocazione in questo quartiere del Comune di Olbia fabbricati bassi a destinazione residenziale dalle forme quadrilatera in pianta di dimensioni analoghe a quelle del fabbricato nel quale sono presenti gli immobili oggetto di elaborato peritale, disposti in maniera regolare lungo la viabilità comunale.

A nord del fabbricato trova ubicazione la Circonvallazione Ovest del Comune di Olbia distante circa 2 km dai beni. Attraverso tale arteria di entrata e di uscita dalla città di Olbia è possibile raggiungere agevolmente tutte le principali destinazioni turistiche della Costa Smeralda.

Ad Est del fabbricato trova ubicazione a circa 2,5 km di distanza la Zona Industriale del Comune di Olbia. A Sud del fabbricato è ubicato lo Stadio Angelo Caocci inserito all'interno di un parco urbano e distante circa 1 km. Sempre a Sud e a distanza di circa 2,7 km trova ubicazione il Municipio del Comune di Olbia.

L'urbanizzazione primaria è completa, le strade di accesso sono asfaltate; l'illuminazione pubblica è presente.

All'interno del comune di Olbia sono presenti tutti i servizi che ci si può aspettare di trovare in un comune di circa 60.000 abitanti, molti dei quali facilmente raggiungibili anche a piedi dal fabbricato in argomento.



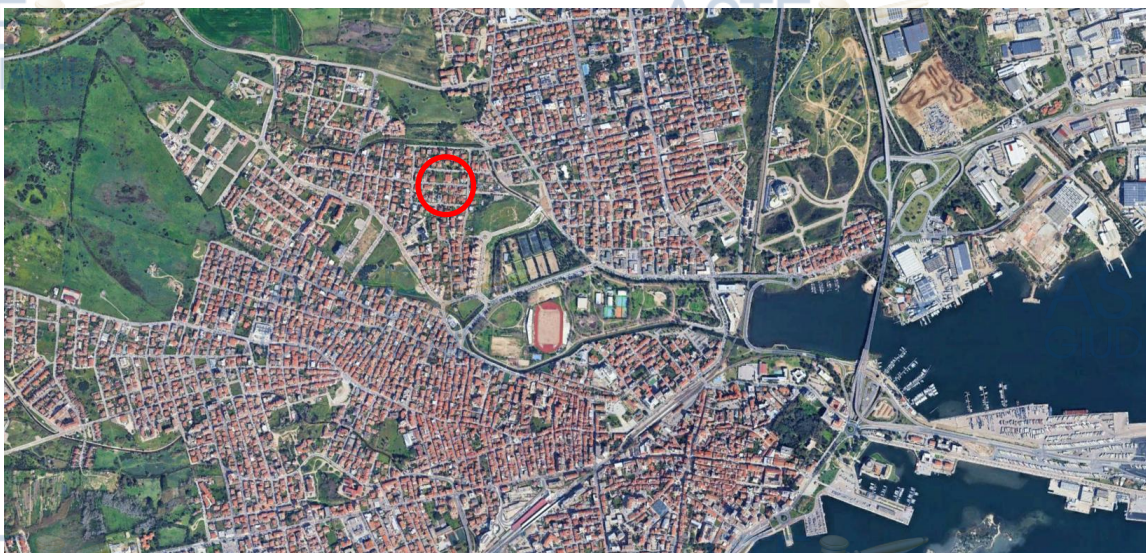


Figura 1 – Ubicazione – Olbia - il perimetro rosso segnala l'area su cui insiste il fabbricato nel quale sono collocati i beni immobiliari oggetto di procedura esecutiva

Caratteristiche generali e costruttive del fabbricato

L'accesso ai luoghi è avvenuto in data 3 aprile 2025 in presenza del custode nominato dal G.E., previa comunicazione inviata a mezzo raccomandata PEC il 20 marzo 2025 alle parti ed accordi occorsi telefonicamente con questi ultimi (Cfr. *Allegato F – Comunicazione accesso ai Luoghi* e *Allegato L – Verbale Accesso ai Luoghi*). Nel corso di suddetto accesso ai luoghi si è proceduto ad effettuare tutte le misurazioni di rilievo necessarie e ad acquisire documentazione fotografica dello stato dei luoghi.

Il fabbricato sul quale insistono le unità immobiliari oggetto di pignoramento è costituito di fatto da una villa su due piani fuori terra ed uno interrato e dalle pertinenze ad essa connesse quali verande, posto auto, locale di sgombero, vano tecnico e corte comune. Il bene si attesta nel suo perimetro esterno parallelamente alla via M. Degortes.

Il fabbricato, in riferimento alle unità immobiliari oggetto di procedura, si presenta in generale in discrete condizioni di conservazione e di manutenzione ma tali condizioni sono sostanzialmente variabili in relazione ad ogni singolo bene immobile. Per tale motivo nella determinazione del valore dei beni sarà utilizzato un coefficiente correttivo differente per ogni subalterno in relazione al suo stato di conservazione.



Figura 2 – Ubicazione – il fabbricato oggetto di procedura esecutiva è evidenziata da un perimetro rosso





Gli elementi costruttivi utilizzati, in parte desumibili dai documenti reperiti a seguito di accesso agli atti ed in parte solo ipotizzabili a seguito del sopralluogo effettuato osservando le caratteristiche generali del complesso, l'anno di edificazione, le planimetrie, le sezioni e le geometrie, possono così riassumersi:

- **Fondazioni:** continue in muratura portante tramite inspessimento dei muri perimetrali e di spina;
- **Strutture portanti:** in muratura portante;
- **Solai di interpiano:** in laterocemento;
- **Paramenti esterni:** in muratura;
- **Copertura:** il fabbricato presenta coperture a falde inclinate e manto in tegole;
- **Scale e balconi:** in cemento armato;
- **Massetto:** si suppone in cls cementizio;
- **Tramezzi:** in muratura di mattoni forati di laterizio;
- **Finiture:** intonaci al civile tinteggiati con idropittura;
- **Infissi esterni:** prevalentemente in legno a vetro singolo con persiane in PVC;
- **Porte interne:** in legno;
- **Pavimenti:** in piastrelle in parte in gres porcellanato ed in parte in graniglia;
- **Rivestimenti della zona bagno:** in piastrelle gres porcellanato
- **Impianto elettrico:** realizzato sottotraccia;
- **Impianto di riscaldamento:** stufa a pellet al piano terra e al piano mansardato; camino al piano seminterrato;
- **Servizi igienici:** dotati di wc, lavandino e doccia o vasca da bagno;
- **Acqua calda sanitaria:** tramite scaldabagno elettrico collocato nel sottoscala posteriore e sterno
- **Fognature:** collegate alla rete fognaria comunale;
- **Approvvigionamento elettrico:** contatore unico per tutti i subalterni;
- **Approvvigionamento idrico:** contatore unico per tutti i subalterni.

Ai fini della descrizione dei beni tramite l'ausilio di planimetrie, si è dovuto procedere alla loro redazione *ex novo* restituendo graficamente quanto riportato nelle figure proposte nelle pagine a seguire (Cfr. *Allegato N – Planimetrie stato di fatto rilevato*) in quanto la documentazione acquisita tramite accesso agli atti differisce occasionalmente dallo stato di fatto (Cfr. *Allegato I – Documentazione Edilizia ed Urbanistica*).

Nei sottoparagrafi a seguire si descriveranno separatamente le singole unità immobiliari al fine di proporre una relazione lineare e coerente, procedendo con l'ordine progressivo stabilito in premessa al presente elaborato peritale, evidenziando fin da ora che esse presentano difformità rispetto al progetto concessionario (Cfr. *Quesito n.6 – Conformità alla Normativa – Sanabilità*).

Per tutto quanto qui di seguito riportato nel presente paragrafo si faccia riferimento a:

Allegato B – Documentazione catastale

Allegato I – Documentazione Edilizia ed Urbanistica

Allegato M – Documentazione fotografica

Allegato N – Planimetrie stato di fatto rilevato



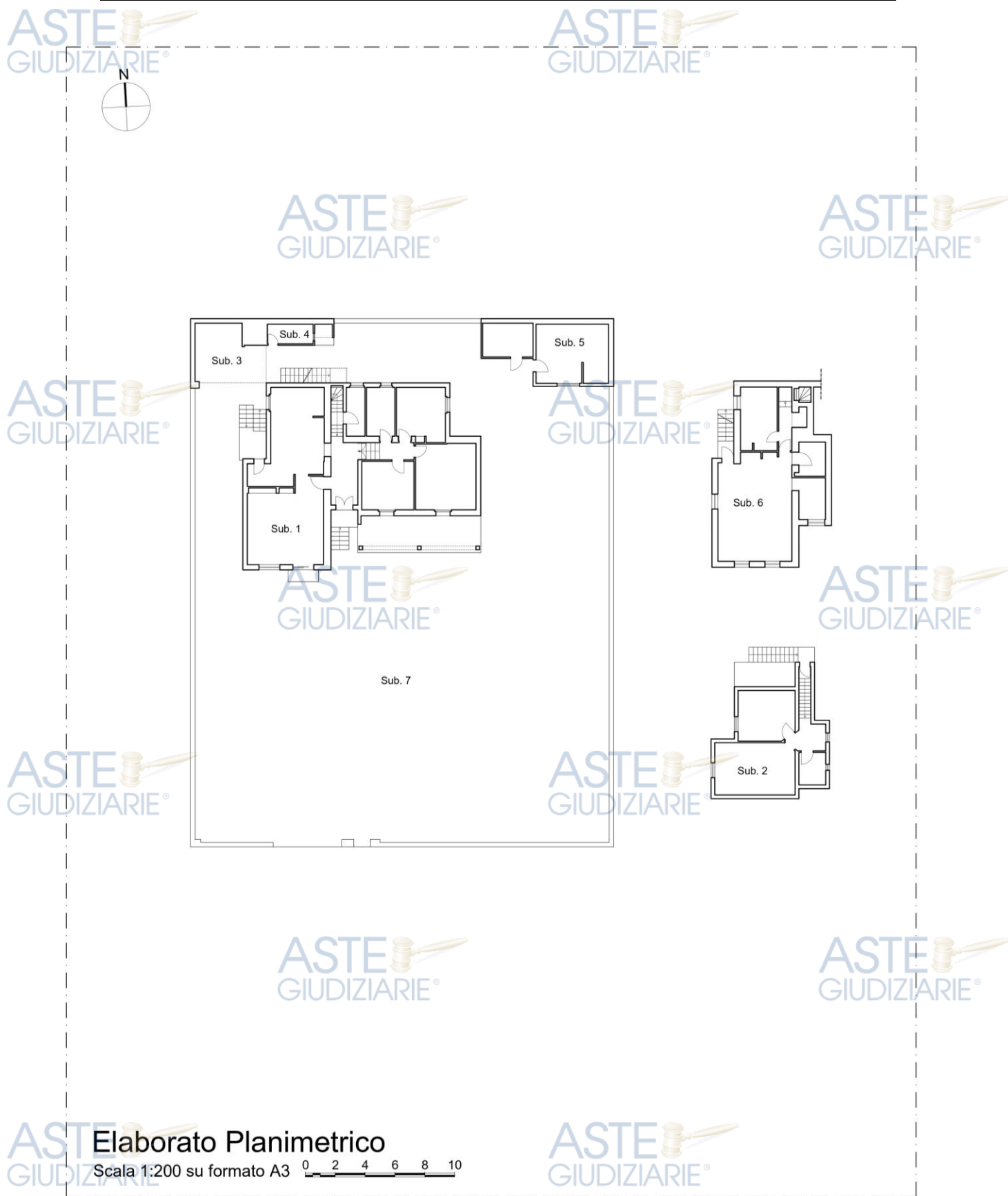


Figura 3 – Elaborato Planimetrico – Planimetria dello stato di fatto rilevato



4.2.1 Descrizione del Bene n. 1

Immobili costituenti il Bene n.1

Gli immobili oggetto di procedura raggruppati nel Bene n.1 coincidono con quelli elencati nella tabella seguente e saranno analizzati singolarmente uno per uno nei sottoparagrafi dedicati proposti a seguire:

N.	Comune	Indirizzo	F.	Mapp.	Sub.	Tipologia	Categoria catastale
1	Olbia	Località San Nicola Via M. Degortes	30	3989	1	Appartamento al Piano Terra	A/2
			30	3989	5	Locale di sgombero esclusivo del sub. 1	
			30	3989	6	Piano seminterrato esclusivo del sub. 1	

4.2.1.1 Descrizione del subalterno 1

Il bene coincide con una abitazione civile collocata al piano terra rialzato con accesso da una corte comune (subalterno 7) tramite una scala esterna.

L'abitazione si sviluppa su un singolo piano ed è caratterizzata da una scala di accesso esterna principale sul fronte Sud, una scala di accesso esterna posteriore sul fronte Nord, un andito di ingresso, una scala interna di collegamento verticale con il piano seminterrato (subalterno 6), un soggiorno, un ambiente dedicato a cucina e sala da pranzo, un corridoio distributivo con scala interna, tre camere da letto di cui una padronale, due servizi igienici completi di lavandino, w.c., bidet e doccia o vasca da bagno, una veranda sul ed un piccolo balcone sprovvisto di parapetto sul fronte sud.

Si riporta ora il computo delle superfici calpestabili misurate il giorno dell'accesso ai luoghi riferite ai singoli vani presenti:

Ambienti	Superficie calpestabile
Andito	7,87 mq
Scala interna	2,65 mq
Corridoio con scala	4,32 mq
Soggiorno	26,57 mq
Cucina	24,37 mq
Camera 1	17,92 mq
Camera 2	11,38 mq
Camera 3	11,56 mq
Bagno 1	6,49 mq
Bagno 2	4,09 mq
Totale spazi interni	117,22 mq
Scala frontale	3,91 mq
Scala posteriore	4,98 mq
Balcone	1,63 mq
Veranda	20,21 mq
Totale spazi esterni	30,73 mq

TOTALE	147,95 mq
---------------	------------------



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

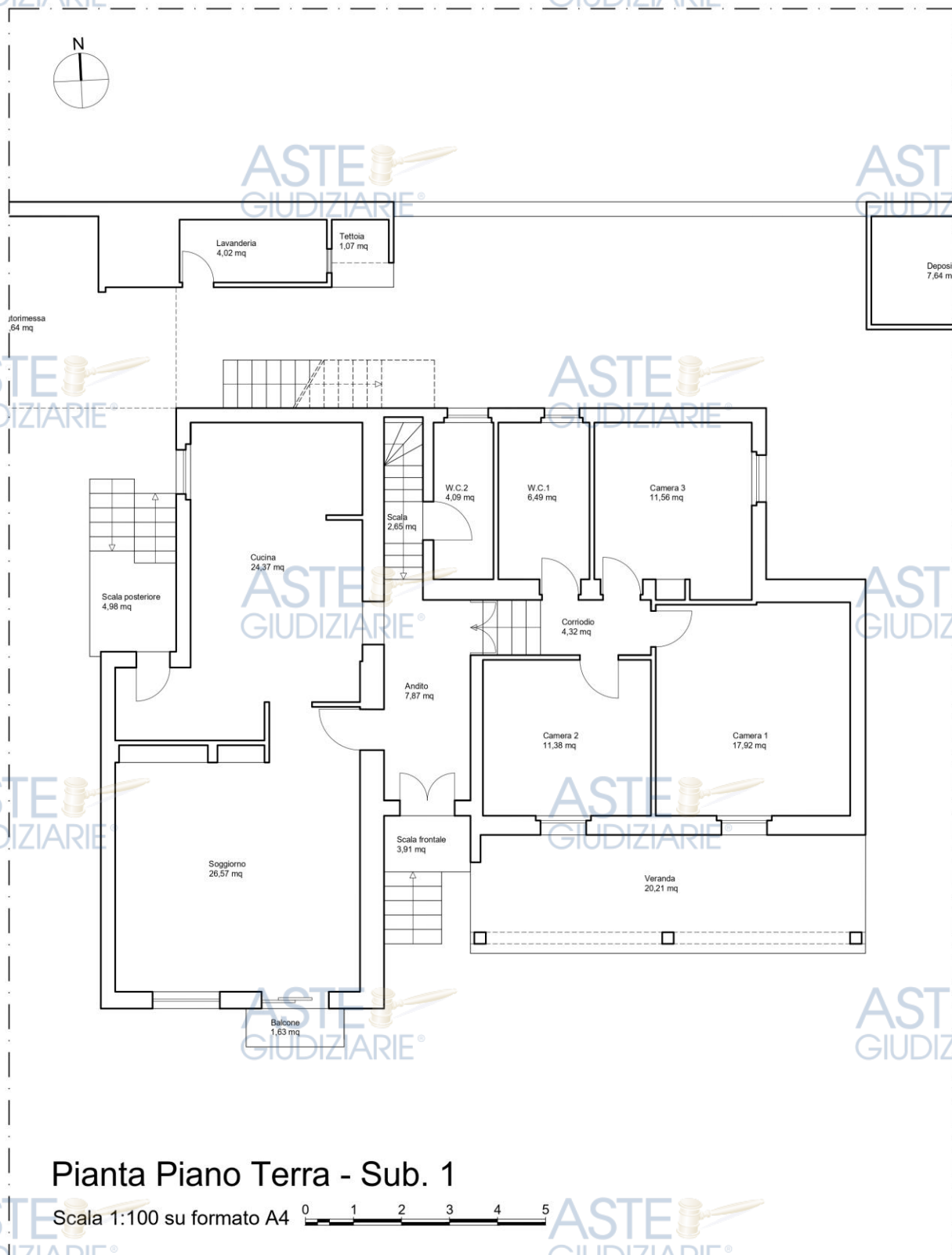


Figura 4 – Subalterno 1 – Piano Terra – Planimetria dello stato di fatto rilevato



4.2.1.2 Descrizione del subalterno 5

Il bene coincide con un locale di sgombero collocato al piano terra con accesso da una corte comune (subalterno 7) definito catastalmente ad uso esclusivo del subalterno 1.

Il bene è costituito da un locale di sgombero principale della superficie calpestabile di 19,07 metri quadri e da un ulteriore deposito di 7,64 metri quadri realizzato in adiacenza con esso.

Tale deposito nel progetto concessionato era stato definito come semplice tettoia (vedasi a tal proposito quanto riportato a seguire nel paragrafo dedicato alla conformità dei beni) e per tale motivo nella determinazione del valore del bene verrà considerato come vano aperto non perimetrato.

Si riporta ora il computo delle superfici calpestabili misurate il giorno dell'accesso ai luoghi riferite ai singoli vani presenti:

Ambienti	Superficie calpestabile
Locale di sgombero	19,07 mq
Deposito	7,64 mq
Totale spazi interni	26,71 mq
---	--- mq
Totale spazi esterni	--- mq
TOTALE	26,71 mq



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

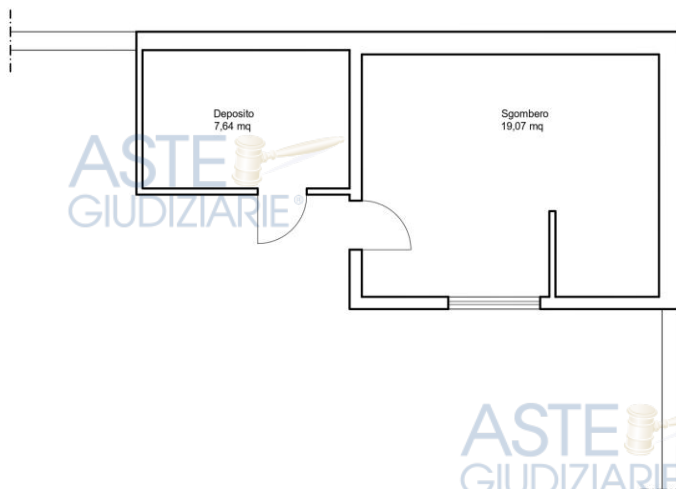


ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pianta Piano Terra - Sub. 5

Scala 1:100 su formato A4



ASTE
GIUDIZIARIE®

Figura 5 – Subalterno 1 – Piano Terra – Planimetria dello stato di fatto rilevato

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





4.2.1.3 Descrizione del subalterno 6

Il bene coincide con una locale ubicato al piano seminterrato con accesso da una corte comune (subalterno 7) tramite una scala esterna, definito catastalmente ad uso esclusivo del subalterno 1.

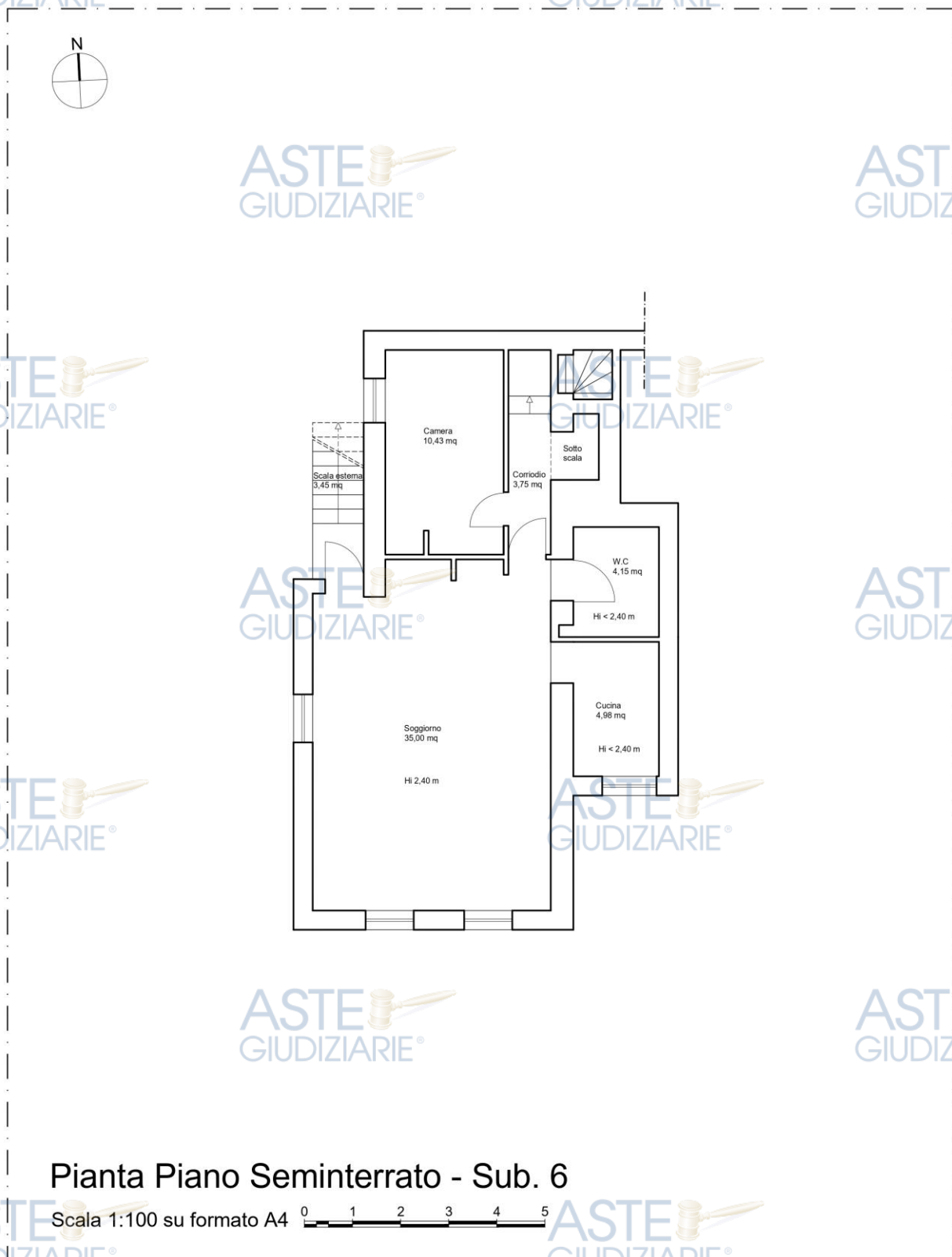
Il bene è costituito di fatto da una scala esterna di accesso, una zona giorno, una cucina dalle piccole dimensioni, un servizio igienico completo di lavandino, bidet, w.c. e doccia, un corridoio ed una camera da letto.

Si osserva che la scala interna di collegamento con il piano terra rialzato (subalterno 1) è stata murata ed è pertanto inaccessibile dal piano seminterrato.

Si evidenzia inoltre che la camera da letto presenta una superficie interna superiore a 9,00 metri quadri ma inferiore a 14,00 metri quadri e deve pertanto intendersi come camera da letto utilizzabile da una sola persona.

Si riporta ora il computo delle superfici calpestabili misurate il giorno dell'accesso ai luoghi riferite ai singoli vani presenti:

Ambienti	Superficie calpestabile
Soggiorno	35,00 mq
Cucina	4,98 mq
Bagno	4,15 mq
Corridoio	3,75 mq
Camera	10,43 mq
Totale spazi interni	58,31 mq
Scala esterna	3,45 mq
Totale spazi esterni	3,45 mq
TOTALE	61,76 mq



Pianta Piano Seminterrato - Sub. 6

Scala 1:100 su formato A4

0 1 2 3 4 5

Figura 6 – Subalterno 1 – Piano Terra – Planimetria dello stato di fatto rilevato





4.2.2 Descrizione del Bene n. 2

Immobili costituenti il Bene n.2

Gli immobili oggetto di procedura raggruppati nel Bene n.2 coincidono con quelli elencati nella tabella a seguire:

N.	Comune	Indirizzo	F.	Mapp.	Sub.	Tipologia	Categoria catastale
2	Olbia	Località San Nicola Via M. Degortes	30	3989	2	Appartamento al Primo Piano	A/2

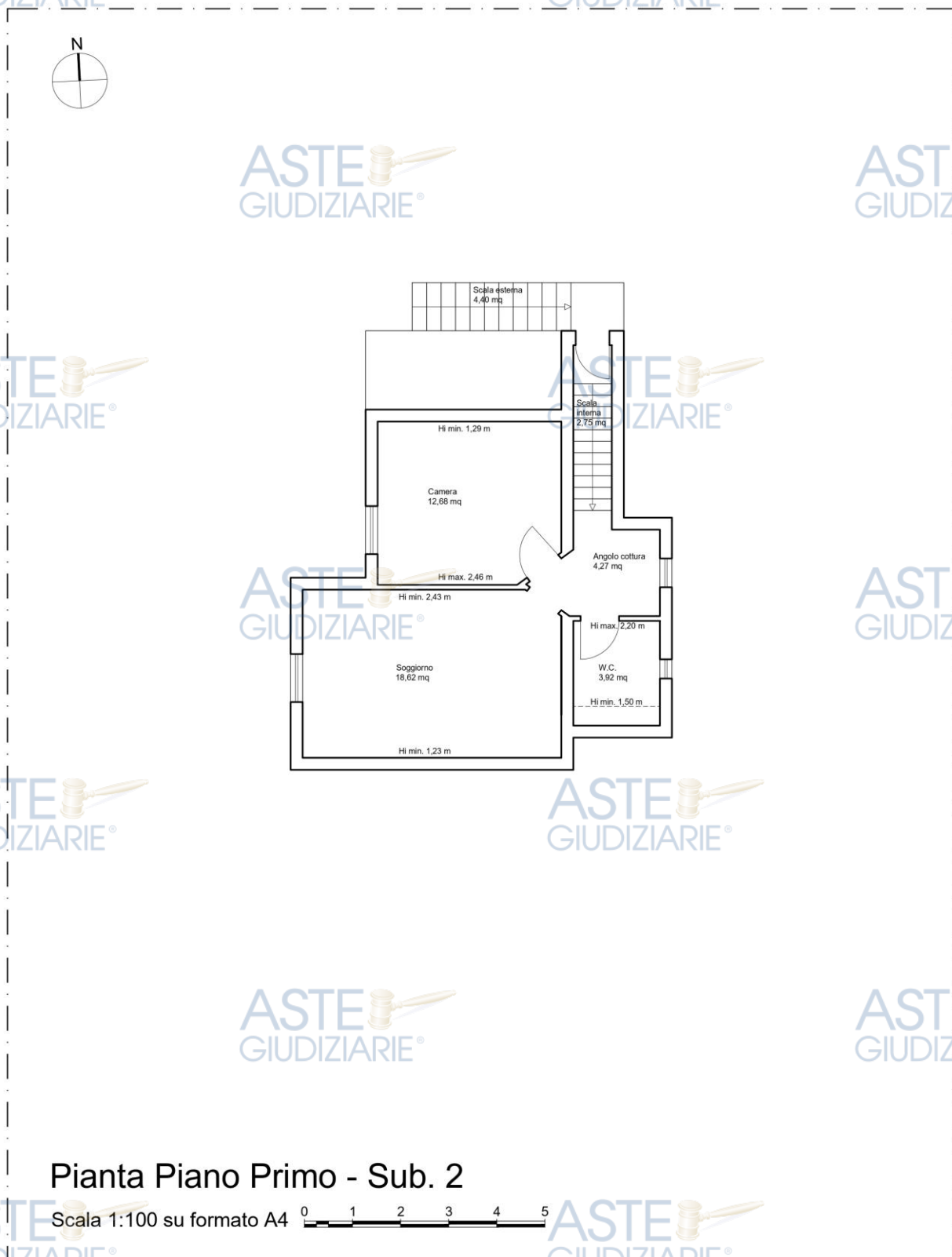
Il bene, accatastato come abitazione civile, è collocato al piano primo - mansardato con accesso da una corte comune (subalterno 7) tramite una scala esterna collocata sul retro del fabbricato.

Il bene si sviluppa su un singolo piano ed è caratterizzata da una scala di accesso esterna principale sul fronte Nord, una scala interna, un angolo cucina, un soggiorno, una camera da letto, un servizio igienico completo di lavandino, w.c., bidet e vasca da bagno.

Si evidenzia che la camera da letto presenta una superficie interna superiore a 9,00 metri quadri ma inferiore a 14,00 metri quadri e deve pertanto intendersi come camera da letto utilizzabile da una sola persona.

Si riporta ora il computo delle superfici calpestabili misurate il giorno dell'accesso ai luoghi riferite ai singoli vani presenti:

Ambienti	Superficie calpestabile
Scala interna	2,75 mq
Cucina	4,27 mq
Soggiorno	18,62 mq
Bagno	3,92 mq
Camera	12,68 mq
Totale spazi interni	42,24 mq
Scala esterna	4,40 mq
Totale spazi esterni	4,40 mq
TOTALE	46,64 mq



Pianta Piano Primo - Sub. 2

Scala 1:100 su formato A4



Figura 7 – Subalterno 2 – Piano Primo mansardato – Planimetria dello stato di fatto rilevato





4.2.3 Descrizione del Bene n. 3

Immobili costituenti il Bene n.3

Gli immobili oggetto di procedura raggruppati nel Bene n.3 coincidono con quelli elencati nella tabella a seguire:

N.	Comune	Indirizzo	F.	Mapp.	Sub.	Tipologia	Categoria catastale
3	Olbia	Località San Nicola Via M. Degortes	30	3989	3	Autorimessa	C/6

Il bene coincide con una autorimessa con accesso da una corte comune (subalterno 7).

L'autorimessa presenta una superficie calpestabile di 16,64 metri quadri ed ospita un forno in muratura.

In adiacenza a tale autorimessa è stato realizzato un vano definito come locale tecnico sia nelle planimetrie catastali che nei progetti concessionati e di fatto utilizzato come lavanderia dotata di ambiente esterno con tettoia,

Tale vano coincide con il già citato subalterno 4 non oggetto di pignoramento, accatastato come bene comune non censibile.

Come già osservato tale subalterno costituisce una pertinenza in quota proporzionale a tutti i subalterni e sarà di fatto attribuito alla nuova proprietà che acquisterà il lotto unico di vendita.

Per tale motivo si procederà alla determinazione della sua superficie calpestabile anche con riferimento al subalterno 4

Si riporta ora il computo delle superfici calpestabili misurate il giorno dell'accesso ai luoghi riferite ai singoli vani presenti:

Ambienti	Superficie calpestabile
Autorimessa	18,21 mq
Lavanderia	4,02 mq
Totale spazi interni	22,23 mq
Tettoia	1,07 mq
Totale spazi esterni	1,07 mq
TOTALE	23,30 mq



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

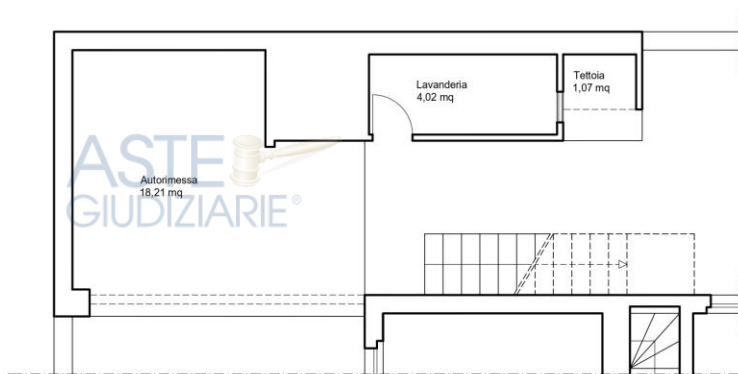


ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pianta Piano Terra - Sub. 3 e 4

Scala 1:100 su formato A4



ASTE
GIUDIZIARIE®

Figura 8 – Subalterni 3 e 4 – Piano Terra – Planimetria dello stato di fatto rilevato

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





4.2.4 Descrizione del Bene n. 4

Immobili costituenti il Bene n.4

Gli immobili oggetto di procedura raggruppati nel Bene n.4 coincidono con quelli elencati nella tabella a seguire:

N.	Comune	Indirizzo	F.	Mapp.	Sub.	Tipologia	Categoria catastale
4	Olbia	Località San Nicola Via M. Degortes	30	3989	7	Corte Comune ai subalterni 1-2-3	Bene comune non censibile

Il bene coincide con la corte esterna comune a tutti i subalterni oggetto di pignoramento.

La corte si attesta sulla via M. Degortes e presenta sia un accesso pedonale che un accesso carrabile.

Tramite la corte interna si possono raggiungere tutti gli altri beni presenti all'interno del suo perimetro, ovvero il subalterno 1 (l'abitazione al piano terra rialzato), il subalterno 2 (l'abitazione presente al piano primo mansardato), il subalterno 3 (l'autorimessa), il subalterno 4 (bene comune non censibile non oggetto di pignoramento utilizzato come lavanderia), il subalterno 5 (il locale di sgombero con annesso deposito) e il subalterno 6 (il locale presente al piano seminterrato ed interconnesso con il subalterno 1).

Si riporta ora il computo delle superfici calpestabili misurate il giorno dell'accesso ai luoghi riferite ai singoli vani presenti:

Ambienti	Superficie calpestabile
---	--- mq
Totale spazi interni	--- mq
Corte comune	727,63 mq
Totale spazi esterni	727,63 mq
TOTALE	727,63 mq



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

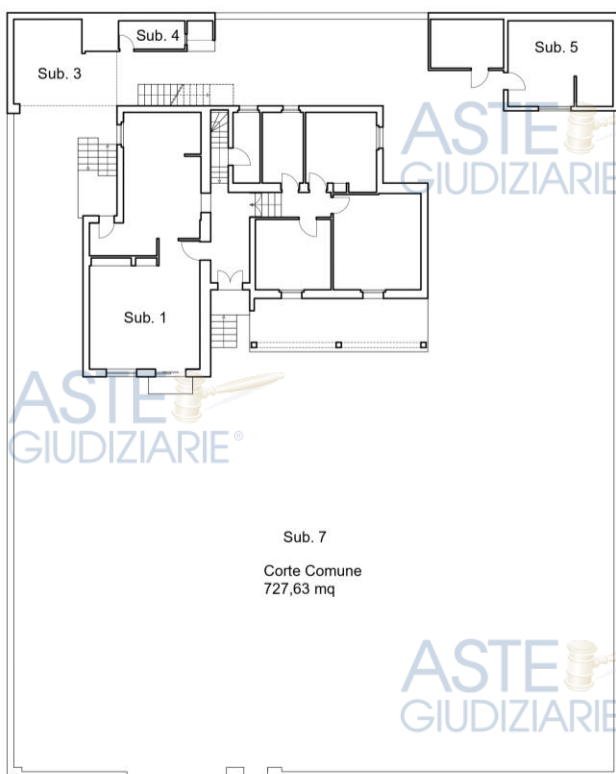
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Pianta Piano Terra - Sub. 7

Scala 1:200 su formato A3 0 2 4 6 8 10

Figura 9 – Subalterno 7 – Piano Terra – Planimetria dello stato di fatto rilevato





4.3 **Quesito n.3 – COMPARAZIONE TRA DATI ATTUALI E PIGNORAMENTO**

I dati relativi ai beni in argomento riportati nel pignoramento **corrispondono** a quelli risultanti dalla documentazione catastale estratta (*Cfr. Allegato B - Documentazione catastale*) e consentono l'univoca individuazione dei beni.

Dagli accertamenti svolti, dal sopralluogo e dal rilievo effettuato, l'oggetto del pignoramento nella sua interezza è un fabbricato costituito da una villa distribuita due piani fuori terra ed un piano interrato e dalle pertinenze ad essa connesse quali verande, posto auto, locale di sgombero, e corte comune. Tale villa è in M. Degortes n.22-24 ad Olbia (SS) e distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 30, mappale 3898, Sub.1, 2, 3, 4 (bene comune non censibile non oggetto di pignoramento), 5, 6 e 7.

Si aggiunge che i confini di tutto il lotto di vendita, così come evinto dall'accesso ai luoghi e dalla documentazione catastale acquisita, sono: Nord – Mapp. 8415; Est – Mapp. 6911; Sud – Via M. Degortes; Ovest – Mapp. 9163.



4.4 Quesito n.4 – ACCATASTAMENTO

I beni immobili oggetto di procedura esecutiva sono ubicati in un unico fabbricato coincidente con una villa ubicata nel Comune di La Olbia (SS), in località San Nicola, in via M. Degortes ed i singoli subalterni insistono tutti sul foglio 30, mappale 3898 del catasto fabbricati e sul foglio 30, mappale 3898 del catasto terreni.

Tutti i beni immobili oggetto del presente elaborato peritale risultano di proprietà degli esecutati ognuno per la sua quota ed insieme per l'intero.

La documentazione catastale completa di visure e schede planimetriche è allegata alla presente relazione (*Cfr. Allegato B - Documentazione catastale*).

Si procederà ora ad analizzare ogni singolo subalterno iniziando dal piano interrato.

4.4.1 Accatastamento del Bene n.1

I beni immobili oggetto di pignoramento raggruppati nel Bene n. 1 sono i seguenti:

N.	Comune	Indirizzo	F.	Mapp.	Sub.	Tipologia	Categoria catastale
1	Olbia	Località San Nicola Via M. Degortes	30	3989	1	Appartamento al Piano Terra	A/2
			30	3989	5	Locale di sgombero esclusivo del sub. 1	
			30	3989	6	Piano seminterrato esclusivo del sub. 1	

L'unità immobiliare a destinazione abitazione civile è ubicata al piano terra e al piano seminterrato.

I dati contenuti nella scheda catastale attuale sono parzialmente completi (risulta assente la superficie catastale) e l'immobile è stato rappresentato nella planimetria catastale difformemente a quanto effettivamente realizzato e al progetto approvato (vedasi a tal proposito il paragrafo "4.6 conformità alla normativa – sanabilità").

Considerate le difformità riscontrate rispetto alle Concessioni Edilizie ed espresse nel paragrafo "4.6 conformità alla normativa – sanabilità", prima di poter effettuare le opportune correzioni alla planimetria catastale è necessario procedere con l'ottenimento del permesso di costruire in sanatoria.

Per la redazione e presentazione della pratica da parte di professionista abilitato, considerata l'estensione significativa del bene, si stima una spesa di circa **1.500,00 euro** più IVA e oneri di legge.



4.4.2 Accatastamento del Bene n.2

I beni immobili oggetto di pignoramento raggruppati nel Bene n. 2 sono i seguenti:

N.	Comune	Indirizzo	F.	Mapp.	Sub.	Tipologia	Categoria catastale
2	Olbia	Località San Nicola Via M. Degortes	30	3989	2	Appartamento al Primo Piano	A/2

L'unità immobiliare a destinazione abitazione civile è ubicata al piano primo mansardato e al piano seminterrato.

I dati contenuti nella scheda catastale attuale sono completi ma non interamente corretti (risulta non computata la superficie catastale della scala esterna) e l'immobile è stato correttamente rappresentato nella planimetria catastale a meno di lievi variazioni non significative ai fini della rendita, coincidendo con lo stato di fatto ma non interamente con il progetto approvato (vedasi a tal proposito il paragrafo "4.6 conformità alla normativa – sanabilità").

Considerate le difformità riscontrate rispetto alle Concessioni Edilizie ed espresse nel paragrafo "4.6 conformità alla normativa – sanabilità", prima di poter effettuare le opportune correzioni alla planimetria catastale è necessario procedere con l'ottenimento del permesso di costruire in sanatoria.

Per la redazione e presentazione della pratica da parte di professionista abilitato si stima una spesa di circa **500,00 euro** più IVA e oneri di legge.

4.4.3 Accatastamento del Bene n.3

I beni immobili oggetto di pignoramento raggruppati nel Bene n. 3 sono i seguenti:

N.	Comune	Indirizzo	F.	Mapp.	Sub.	Tipologia	Categoria catastale
3	Olbia	Località San Nicola Via M. Degortes	30	3989	3	Autorimessa	C/6

L'unità immobiliare a destinazione autorimessa è ubicata al piano terra e al piano seminterrato.

I dati contenuti nella scheda catastale attuale sono completi ma non interamente corretti (la consistenza del bene risulta seppur di poco inferiore a quanto misurato in loco) e l'immobile è stato correttamente rappresentato nella planimetria catastale a meno di lievi variazioni non significative ai fini della rendita, coincidendo con il progetto approvato ma non interamente con lo stato di fatto (vedasi a tal proposito il paragrafo "4.6 conformità alla normativa – sanabilità").

Considerate le difformità riscontrate rispetto alle Concessioni Edilizie ed espresse nel paragrafo "4.6 conformità alla normativa – sanabilità", prima di poter effettuare le opportune correzioni alla planimetria catastale è necessario procedere con l'ottenimento del permesso di costruire in sanatoria.

Per la redazione e presentazione della pratica da parte di professionista abilitato si stima una spesa di circa **500,00 euro** più IVA e oneri di legge.



4.4.4 Accatastamento del Bene n.4

I beni immobili oggetto di pignoramento raggruppati nel Bene n. 3 sono i seguenti:

N.	Comune	Indirizzo	F.	Mapp.	Sub.	Tipologia	Categoria catastale
4	Olbia	Località San Nicola Via M. Degortes	30	3989	7	Corte Comune ai subalterni 1-2-3	Bene comune non censibile

L'unità immobiliare è costituita da una corte interna comune a tutti i subalterni.

In qualità di bene comune non censibile la visura catastale riporta solo il foglio la particella e il subalterno e non è prevista la planimetria catastale.

Ciò posto la sua identificazione planimetrica risulta dall'elaborato planimetrico nel quale il bene è correttamente identificato nella sua posizione ed estensione.

Si osserva che all'interno della corte comune è presente, come già osservato, anche il subalterno 4 (definito anch'esso bene comune non censibile).

Orbene, nell'ottica di vendita in lotto unico si è già rappresentato che i beni comuni non censibili andranno in capo al futuro acquirente del lotto unico il quale pertanto non potrà più definirli come beni comuni non censibili ma dovrà cambiare la destinazione catastale sia del subalterno 4 che del subalterno 7.

In tale ottica sia il subalterno 4 che il subalterno 7 potranno essere identificati ed inseriti graficamente nella planimetria catastale del Bene n.1.

Stante che lo stato di fatto del subalterno 4 e del subalterno 7 è all'attualità correttamente rappresentato al catasto, il futuro acquirente dovrà farsi carico del cambio di destinazione d'uso di entrambi i beni e della realizzazione delle opportune planimetrie catastali.

Considerate a tal proposito le difformità riscontrate rispetto alle Concessioni Edilizie in riferimento al subalterno 4 ed espresse nel paragrafo *"4.6 conformità alla normativa – sanabilità"*, prima di poter effettuare le opportune correzioni alla planimetria catastale è necessario procedere con l'ottenimento del permesso di costruire in sanatoria.

Per la redazione e presentazione della pratica da parte di professionista abilitato si stima una spesa di circa **500,00 euro** più IVA e oneri di legge.



4.5 Quesito n.5 – DESTINAZIONE URBANISTICA DI PIANO

L'area su cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, localizzata nel Comune di Olbia, è inserita nel P.U.C. vigente e ricade in sottozona "C-R.12 – Piano di Risanamento Urbanistico – San Nicola" così come si può evincere dalla Cartografia del Piano Urbanistico Comunale.

Per tale sottozona vige quanto segue: *"Ogni intervento è subordinato alle disposizioni contenute nel Piano di Risanamento approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n° 61 del 23.05.1994. Le eventuali varianti a detto piano attuativo dovranno essere approvate secondo quanto indicato all'art. 21 della L.R. 22/12/1989 n° 45 e s.m.i."*

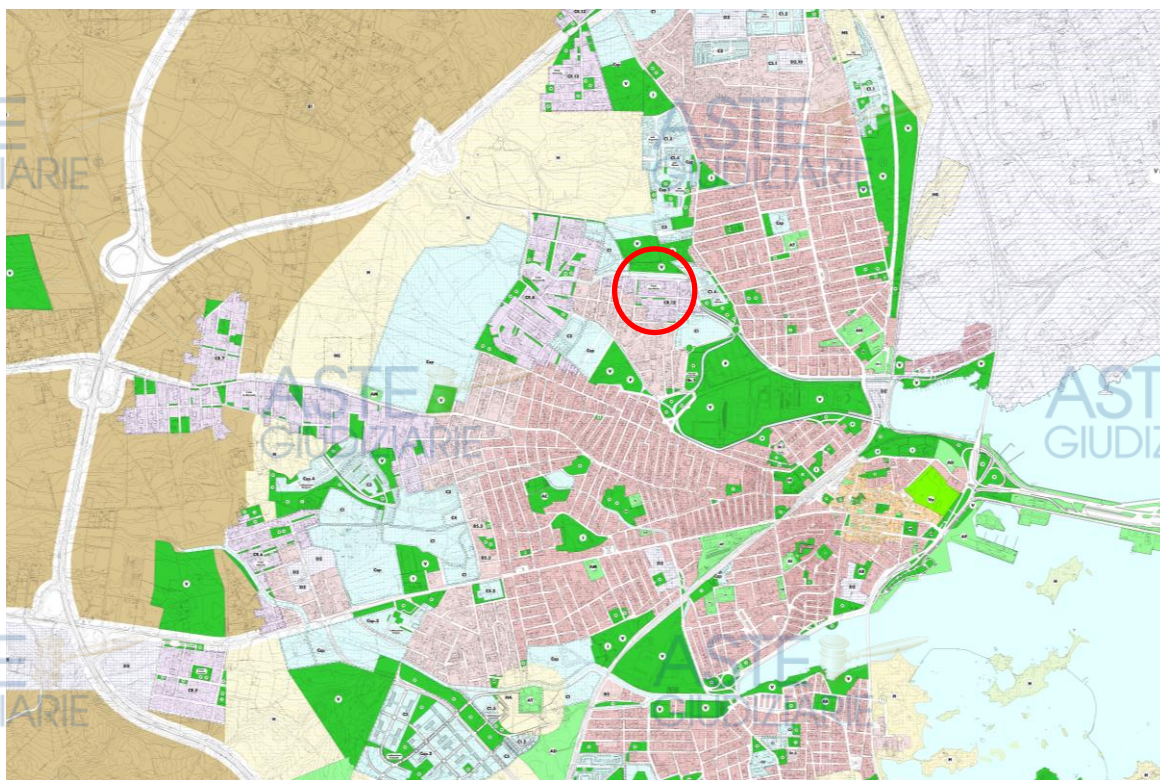


Figura 10 – Stralcio della Tav. 5.01 del P.U.C. in Adozione di Olbia - L'area di sedime del fabbricato oggetto di pignoramento è evidenziata da un perimetro rosso

Si osserva che il fabbricato è compreso in fascia di tutela di 150 metri dai corsi d'acqua nella carta degli "Ambiti Interessati da Tutela – Beni Paesaggistici Ambientali" così come risulta dalla Tavola T.1.1 del suddetto Piano Urbanistico Comunale.

I beni in argomento ricadono inoltre nelle seguenti zone:

- zona "D4 – Danno potenziale molto elevato" in accordo con il Piano stralcio di bacino per l'assetto idrogeologico del bacino unico della Regione Sardegna e il Piano di Gestione Rischio Alluvioni (denominato PAI-PGRA);
- zona "Ri2 – Rischio idraulico medio" in accordo con il Piano stralcio di bacino per l'assetto idrogeologico del bacino unico della Regione Sardegna e il Piano di Gestione Rischio Alluvioni (denominato PAI-PGRA)
- zona "Hi1 - Disciplina delle aree di pericolosità idraulica moderata" in accordo con il Piano stralcio di bacino per l'assetto idrogeologico del bacino unico della Regione Sardegna, il Piano di Gestione Rischio Alluvioni e il Piano Stralcio delle Fasce Fluviali (denominato PAI-PGRA-PSFF)



Si osservano le disposizioni del Piano Paesaggistico Regionale ai sensi della L. R. n° 8 del 25/11/2004, approvato con deliberazione della Giunta Regionale n° 36/7 del 05/09/2006, le disposizioni della L.R. n° 4 del 23/10/2009 pubblicata sul B.U.R.A.S. in data 31/10/2009, e le successive modifiche e integrazioni previste dalla L. R. n° 11 del 20/04/2011 e dalla L. R. n° 21 del 21/11/2011 pubblicata sul B.U.R.A.S. in data 29/11/2011:

- I beni ricadono dentro il perimetro della fascia costiera del suddetto piano paesaggistico.





4.6 **Quesito n.6 – CONFORMITA' ALLA NORMATIVA – SANABILITA'**

In base a quanto acquisito a seguito di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico, dell'Archivio Storico e dell'Ufficio Condoni del comune di Olbia (Cfr. *Allegato I - Documentazione Edilizia ed Urbanistica*) si riporta che il fabbricato su cui insistono le unità immobiliari oggetto di procedura è stato edificato a seguito delle seguenti concessioni edilizie, autorizzazioni, dichiarazioni e certificazioni:

- Concessione Edilizia n. 981 del 15.12.1979
- Concessione in Sanatoria n. 4572 del 03.05.2007

Si evidenzia che non sono risultati agli atti i seguenti documenti:

- Certificato di collaudo
- Certificato di Agibilità - Abitabilità
- Attestato di prestazione energetica
- Fine lavori

Concessione Edilizia del 1979

La Concessione in Sanatoria n. 981 del 15.12.1979 riguarda una variante parziale ad un fabbricato relativo alla Licenza di Costruzione n. 138 del 03.03.1975.

Tale variante riguardava la realizzazione di una casa di civile abitazione su di un unico livello realizzata al piano terra rialzato, composta da un ingresso, una sala-soggiorno, una sala da pranzo con cucina annessa, un corridoio, tre camere da letto, due bagni ed annesso piano scantinato collegato al piano terra rialzato da una scala interna.

Non è presente in tale concessione un piano primo – mansardato.

Tale planimetria catastale è la planimetria di riferimento necessaria per definire la distribuzione interna del piano terra dell'abitazione afferente al subalterno 1 in quanto nella successiva concessione in sanatoria, non avendo quest'ultima ad oggetto la modifica degli spazi interni a tale abitazione, la stessa è stata rappresentata in maniera analoga a quanto dichiarato nella Concessione in argomento.

Concessione in Sanatoria del 2007

La Concessione in Sanatoria n. 4572 del 03.05.2007 riguarda la:

“Realizzazione di una casa di civile abitazione su tre livelli in difformità dalla Concessione Edilizia n. 981 del 15/12/1979, le opere oggetto del condono sono:

- *al piano seminterrato: cambio di destinazione d'uso da cantina a residenza con la realizzazione di n. 1 soggiorno, n. 1 disimpegno, n. 1 cucina, n. 1 wc e n. 1 letto;*
- *al piano terra: n. 1 veranda coperta;*
- *al piano mansarda: n. 1 soggiorno, n. 1 angolo cottura, n. 1 wc e n. 1 letto;*
- *Adiacente l'abitazione un fabbricato adibito a locale di sgombero con una tettoia, e un'autorimessa coperta con un locale tecnico”*

Tale concessione ha comportato la trasformazione del fabbricato già oggetto della





precedentemente citata concessione del 1979 da edificio ad un piano fuori terra ad edificio a due piani fuori terra.

Inoltre il fabbricato è stato dotato di una veranda insistente sul fronte Sud, un locale di sgombero con tettoia, una autorimessa coperta ed un locale tecnico realizzato in adiacenza all'autorimessa.

Gli elaborati grafici allegati a tale concessione in sanatoria saranno quelli usati ai sottoparagrafi seguenti come riferimento per il confronto tra lo stato di fatto e il progetto approvato per quanto riguarda il piano terra con riferimento alla sua veranda sul fronte Sud (subalterno 1), il piano seminterrato (subalterno 6), il piano primo mansardato (subalterno 2), l'autorimessa (subalterno 3) con adiacente locale tecnico (subalterno 4) e il locale di sgombero con tettoia (subalterno 5). Inoltre in tale concessione viene rappresentata anche l'estensione di tutto il perimetro esterno di afferenza ai beni, utile per confrontare il perimetro della corte interna comune (subalterno 7)

Considerazioni sui documenti acquisiti

Si è accertato, attraverso l'accesso ai luoghi e le conseguenti operazioni di rilevazione metrica effettuate in sito dallo scrivente, che **gli immobili pignorati presentano difformità significative rispetto ai progetti approvati.**

Si evidenzia che i beni immobiliari oggetto di procedura sono soggetti a Tutela dei Beni Culturali e del Paesaggio in quanto ubicati su di un'area sottoposta a vincolo paesaggistico, dichiarata di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art. 142 del D.lgs. 22 Gennaio 2004 n.42 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" (vedasi paragrafo 4.13).

Al fine di sanare gli abusi che verranno analizzati nei seguenti sottoparagrafi si dovrà fare pertanto riferimento al Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.L. 22 Gennaio 2004 n.42 e ss.mm.ii.), così come specificato in relazione ad ogni singolo bene ed ulteriormente, secondo quanto riportato dal comma 5 dell'art. 46 del D.P.R. 380/2001, l'aggiudicatario dovrà presentare domanda di permesso di costruire in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

Per quanto riguarda il comma 6 dell'art. 40 della L. 47/85 le opere in difformità non possono godere di condono postumo poiché le ragioni del credito per cui si potrebbe intervenire o procedere risultano posteriori all'entrata in vigore dell'ultimo condono.

Per tutto quanto descritto nel presente paragrafo, si faccia riferimento al confronto tra le planimetrie dello stato di progetto e quelle dello stato di fatto rilevato, riportate alle pagine seguenti con evidenziati gli elementi delle unità immobiliari realizzati in difformità dalla Concessione Edilizia, oltre a tutta la documentazione acquisita tramite accesso agli atti presso il Servizio Accesso agli Atti del Comune di Olbia visionabile nell'*Allegato I – Documentazione Edilizia ed Urbanistica.*

Si procederà adesso analizzando singolarmente i beni oggetto di procedura procedendo con il medesimo ordine proposto in premessa al presente elaborato peritale ed evidenziando, tra le svariate misure difformi rilevate, quelle che superano il limite di tolleranza imposto al 2% dall'Art. 34 bis comma 1 del D.P.R. 380/2001 rispetto alle misure previste nel titolo abilitativo.





4.6.1 Conformità alla normativa - sanabilità del Bene n.1

Il Bene n. 1, come già in più occasioni rappresentato nel corpo del presente elaborato peritale, è costituito dal subalterno 1 (abitazione civile), dal subalterno 5 (locale di sgombero) e dal subalterno 6 (piano seminterrato).

Si è accertato, attraverso l'accesso ai luoghi e le conseguenti operazioni di rilevazione metrica effettuate in sito dallo scrivente, che **i beni immobili in argomento presentano difformità evidenti rispetto al progetto approvato.**

A tal proposito si procederà analizzando a seguire le difformità rilevate subalterno per subalterno.

4.6.1.1 Difformità del subalterno 1

Dal sopralluogo effettuato sul bene immobile si è evinto che sussistono delle difformità tra progetto concessionato e stato di fatto.

In particolare si evidenziano le seguenti difformità:

- Opere interne difformi:
 - gli ambienti definiti nelle planimetrie approvate come sala, pranzo e cucina presentano allo stato di fatto una difforme disposizione dei tramezzi interni;
 - l'atrio di ingresso presenta nei progetti approvati un muro di separazione con gli ambienti distributivi della abitazione che allo stato di fatto risulta non realizzato;
 - l'atrio di ingresso nelle planimetrie approvate era rappresentato dotato di una porta insistente sulla sala da pranzo e senza porta diretta sulla sala principale mentre allo stato di fatto non presenta una porta insistente sulla sala da pranzo ed è invece dotata di porta di accesso alla sala principale;
 - i tramezzi interni di separazione tra la *Camera da letto 1* e la *Camera da letto 3* allo stato di fatto presentano una traslazione rispetto a quanto rappresentato nel progetto approvato;
- Opere esterne difformi:
 - la veranda collocata sul lato Sud presenta allo stato di fatto una superficie inferiore a quanto dichiarato nel progetto approvato comportando di conseguenza una modifica ai prospetti;
 - la cucina nei progetti approvati presenta una porta di accesso diretto alla scala posteriore che allo stato di fatto non è stata realizzata;
 - l'ambiente che ospita la scala interna di collegamento presenta nei progetti approvati una apertura finestrata che allo stato di fatto non è stata realizzata;

Per quanto concerne le **opere interne realizzate in difformità dallo stato rappresentato nella Concessione Edilizia approvata**, pur ricadendo l'immobile su di un'area in cui sussiste un vincolo paesaggistico, trattandosi di opere interne prive di effettiva *vis lesiva* esterna, in accordo con l'art. 149 del D.lgs. 42/2004, tali opere sono **autorizzabili in accertamento di conformità** ai sensi dell'art. 36 e 37 del D.P.R. 380/2001.

Per quanto riguarda le **opere esterne realizzate in difformità dallo stato rappresentato nella Concessione Edilizia approvata**, ovvero le modifiche ai prospetti, alle superfici e di conseguenza alle volumetrie, considerato che l'immobile è soggetto a Tutela dei Beni Culturali e del Paesaggio, al fine di sanare suddette opere difformi non sarà possibile



ottenerne l'autorizzazione tramite il solo **accertamento di conformità** ai sensi dell'art. 36 e 37 del D.P.R. 380/2001 ma sarà invece necessario richiedere nuovo **permesso di costruire** ai sensi dell'Art. 10 del D.P.R. 380/2001, facendo riferimento al Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.L. 22 Gennaio 2004 n.42 e ss.mm.ii.) tramite **l'accertamento della compatibilità paesaggistica** disciplinato dagli articoli 167 e 181 (Opere eseguite in assenza di concessione o in difformità da essa), e conseguenti sanzioni disciplinate dall'art. 167 del suddetto Codice.

In tali articoli sono espressi i casi in cui si possa fare ricorso all'accertamento di compatibilità paesaggistica e, considerato che le opere realizzate in difformità da quanto approvato dalla Soprintendenza ricadono nelle fattispecie ammissibili dal Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (non sono contemplati infatti i casi i cui i lavori abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati), la Soprintendenza può prendere in carico la richiesta.

Nel caso venga accertata la compatibilità paesaggistica sarà necessario pagare una sanzione pecuniaria, nel caso invece di rigetto della domanda verrà applicata la sanzione demolitoria tramite rimessa in pristino a spese della proprietà.

Considerato tutto quanto fin qui esposto si sottolinea che lo scrivente non può affermare alcuna garanzia sulla possibilità di sanatoria né di conseguenza può esprimersi sull'eventuale costo della stessa.

Si evidenzia infatti che il processo di autorizzazione di tale permesso di costruire in sanatoria non è un automatismo in quanto la Sovrintendenza potrebbe anche non accettare la richiesta ma ordinare la demolizione delle opere difformi poiché le procedure di autorizzazione della Soprintendenza stessa non rientrano in schemi fissi normati ma dipendono dal parere di merito in campo di tutela dei Beni Storici, Artistici, Archeologici e Paesaggistici.

Premesso tutto quanto fin qui evidenziato, appurato che non si possono avere certezze sul giudizio di merito della Sovrintendenza, si osserva che nel caso di specie si può avere la ragionevole presunzione che la Sovrintendenza autorizzi le modifiche ai prospetti dovute alla diversa conformazione della veranda collocata sul fronte Sud del fabbricato tramite **l'accertamento della compatibilità paesaggistica** disciplinato dagli articoli 167 e 181 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio.

Stanti tutte le considerazioni sopra espresse, l'acquirente deve quindi fare scientemente le sue valutazioni considerando tutte le incertezze finora descritte.

Costi e Sanzioni Pecuniarie

I costi certi per la presentazione della pratica edilizia, degli oneri e delle sanzioni non sono quantificabili poiché per conoscerne l'esatto importo è necessario prima redigere l'intero progetto.

Per ciò che riguarda la **sanzione** afferente all'accertamento di conformità, non potendo quantificarla con esattezza, essa sarà sommariamente valutata **applicando un determinato coefficiente correttivo al ribasso sul valore del bene.**

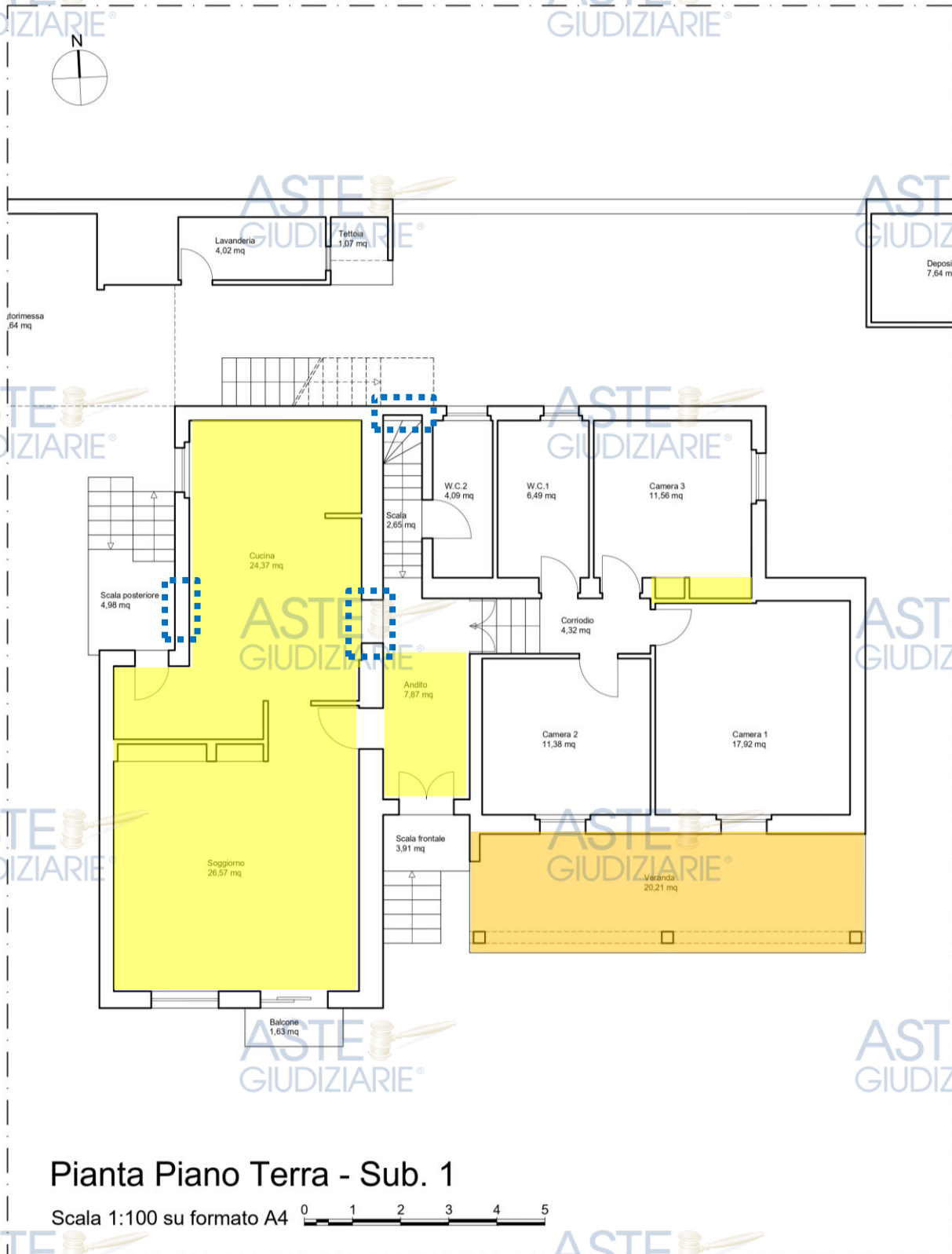
Per la **redazione e presentazione della pratica** da parte di professionista abilitato, vista anche la necessità di dotare il bene di certificato di agibilità, si può ragionevolmente stimare una spesa di circa **2.500,00 euro** più IVA e oneri di legge.





ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Pianta Piano Terra - Sub. 1

Scala 1:100 su formato A4



Figura 11 – Subalterno 1 – Piano Terra – Planimetria dello stato di fatto rilevato con evidenziati gli elementi difforni rispetto a quanto approvato

- Ambienti e tramezzi interni realizzati in diffornità dal progetto approvato
- Superfici inferiori rispetto a quanto autorizzato dal progetto approvato
- Chiusure realizzate in diffornità dal progetto approvato
- Aperture finestrate realizzate in diffornità dal progetto approvato



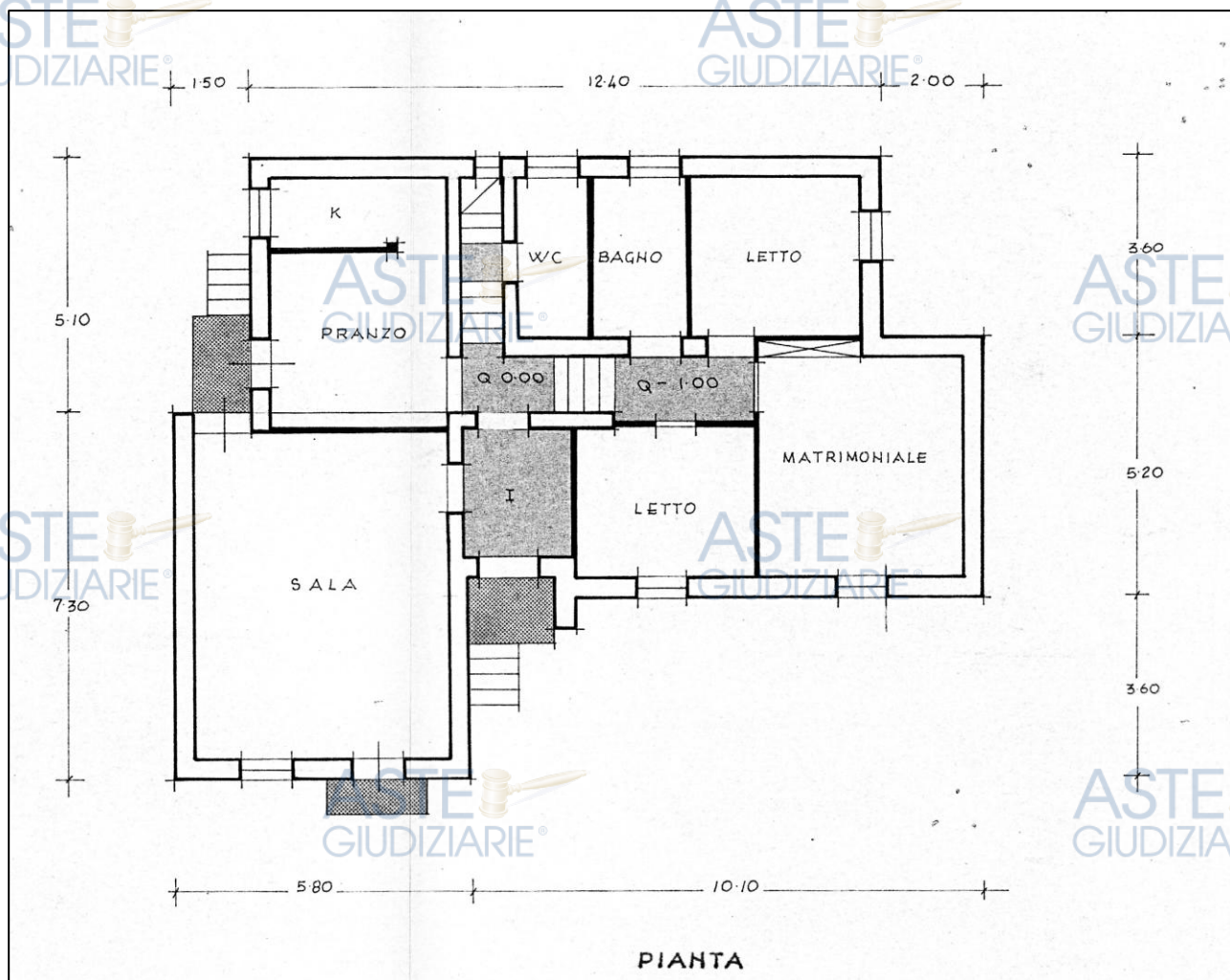


Figura 12 – Subalterno 1 – Piano Terra – Planimetria stato di progetto – Concessione Edilizia n. 981

Dal confronto delle due planimetrie si osservano le difformità indicate alle pagine precedenti



Figura 13 – Subalterno 1 – Piano Terra – Planimetria stato di progetto – Concessione in Sanatoria n. 4572
Dal confronto delle due planimetrie si osservano le difformità indicate alle pagine precedenti



4.6.1.2 Difformità del subalterno 5

Dal sopralluogo effettuato sul bene immobile si è evinto che sussistono delle difformità tra progetto concessionato e stato di fatto.

In particolare si evidenziano le seguenti difformità:

- Opere interne difformi:
 - Il locale di sgombero allo stato di fatto presenta al suo interno un tamponamento non rappresentato nelle planimetrie approvate;
- Opere esterne difformi:
 - La tettoia rappresentata nel progetto approvato è stata chiusa da paramenti murari determinando di fatto un volume aggiuntivo non autorizzato.

Per quanto concerne le **opere interne realizzate in difformità dallo stato rappresentato nella Concessione Edilizia approvata**, pur ricadendo l'immobile su di un'area in cui sussiste un vincolo paesaggistico, trattandosi di opere interne prive di effettiva *vis lesiva* esterna, in accordo con l'art. 149 del D.lgs. 42/2004, tali opere sono **autorizzabili in accertamento di conformità** ai sensi dell'art. 36 e 37 del D.P.R. 380/2001.

Per quanto riguarda le **opere esterne realizzate in difformità dallo stato rappresentato nella Concessione Edilizia approvata**, ovvero le modifiche ai prospetti, alle superfici e di conseguenza alle volumetrie, considerato che l'immobile è soggetto a Tutela dei Beni Culturali e del Paesaggio, al fine di sanare suddette opere difforme non sarà possibile ottenerne l'autorizzazione tramite il solo **accertamento di conformità** ai sensi dell'art. 36 e 37 del D.P.R. 380/2001 ma sarà invece necessario richiedere nuovo **permesso di costruire** ai sensi dell'Art. 10 del D.P.R. 380/2001, facendo riferimento al Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.L. 22 Gennaio 2004 n.42 e ss.mm.ii.) tramite **l'accertamento della compatibilità paesaggistica** disciplinato dagli articoli 167 e 181 (Opere eseguite in assenza di concessione o in difformità da essa), e conseguenti sanzioni disciplinate dall'art. 167 del suddetto Codice.

In tali articoli sono espressi i casi in cui si possa fare ricorso all'accertamento di compatibilità paesaggistica e, sebbene le opere realizzate in difformità da quanto approvato dalla Soprintendenza non ricadano nelle fattispecie ammissibili dal Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (non sono contemplati infatti i casi in cui i lavori abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati), la Soprintendenza potrebbe comunque prendere in carico la richiesta.

Nel caso venga accertata la compatibilità paesaggistica sarà necessario pagare una sanzione pecuniaria, nel caso invece di rigetto della domanda verrà applicata la sanzione demolitoria tramite rimessa in pristino a spese della proprietà.

Considerato tutto quanto fin qui esposto si sottolinea che lo scrivente non può affermare alcuna garanzia sulla possibilità di sanatoria né di conseguenza può esprimersi sull'eventuale costo della stessa.

Si evidenzia infatti che il processo di autorizzazione di tale permesso di costruire in sanatoria non è un automatismo in quanto la Sovrintendenza potrebbe anche non accettare tale richiesta ma ordinare la demolizione delle opere difforme poiché le procedure di autorizzazione della Soprintendenza stessa non rientrano in schemi fissi normati ma dipendono dal parere di merito in campo di tutela dei Beni Storici, Artistici, Archeologici e Paesaggistici.





Premesso tutto quanto fin qui esposto, appurato che non si possono avere certezze sul giudizio di merito della Sovrintendenza, visto che nel caso di specie si può avere la ragionevole presunzione che la Sovrintendenza ordini la demolizione dei volumi e delle superfici effettivamente realizzati in aggiunta a quelli approvati e la conseguente rimessa in pristino di volumi, superfici e prospetti, in via prudenziale è necessario porsi nella condizione peggiorativa, ovvero, per l'appunto, quella che comporta la **sanzione demolitoria di tutti gli elementi costruiti in difformità alla Concessione Edilizia approvata e la conseguente rimessa in pristino.**

Considerata la specifica conformazione dell'unità immobiliare, una eventuale sanzione demolitoria con rimessa in pristino comporterebbe:

- la demolizione dell'ulteriore locale di deposito realizzato in difformità al progetto approvato e la rimessa in pristino della tettoia autorizzata.

Stanti tutte le considerazioni sopra espresse, l'acquirente deve quindi fare scientemente le sue valutazioni considerando tutte le incertezze finora descritte.

Costi e Sanzioni Pecuniarie

I costi certi per la presentazione della pratica edilizia, degli oneri e delle sanzioni non sono quantificabili poiché per conoscerne l'esatto importo è necessario prima redigere l'intero progetto.

Per quanto concerne la **sanzione demolitoria con rimessa in pristino**, essa può essere approssimativamente valutata nella cifra di **5.000,00 euro** per compensare il costo delle operazioni necessarie a rendere il bene conforme nell'eventualità che la Sovrintendenza ordini la sanzione demolitoria con rimessa in pristino degli elementi realizzati in difformità dalle concessioni edilizie che hanno comportato un aumento delle superfici utili e dei volumi legittimamente autorizzati, rimanendo consapevoli che si tratta esclusivamente di una stima di massima in quanto per conoscerne l'importo esatto bisognerebbe redigere l'intero progetto esecutivo.

Inoltre per ciò che riguarda la **sanzione** afferente all'accertamento di conformità, non potendo quantificarla con esattezza, essa sarà sommariamente valutata **applicando un determinato coefficiente correttivo al ribasso sul valore del bene.**

Per la **redazione e presentazione della pratica** da parte di professionista abilitato, vista anche la necessità di dotare il bene di certificato di agibilità, si può ragionevolmente stimare una spesa di circa **1.000,00 euro** più IVA e oneri di legge.



Pianta Piano Terra - Sub. 5

Scala 1:100 su formato A4



Figura 14 – Subalterno 5 – Piano Terra – Planimetria dello stato di fatto rilevato con evidenziati gli elementi difformi rispetto a quanto approvato

- Ambienti e tramezzi interni realizzati in difformità dal progetto approvato
- Volumi abusivi realizzati in difformità dal progetto approvato



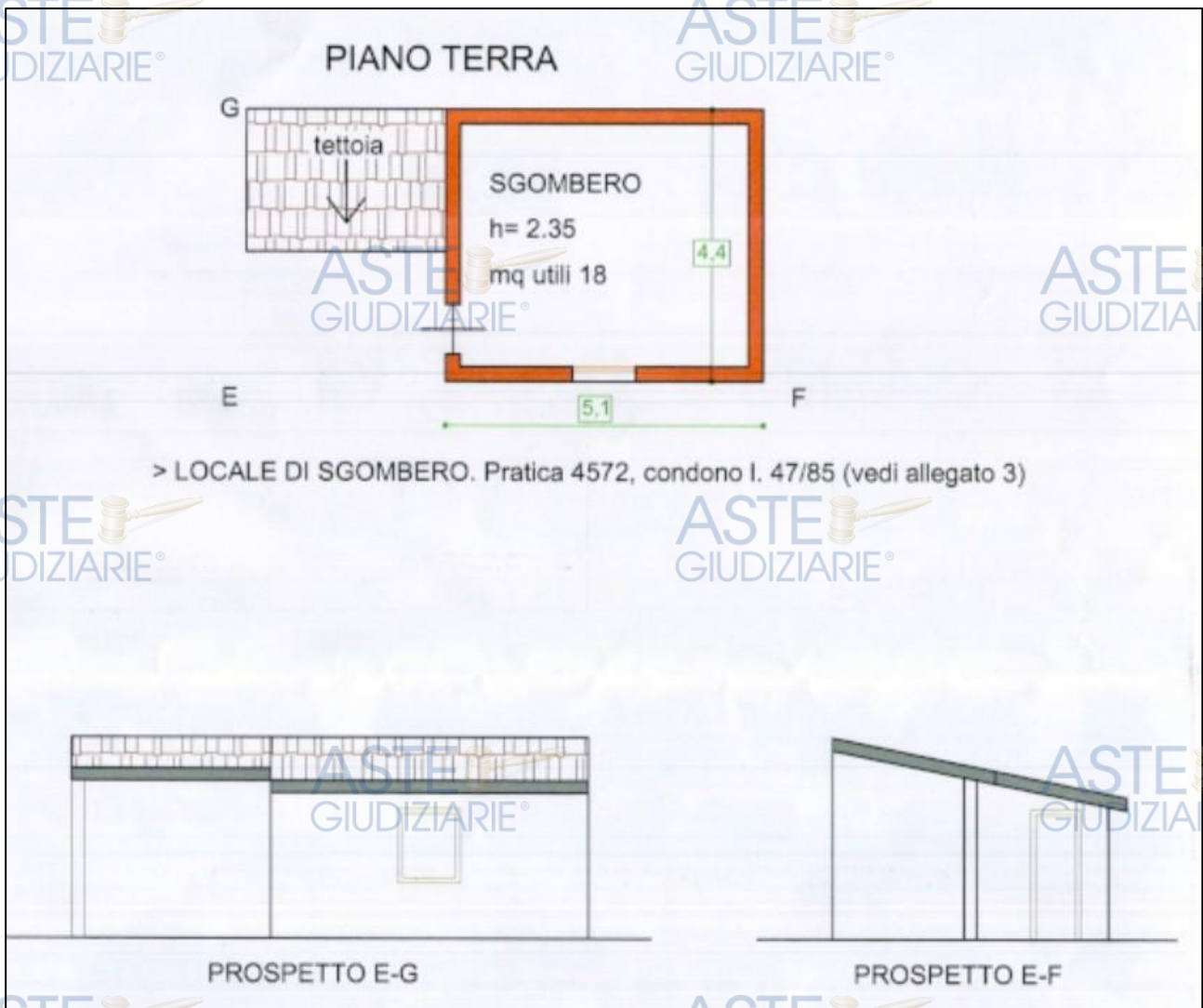


Figura 15 – Subalterno 5 – Piano Terra – Planimetria stato di progetto – Concessione in Sanatoria n. 4572

Dal confronto delle due planimetrie si osservano le difformità indicate alle pagine precedenti



4.6.1.3 Difformità del subalterno 6

Dal sopralluogo effettuato sul bene immobile si è evinto che sussistono delle difformità tra progetto concessionato e stato di fatto.

In particolare si evidenziano le seguenti difformità:

- Opere interne difformi:
 - Gli ambienti destinati a servizio igienico e cucina allo stato di fatto presentano una altezza interna inferiore a quanto approvato, ovvero inferiore a 2,40 m e una traslazione del tamponamento di separazione tra di loro interposto;
 - la porta di collegamento con la scala interna di collegamento con il piano terra prevista nel progetto approvato risulta allo stato di fatto non presente.
- Opere esterne difformi:
 - Caso “A” – difformità dei prospetti:
 - Allo stato di fatto l’ambiente destinato a cucina è dotato di una finestra non rappresentata nel progetto approvato;
 - le finestre collocate sul fronte Ovest nell’ambiente destinato a soggiorno e in quello destinato a cucina presentano allo stato di fatto una difforme collocazione rispetto al progetto approvato;
 - Gli ambienti Caso “B” – creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati:
 - La cucina allo stato di fatto presenta una superficie maggiore rispetto a quanto concessionato determinando di fatto un volume aggiuntivo non autorizzato.

Per quanto concerne le **opere interne realizzate in difformità dallo stato rappresentato nella Concessione Edilizia approvata**, pur ricadendo l’immobile su di un’area in cui sussiste un vincolo paesaggistico, trattandosi di opere interne prive di effettiva *vis lesiva* esterna, in accordo con l’art. 149 del D.lgs. 42/2004, tali opere sono **autorizzabili in accertamento di conformità** ai sensi dell’art. 36 e 37 del D.P.R. 380/2001.

Tuttavia la minore altezza degli ambienti destinati a cucina e a servizio igienico è in contrasto con quanto autorizzato e comporta l’impossibilità di destinare tali ambienti a servizio igienico e a cucine poiché l’altezza degli ambienti allo stato di fatto è inferiore a quanto disposto dalle normative igienico sanitarie per tale tipologia di ambiente.

Tale considerazione avrà un ruolo significativo nella determinazione del valore dei beni riportata al paragrafo 4.14 in quanto tali ambienti non potranno essere valutati facendo riferimento alla loro destinazione d’uso attuale ma dovranno essere valutati come pertinenze esclusive accessorie a servizio dell’unità immobiliare (cantine, soffitte e assimilabili).

Per quanto riguarda le **opere esterne realizzate in difformità dallo stato rappresentato nella Concessione Edilizia approvata**, ovvero le modifiche ai prospetti, alle superfici e di conseguenza alle volumetrie, considerato che l’immobile è soggetto a Tutela dei Beni Culturali e del Paesaggio, al fine di sanare suddette opere difformi non sarà possibile ottenerne l’autorizzazione tramite il solo **accertamento di conformità** ai sensi dell’art. 36 e 37 del D.P.R. 380/2001 ma sarà invece necessario richiedere nuovo **permesso di costruire** ai sensi dell’Art. 10 del D.P.R. 380/2001, facendo riferimento al Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.L. 22 Gennaio 2004 n.42 e ss.mm.ii.) tramite l’**accertamento**





della **compatibilità paesaggistica** disciplinato dagli articoli 167 e 181 (Opere eseguite in assenza di concessione o in difformità da essa), e conseguenti sanzioni disciplinate dall'art. 167 del suddetto Codice.

In tali articoli sono espressi i casi in cui si possa fare ricorso all'accertamento di compatibilità paesaggistica e, con riferimento al subalterno 6, si applicano due casistiche differenti:

- A. condizione che ha comportato una difformità dei prospetti;
- B. condizione che ha comportato la creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati.

A tal proposito, nel caso di specie, parte delle difformità rientrano nella casistica "A" e parte delle difformità rientrano nella casistica "B".

- Per quanto concerne la casistica "A", considerato che le opere realizzate in difformità da quanto approvato dalla Soprintendenza ricadono nelle fattispecie ammissibili dal Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio la Soprintendenza può prendere in carico la richiesta.
- Per quanto concerne la casistica "B", sebbene le opere realizzate in difformità non ricadano nelle fattispecie ammissibili dal Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (non sono contemplati infatti i casi in cui i lavori abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati), la Soprintendenza potrebbe comunque prendere in carico la richiesta.

In entrambi i casi, nel caso venga accertata la compatibilità paesaggistica sarà necessario pagare una sanzione pecuniaria, nel caso invece di rigetto della domanda verrà applicata la sanzione demolitoria tramite rimessa in pristino a spese della proprietà.

Considerato tutto quanto fin qui esposto si sottolinea che lo scrivente non può affermare alcuna garanzia sulla possibilità di sanatoria né di conseguenza può esprimersi sull'eventuale costo della stessa.

Si evidenzia infatti che il processo di autorizzazione di tale permesso di costruire in sanatoria non è un automatismo in quanto la Sovrintendenza potrebbe anche non accettare tale richiesta ma ordinare la demolizione delle opere difformi poiché le procedure di autorizzazione della Soprintendenza stessa non rientrano in schemi fissi normati ma dipendono dal parere di merito in campo di tutela dei Beni Storici, Artistici, Archeologici e Paesaggistici.

Premesso tutto quanto fin qui evidenziato, appurato che non si possono avere certezze sul giudizio di merito della Sovrintendenza, si osserva quanto segue:

- per le opere difformi rientranti nella casistica "A" si può avere la ragionevole presunzione che la Sovrintendenza autorizzi le modifiche ai prospetti tramite **l'accertamento della compatibilità paesaggistica** disciplinato dagli articoli 167 e 181 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio;
- per le opere difformi rientranti nella casistica "B" si può avere la ragionevole presunzione che la Sovrintendenza ordini la demolizione dei volumi e delle superfici effettivamente realizzati in aggiunta a quelli approvati e la conseguente rimessa in pristino di volumi, superfici e prospetti, in via prudenziale è necessario porsi nella condizione peggiorativa, ovvero, per l'appunto, quella che comporta la **sanzione demolitoria di tutti gli elementi costruiti in difformità alla Concessione Edilizia approvata e la conseguente rimessa in pristino.**





Considerata la specifica conformazione dell'unità immobiliare, una eventuale sanzione demolitoria con rimessa in pristino comporterebbe:

- la riduzione della superficie destinata a cucina con conseguente arretramento del fronte Sud di tale vano al fine di riportare la superficie utile a quanto effettivamente concesso.

Stanti tutte le considerazioni sopra espresse, l'acquirente deve quindi fare scientemente le sue valutazioni considerando tutte le incertezze finora descritte.

Costi e Sanzioni Pecuniarie

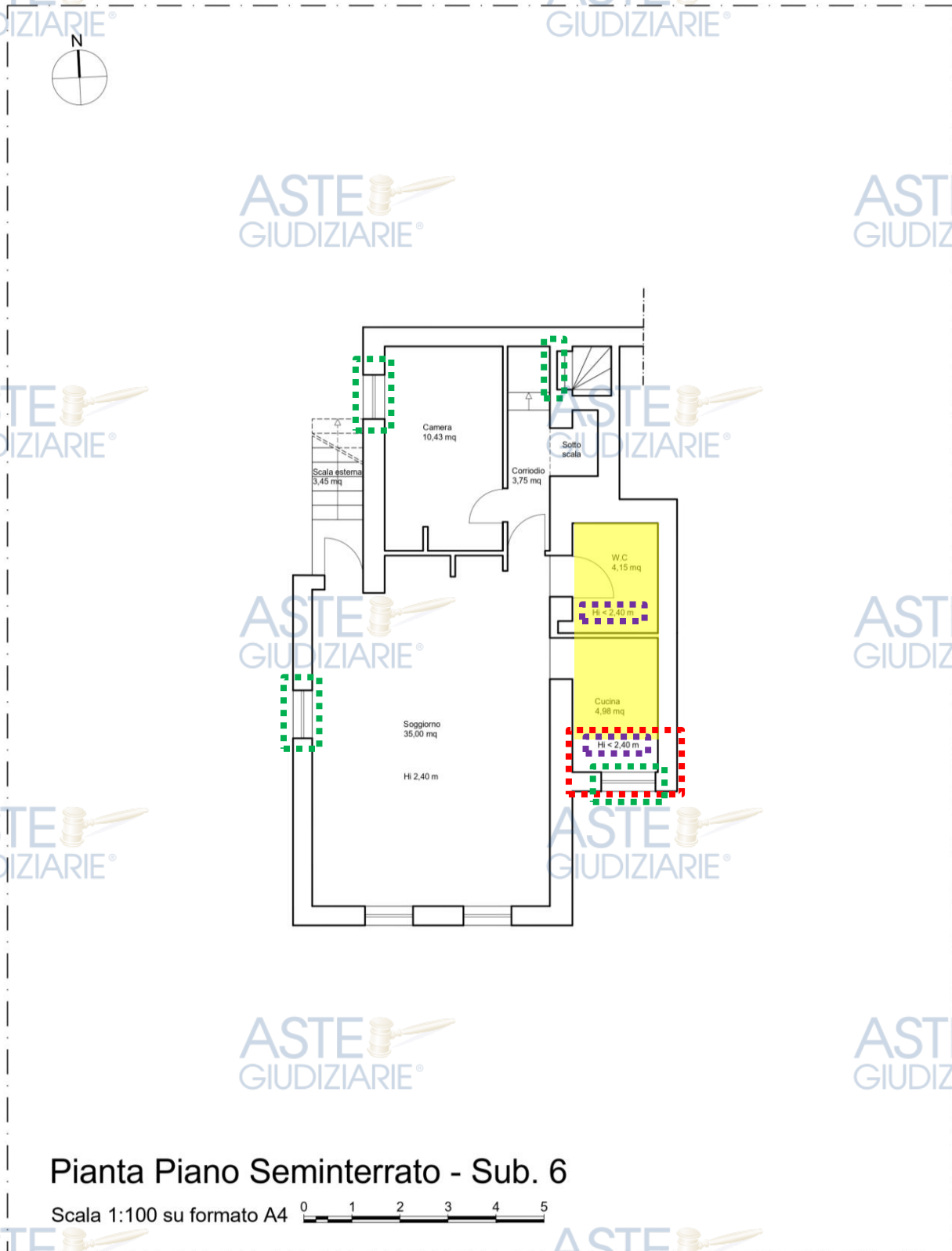
I costi certi per la presentazione della pratica edilizia, degli oneri e delle sanzioni non sono quantificabili poiché per conoscerne l'esatto importo è necessario prima redigere l'intero progetto.

Per quanto concerne la **sanzione demolitoria con rimessa in pristino**, essa può essere approssimativamente valutata nella cifra di **5.000,00 euro** per compensare il costo delle operazioni necessarie a rendere il bene conforme nell'eventualità che la Sovrintendenza ordini la sanzione demolitoria con rimessa in pristino degli elementi realizzati in difformità dalle concessioni edilizie che hanno comportato un aumento delle superfici utili e dei volumi legittimamente autorizzati, rimanendo consapevoli che si tratta esclusivamente di una stima di massima in quanto per conoscerne l'importo esatto bisognerebbe redigere l'intero progetto esecutivo.

Inoltre per ciò che riguarda la **sanzione** afferente all'accertamento di conformità, non potendo quantificarla con esattezza, essa sarà sommariamente valutata **applicando un determinato coefficiente correttivo al ribasso sul valore del bene.**

Per la **redazione e presentazione della pratica** da parte di professionista abilitato, vista anche la necessità di dotare il bene di certificato di agibilità, si può ragionevolmente stimare una spesa di circa **1.500,00 euro** più IVA e oneri di legge.

Si osserva che, sebbene il subalterno in argomento sia stato autorizzato attraverso concessione in sanatoria come abitazione, viste le difformità delle altezze interne rispetto a quanto approvato, non potrà ottenere il certificato di agibilità come abitazione in quanto non rispetta all'attualità i requisiti di legge rispetto alla normativa igienico sanitaria, ma potrà ottenerlo come magazzino e pertanto, nella determinazione del valore del bene, esso sarà valutato come tale.



Pianta Piano Seminterrato - Sub. 6

Scala 1:100 su formato A4

Figura 16 – Subalterno 6 – Piano Terra – Planimetria dello stato di fatto rilevato con evidenziati gli elementi difformi rispetto a quanto approvato

- Ambienti e tramezzi interni realizzati in difformità dal progetto approvato
- Volume abusivo realizzato in difformità dal progetto approvato
- Quote interne inferiori a quelle indicate nel progetto approvato
- Aperture e chiusure realizzate in difformità dal progetto approvato



Figura 17 – Subalterno 6 – Piano Terra – Planimetria stato di progetto – Concessione in Sanatoria n. 4572
Dal confronto delle due planimetrie si osservano le difformità indicate alle pagine precedenti



4.6.2 Conformità alla normativa - sanabilità del Bene n.2

Il Bene n. 2, come già in più occasioni rappresentato nel corpo del presente elaborato peritale, è costituito dal subalterno 2 (abitazione civile) ubicato al piano primo mansardato. Si è accertato, attraverso l'accesso ai luoghi e le conseguenti operazioni di rilevazione metrica effettuate in sito dallo scrivente, che **l'immobile pignorato presenta difformità evidenti rispetto al progetto approvato.**

Infatti. Nello specifico:

- Opere interne difformi:
 - Gli ambienti interni allo stato di fatto presentano una altezza interna minima inferiore a quanto approvato;
- Opere esterne difformi:
 - tutte le finestre insistenti sui vari vani del bene presentano allo stato di fatto una difforme collocazione rispetto al progetto approvato.

Per quanto concerne le **opere interne realizzate in difformità dallo stato rappresentato nella Concessione Edilizia approvata**, pur ricadendo l'immobile su di un'area in cui sussiste un vincolo paesaggistico, trattandosi di opere interne prive di effettiva *vis lesiva* esterna, in accordo con l'art. 149 del D.lgs. 42/2004, tali opere sono **autorizzabili in accertamento di conformità** ai sensi dell'art. 36 e 37 del D.P.R. 380/2001.

Tuttavia la minore altezza degli ambienti interni è in contrasto con quanto autorizzato e comporta l'impossibilità di destinare tali ambienti a quanto dichiarato nei progetti e a quanto di fatto destinati poiché l'altezza degli ambienti allo stato di fatto è inferiore a quanto disposto dalle normative igienico sanitarie per tali tipologie di ambienti.

Tale considerazione avrà un ruolo significativo nella determinazione del valore dei beni riportata al paragrafo 4.14 in quanto gli ambienti del bene in argomento non potranno essere valutati facendo riferimento alla loro destinazione d'uso attuale ma dovranno essere valutati come pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare (cantine, soffitte e assimilabili).

Per quanto riguarda le **opere esterne realizzate in difformità dallo stato rappresentato nella Concessione Edilizia approvata**, ovvero le modifiche ai prospetti, alle superfici e di conseguenza alle volumetrie, considerato che l'immobile è soggetto a Tutela dei Beni Culturali e del Paesaggio, al fine di sanare suddette opere difformi non sarà possibile ottenerne l'autorizzazione tramite il solo **accertamento di conformità** ai sensi dell'art. 36 e 37 del D.P.R. 380/2001 ma sarà invece necessario richiedere nuovo **permesso di costruire** ai sensi dell'Art. 10 del D.P.R. 380/2001, facendo riferimento al Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.L. 22 Gennaio 2004 n.42 e ss.mm.ii.) tramite **l'accertamento della compatibilità paesaggistica** disciplinato dagli articoli 167 e 181 (Opere eseguite in assenza di concessione o in difformità da essa), e conseguenti sanzioni disciplinate dall'art. 167 del suddetto Codice.

In tali articoli sono espressi i casi in cui si possa fare ricorso all'accertamento di compatibilità paesaggistica e, considerato che le opere realizzate in difformità da quanto approvato dalla Soprintendenza ricadono nelle fattispecie ammissibili dal Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (non sono contemplati infatti i casi i cui i lavori abbiano





determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati), la Soprintendenza potrebbe prendere in carico la richiesta.

Nel caso venga accertata la compatibilità paesaggistica sarà necessario pagare una sanzione pecuniaria, nel caso invece di rigetto della domanda verrà applicata la sanzione demolitoria tramite rimessa in pristino a spese della proprietà.

Considerato tutto quanto fin qui esposto si sottolinea che lo scrivente non può affermare alcuna garanzia sulla possibilità di sanatoria né di conseguenza può esprimersi sull'eventuale costo della stessa.

Si evidenzia infatti che il processo di autorizzazione di tale permesso di costruire in sanatoria non è un automatismo in quanto la Sovrintendenza potrebbe anche non accettare la richiesta ma ordinare la demolizione delle opere difformi poiché le procedure di autorizzazione della Soprintendenza stessa non rientrano in schemi fissi normati ma dipendono dal parere di merito in campo di tutela dei Beni Storici, Artistici, Archeologici e Paesaggistici.

Premesso tutto quanto fin qui evidenziato, appurato che non si possono avere certezze sul giudizio di merito della Sovrintendenza, si osserva che nel caso di specie si può avere la ragionevole presunzione che la Sovrintendenza autorizzi le modifiche ai prospetti dovute alla diversa conformazione della veranda collocata sul fronte Sud del fabbricato tramite **l'accertamento della compatibilità paesaggistica** disciplinato dagli articoli 167 e 181 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio

Stanti tutte le considerazioni sopra espresse, l'acquirente deve quindi fare scientemente le sue valutazioni considerando tutte le incertezze finora descritte.

Costi e Sanzioni Pecuniarie

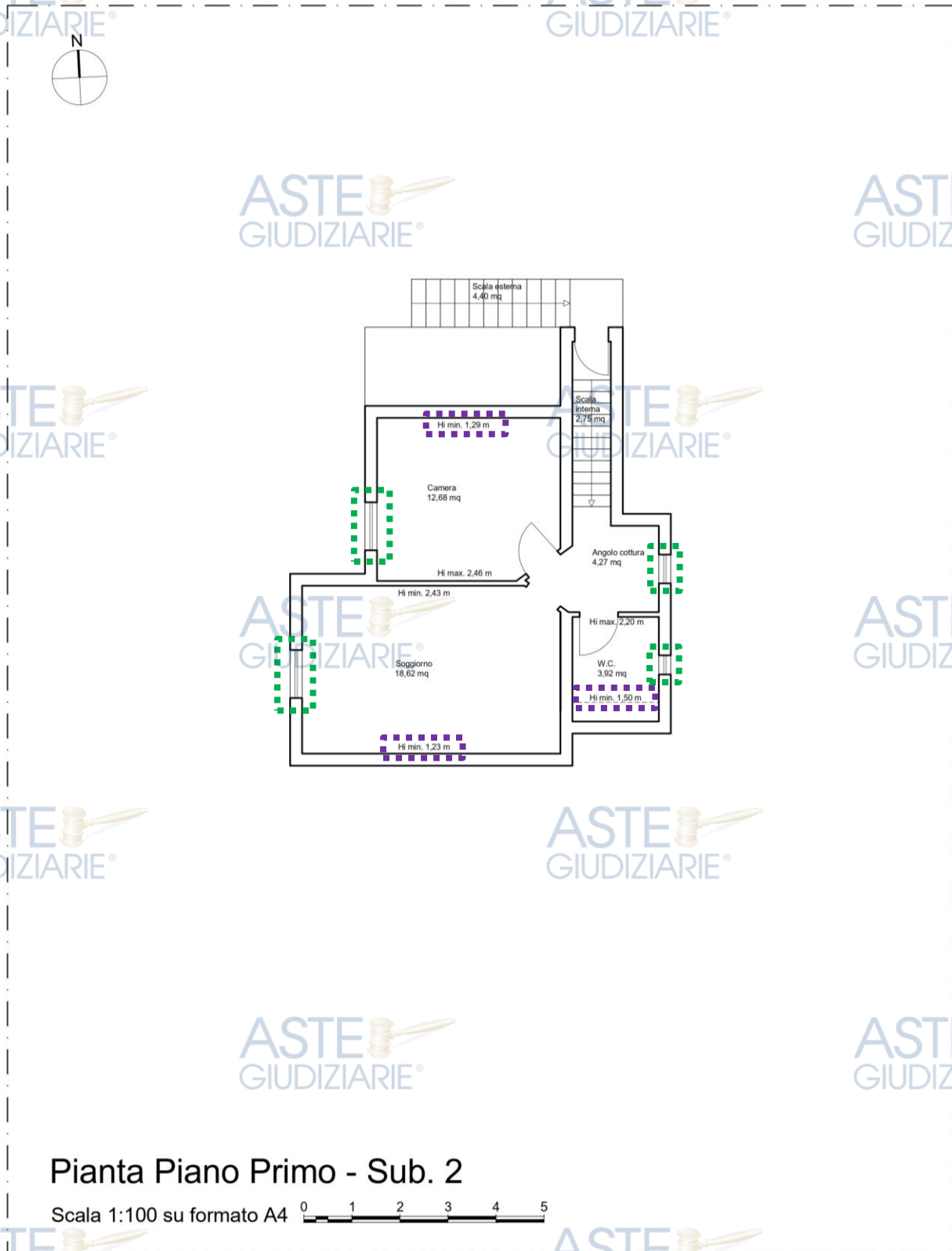
I costi certi per la presentazione della pratica edilizia, degli oneri e delle sanzioni non sono quantificabili poiché per conoscerne l'esatto importo è necessario prima redigere l'intero progetto.

Per ciò che riguarda la **sanzione** afferente all'accertamento di conformità, non potendo quantificarla con esattezza, essa sarà sommariamente valutata **applicando un determinato coefficiente correttivo al ribasso sul valore del bene.**

Per la **redazione e presentazione della pratica** da parte di professionista abilitato, vista anche la necessità di dotare il bene di certificato di agibilità, si può ragionevolmente stimare una spesa di circa **1.500,00 euro** più IVA e oneri di legge.

Si osserva che, sebbene il subalterno in argomento sia stato autorizzato attraverso concessione in sanatoria come abitazione, viste le difformità delle altezze interne rispetto a quanto approvato, non potrà ottenere il certificato di agibilità come abitazione in quanto non rispetta all'attualità i requisiti di legge rispetto alla normativa igienico sanitaria, ma potrà ottenerlo come magazzino e pertanto, nella determinazione del valore del bene, esso sarà valutato come tale.





Pianta Piano Primo - Sub. 2

Scala 1:100 su formato A4

Figura 18 – Subalterno 2 – Piano Primo mansardato – Planimetria dello stato di fatto rilevato con evidenziati gli elementi difformi rispetto a quanto approvato

- Ambienti e tramezzi interni realizzati in difformità dal progetto approvato
- Quote interne inferiori a quelle indicate nel progetto approvato
- Aperture finestrate realizzate in difformità dal progetto approvato



PIANTA PIANO PRIMO

h media= mt. 2,00



> MANSARDA. Pratica 4572, condono l. 47/85 (vedi allegato 2)

Figura 19 – Subalterno 2 – Piano Primo – Planimetria stato di progetto – Concessione in Sanatoria n. 4572

Dal confronto delle due planimetrie unitamente allo studio della sezione di progetto riportata alla pagina seguente si osservano le difformità indicate alle pagine precedenti

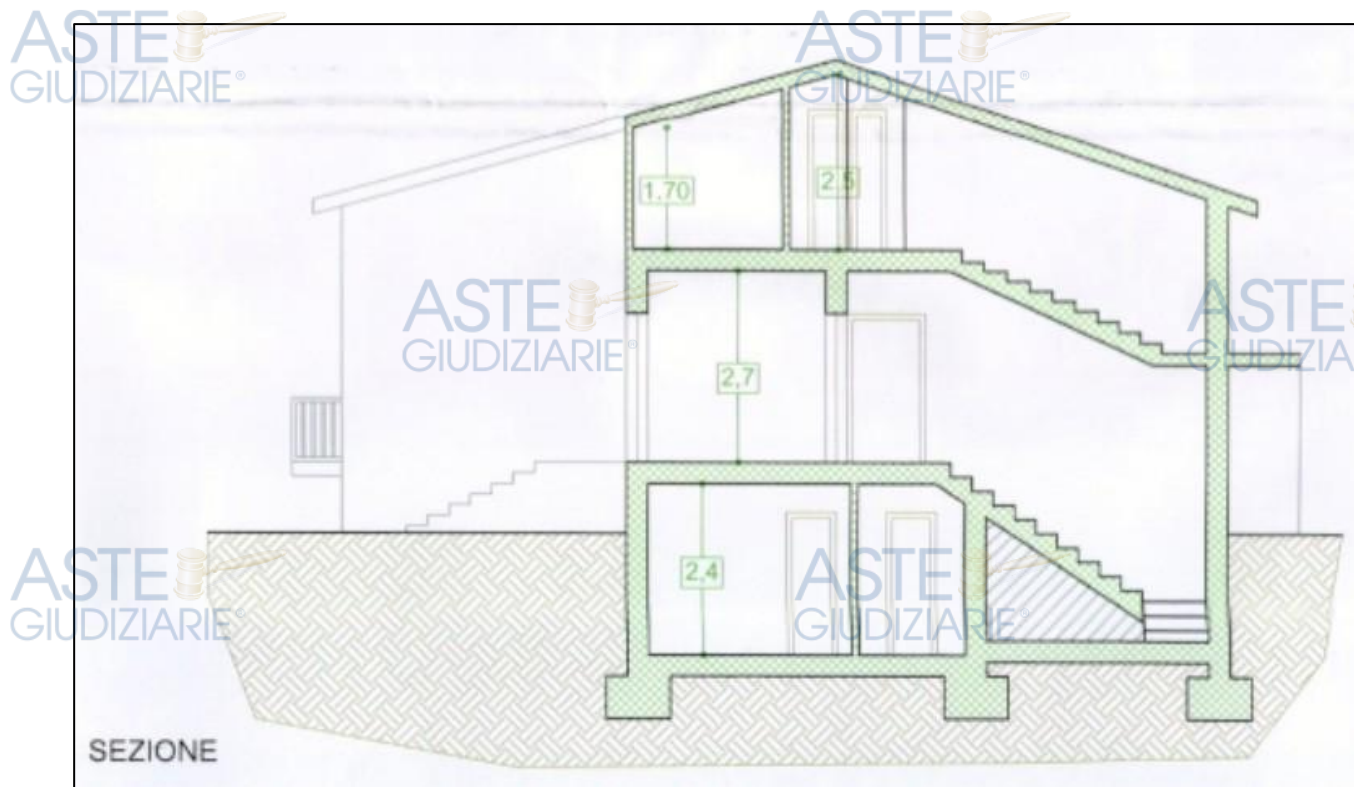


Figura 20 – Sezione stato di progetto – Concessione in Sanatoria n. 4572

Dallo studio delle altezze interne proposte nella sezione di progetto si osservano le difformità indicate
alle pagine precedenti





4.6.3 Conformità alla normativa - sanabilità del Bene n.3

Il Bene n. 3, come già in più occasioni rappresentato nel corpo del presente elaborato peritale, è costituito dal subalterno 3 (autorimessa).

In adiacenza a tale autorimessa è stato realizzato un vano definito come locale tecnico sia nelle planimetrie catastali che nei progetti concessionati e di fatto utilizzato come lavanderia dotata di ambiente esterno con tettoia,

Tale vano coincide con il già citato subalterno 4 non oggetto di pignoramento, accatastato come bene comune non censibile.

Si è accertato, attraverso l'accesso ai luoghi e le conseguenti operazioni di rilevazione metrica effettuate in sito dallo scrivente, che **l'immobile pignorato presenta difformità evidenti rispetto al progetto approvato.**

Infatti. Nello specifico:

- Opere esterne difformi:
 - Caso “A” – difformità dei prospetti:
 - la sagoma del vano tecnico è difforme a quanto concesso ed il suo ingombro planimetrico è inferiore a quanto approvato;
 - la porta di accesso al locale tecnico risulta allo stato di fatto collocata in una posizione difforme dal progetto approvato;
 - il locale tecnico presenta allo stato di fatto una finestra non dichiarata nel progetto approvato;
 - Gli ambienti Caso “B” – creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati:
 - la superficie della veranda coperta destinata ad autorimessa allo stato attuale è superiore rispetto a quanto concesso.

Per quanto riguarda le **opere esterne realizzate in difformità dallo stato rappresentato nella Concessione Edilizia approvata**, ovvero le modifiche ai prospetti, alle superfici e di conseguenza alle volumetrie, considerato che l'immobile è soggetto a Tutela dei Beni Culturali e del Paesaggio, al fine di sanare suddette opere difformi non sarà possibile ottenerne l'autorizzazione tramite il solo **accertamento di conformità** ai sensi dell'art. 36 e 37 del D.P.R. 380/2001 ma sarà invece necessario richiedere nuovo **permesso di costruire** ai sensi dell'Art. 10 del D.P.R. 380/2001, facendo riferimento al Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.L. 22 Gennaio 2004 n.42 e ss.mm.ii.) tramite **l'accertamento della compatibilità paesaggistica** disciplinato dagli articoli 167 e 181 (Opere eseguite in assenza di concessione o in difformità da essa), e conseguenti sanzioni disciplinate dall'art. 167 del suddetto Codice.

In tali articoli sono espressi i casi in cui si possa fare ricorso all'accertamento di compatibilità paesaggistica e, con riferimento al subalterno 6, si applicano due casistiche differenti:

- A.** condizione che ha comportato una difformità dei prospetti;
- B.** condizione che ha comportato la creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati.

A tal proposito, nel caso di specie, parte delle difformità rientrano nella casistica “A” e parte delle difformità rientrano nella casistica “B”.





- Per quanto concerne la casistica “A”, considerato che le opere realizzate in difformità da quanto approvato dalla Soprintendenza ricadono nelle fattispecie ammissibili dal Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, la Soprintendenza può prendere in carico la richiesta.
- Per quanto concerne la casistica “B”, sebbene le opere realizzate in difformità non ricadano nelle fattispecie ammissibili dal Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (non sono contemplati infatti i casi in cui i lavori abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati), la Soprintendenza potrebbe comunque prendere in carico la richiesta.

In entrambi i casi, nel caso venga accertata la compatibilità paesaggistica sarà necessario pagare una sanzione pecuniaria, nel caso invece di rigetto della domanda verrà applicata la sanzione demolitoria tramite rimessa in pristino a spese della proprietà.

Considerato tutto quanto fin qui esposto si sottolinea che lo scrivente non può affermare alcuna garanzia sulla possibilità di sanatoria né di conseguenza può esprimersi sull'eventuale costo della stessa.

Si evidenzia infatti che il processo di autorizzazione di tale permesso di costruire in sanatoria non è un automatismo in quanto la Sovrintendenza potrebbe anche non accettare tale richiesta ma ordinare la demolizione delle opere difformi poiché le procedure di autorizzazione della Soprintendenza stessa non rientrano in schemi fissi normati ma dipendono dal parere di merito in campo di tutela dei Beni Storici, Artistici, Archeologici e Paesaggistici.

Premesso tutto quanto fin qui evidenziato, appurato che non si possono avere certezze sul giudizio di merito della Sovrintendenza, si osserva quanto segue:

- per le opere difformi rientranti nella casistica “A” si può avere la ragionevole presunzione che la Sovrintendenza autorizzi le modifiche ai prospetti tramite **l'accertamento della compatibilità paesaggistica** disciplinato dagli articoli 167 e 181 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio;
- per le opere difformi rientranti nella casistica “B” si può avere la ragionevole presunzione che la Sovrintendenza ordini la demolizione dei volumi e delle superfici effettivamente realizzati in aggiunta a quelli approvati e la conseguente rimessa in pristino di volumi, superfici e prospetti, in via prudenziale è necessario porsi nella condizione peggiorativa, ovvero, per l'appunto, quella che comporta la **sanzione demolitoria di tutti gli elementi costruiti in difformità alla Concessione Edilizia approvata e la conseguente rimessa in pristino.**

Considerata la specifica conformazione dell'unità immobiliare, una eventuale sanzione demolitoria con rimessa in pristino comporterebbe:

- la riduzione della superficie coperta destinata ad autorimessa al fine di riportare la superficie utile di tale ambiente a quanto effettivamente concesso.

Stanti tutte le considerazioni sopra espresse, l'acquirente deve quindi fare scientemente le sue valutazioni considerando tutte le incertezze finora descritte.



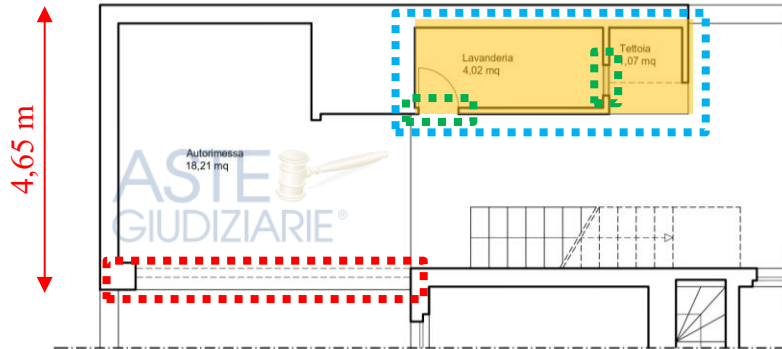
Costi e Sanzioni Pecuniarie

I costi certi per la presentazione della pratica edilizia, degli oneri e delle sanzioni non sono quantificabili poiché per conoscerne l'esatto importo è necessario prima redigere l'intero progetto.

Per quanto concerne la **sanzione demolitoria con rimessa in pristino**, essa può essere approssimativamente valutata nella cifra di **4.000,00 euro** per compensare il costo delle operazioni necessarie a rendere il bene conforme nell'eventualità che la Sovrintendenza ordini la sanzione demolitoria con rimessa in pristino degli elementi realizzati in difformità dalle concessioni edilizie che hanno comportato un aumento delle superfici utili e dei volumi legittimamente autorizzati, rimanendo consapevoli che si tratta esclusivamente di una stima di massima in quanto per conoscerne l'importo esatto bisognerebbe redigere l'intero progetto esecutivo.

Inoltre per ciò che riguarda la **sanzione** afferente all'accertamento di conformità, non potendo quantificarla con esattezza, essa sarà sommariamente valutata **applicando un determinato coefficiente correttivo al ribasso sul valore del bene.**

Per la **redazione e presentazione della pratica** da parte di professionista abilitato, vista anche la necessità di dotare il bene di certificato di agibilità, si può ragionevolmente stimare una spesa di circa **1.000,00 euro** più IVA e oneri di legge.



Pianta Piano Terra - Sub. 3 e 4

Scala 1:100 su formato A4



Figura 21 – Subalterni 3 e 4 – Piano Terra – Planimetria dello stato di fatto rilevato con evidenziati gli elementi difformi rispetto a quanto approvato

- Superfici inferiori rispetto a quanto autorizzato dal progetto approvato
- Sagome esterne difformi dal progetto approvato
- Superficie abusiva realizzata in difformità dal progetto approvato
- Apertura realizzata in difformità dal progetto approvato

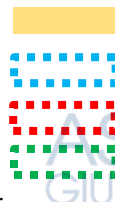




Figura 22 – Subalterni 3 e 4 – Piano Terra – Planimetria stato di progetto Concessione in Sanatoria n. 4572

Dal confronto delle due planimetrie si osservano le difformità indicate alle pagine precedenti. Una ellissi rossa evidenzia la misura che allo stato di fatto risulta maggiore rispetto al progetto approvato

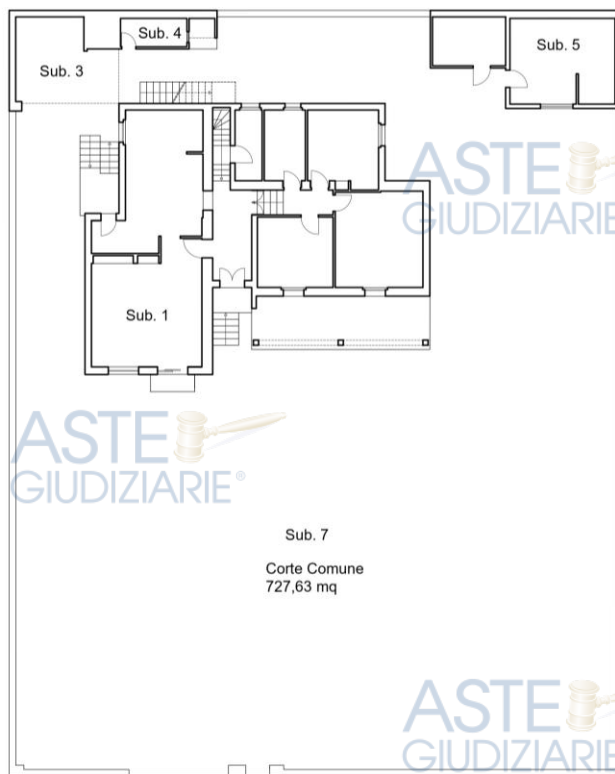


4.6.4 Conformità alla normativa - sanabilità del Bene n.4

Il Bene n. 4, come già in più occasioni rappresentato nel corpo del presente elaborato peritale, è costituito dal subalterno 7 (corte interna comune).

Dal sopralluogo effettuato sul bene immobile si è evinto che non sussistono delle difformità tra progetto concessionario e stato di fatto.





Pianta Piano Terra - Sub. 7

Scala 1:200 su formato A3



Figura 23 – Subalterno 7 – Piano Terra – Planimetria dello stato di fatto rilevato



ASTE
GIUDIZIARIE®

PLANIMETRIA DEL LOTTO, SCALA 1:200

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

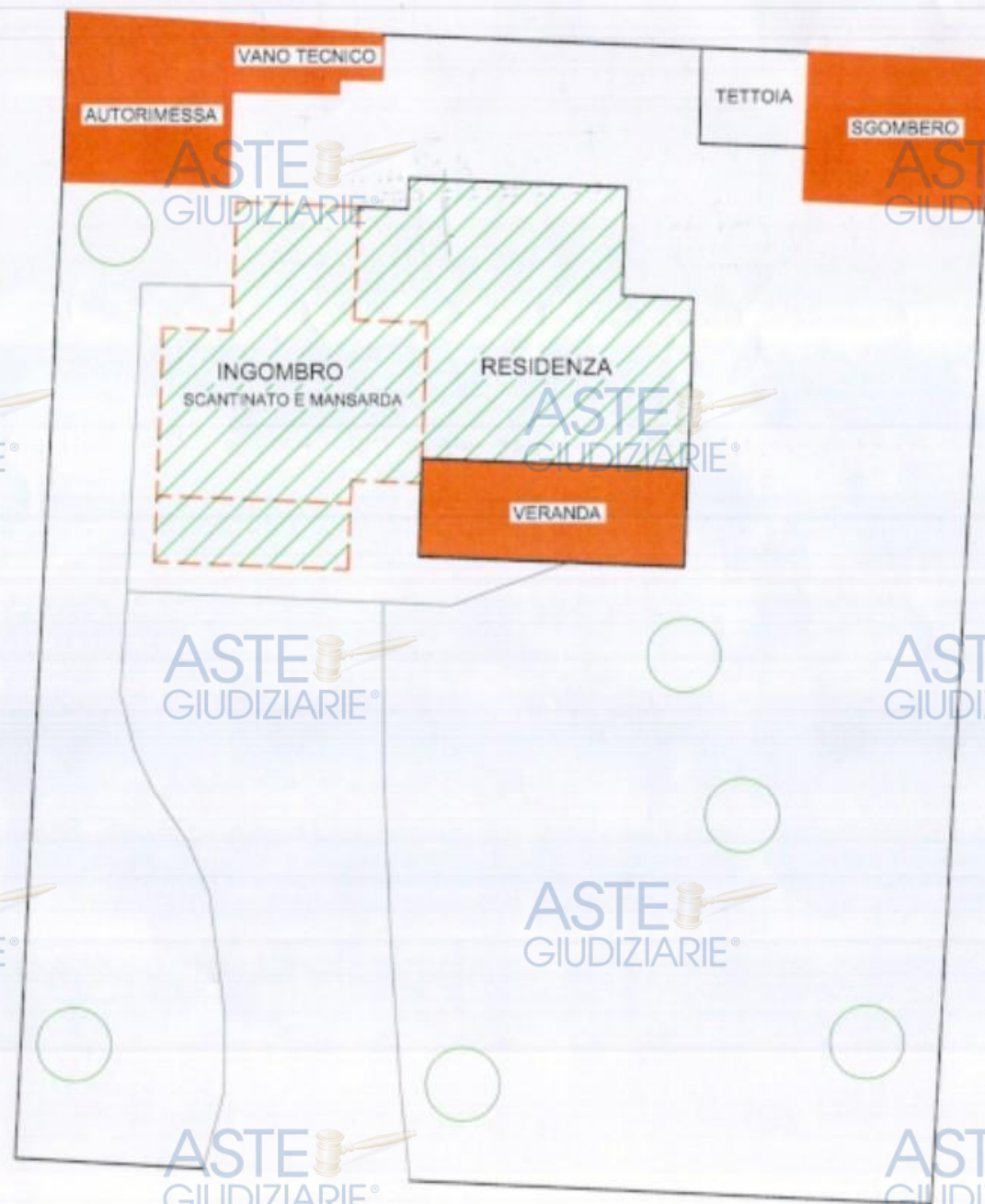


Figura 24 – Subalterno 7 – Piano Terra – Planimetria stato di progetto – Concessione in Sanatoria n. 4572

Dal confronto tra le due planimetrie si può osservare l'assenza di difformità

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





4.7 Quesito n.7 – CENSO, LIVELLO E USO CIVICO

Nelle visure catastali e nel certificato notarile ex art. 567, comma 2 c.p.c., i beni oggetto di pignoramento non risultano gravati da censo, livello o usi civici.

A completamento, in data 10 giugno 2025, lo scrivente faceva istanza ad Argea Sardegna – Usi civici (Agenzia Regionale per la Gestione e l'Erogazione degli Aiuti in Agricoltura) al fine di ottenere informazioni circa l'eventuale presenza di gravami sui terreni ubicati ad Olbia oggetto di esecuzione immobiliare ed estraeva elenco denominato "Provvedimenti formali di accertamento ed inventario terre civiche al 23 novembre 2020" (Cfr. *Allegato H – Argea*) dal sito internet ufficiale di Argea Sardegna, elenco dal quale si evince l'assenza di gravami sull'intero comune di Olbia.

Il diritto sul bene dell'insieme dei debitori esegutati è pari alla piena proprietà.

4.8 Quesito n.8 – SPESE DI GESTIONE E MANUTENZIONE

I beni immobili oggetto di elaborato peritale sono costituiti da più subalterni afferenti ad un unico fabbricato di proprietà degli esegutati. **Non sono inseriti all'interno di un condominio o consorzio** e di conseguenza non vi sono spese fisse di gestione e di manutenzione ad essi attribuibili così come non vi sono spese straordinarie già deliberate e non possono esistere spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia.

Inoltre, a seguito delle ispezioni ipotecarie aggiornate svolte dallo scrivente, non risultano trascritti ulteriori procedimenti giudiziari in relazione al bene.





4.9 Quesito n.9 – DIVISIONE IN LOTTI

Come anticipato nel capitolo dedicato alla suddivisione in lotti e qui sinteticamente riportato, i beni oggetto di pignoramento corrispondono a quelli riportati nella tabella a seguire:

N.	Comune	Indirizzo	F.	Mapp.	Sub.	Tipologia	Categoria catastale
1	Olbia	Località San Nicola Via M. Degortes	30	3989	1	Appartamento al Piano Terra	A/2
			30	3989	5	Locale di sgombero esclusivo del sub. 1	
			30	3989	6	Piano seminterrato esclusivo del sub. 1	
2	Olbia	Località San Nicola Via M. Degortes	30	3989	2	Appartamento al Primo Piano	A/2
3	Olbia	Località San Nicola Via M. Degortes	30	3989	3	Autorimessa	C/6
4	Olbia	Località San Nicola Via M. Degortes	30	3989	7	Corte Comune ai subalterni 1-2-3	Bene comune non censibile

Si fa rilevare che il bene contraddistinto dal subalterno 7 è accatastato come “*Bene comune non censibile*” così come risulta dalla visura catastale e dall’elenco subalterni allegato all’elaborato planimetrico e, in qualità di bene comune non censibile, non risulta attualmente né di proprietà di un singolo esecutato né di proprietà di tutti gli esecutati in quota. A tal proposito si rappresenta che la caratteristica principale di un bene comune non censibile è quella di essere destinato all’uso comune dei proprietari di più unità immobiliari e per sua stessa definizione, non può essere indicato nelle visure catastali come di proprietà di alcuna figura fisica o giuridica.

Tuttavia si fa rilevare che il terreno originario sul quale sono poi sorti i vari beni immobili oggetto di procedura era stato acquisito dagli esecutati [REDACTED] nel 1976. Sebbene pertanto il subalterno 7 sia stato accatastato come bene comune non censibile, esso di fatto rappresenta la corte interna comune a tutti i subalterni pignorati e può essere ceduto unitamente agli altri beni.

Pertanto, considerate le specifiche caratteristiche dei beni, la loro interdipendenza, la loro collocazione spaziale, si ritiene, come è stato meglio evidenziato nel paragrafo dedicato alla descrizione dei beni, che la vendita in lotto unico sia l’unica opzione possibile.

Si aggiunge inoltre che all’interno del compendio pignorato è presente anche il subalterno 4, accatastato come bene comune non censibile. Tale subalterno, non oggetto di pignoramento, costituisce comunque una pertinenza in quota proporzionale a tutti i subalterni e sarà di fatto attribuito alla nuova proprietà che acquisterà il lotto unico di vendita.

Per tale motivo, nella descrizione e nella valutazione dei beni si considererà tale subalterno 4 (definito come vano tecnico) sia ai fini della sua conformità normativa urbanistica, sia ai fini del valore complessivo dei beni.

Si osserva che le conclusioni a cui lo scrivente C.T.U. è giunto nella stima dei valori dei beni in alcuni casi si discostano dalle definizioni catastale e dall’attuale stato dei luoghi a seguito delle osservazioni espresse compiutamente al paragrafo dedicato alla conformità dei beni e a quello dedicato alla valutazione dei beni, ai quali si rimanda.





4.10 Quesito n.10 – DIVISIBILITA' IN NATURA

Ciascuno dei singoli beni immobili oggetto di pignoramento è **pignorato per intero**.

4.11 Quesito n.11 – STATO DEL BENE

Il giorno dell'accesso ai luoghi l'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva risultava occupata dagli esecutati che vi risiedono come prima casa d'abitazione. (si precisa che il sopralluogo è avvenuto congiuntamente al Custode nominato, in presenza degli esecutati a seguito di regolare comunicazione inviata alle parti a mezzo PEC) (Cfr. *Allegato L - Verbale di Accesso ai Luoghi*).

Nello specifico ed in accordo con quanto riportato nell' *Allegato L - Verbale di Accesso ai Luoghi* si rappresenta quanto segue:

- il piano seminterrato è utilizzato dal figlio di uno degli esecutati titolare di quota parte di nuda proprietà che ha dichiarato di essere ivi residente;
- il piano terra è utilizzato dai due coniugi usufruttuari esecutati;
- il piano prima mansardato è utilizzato da uno degli esecutati titolare di quota parte di nuda proprietà che vi risiede.

Titoli di proprietà

- **Donazione**, trascritta al Registro Particolare [REDACTED] e al Registro Generale [REDACTED] in data 27 ottobre 2016, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio [REDACTED] del [REDACTED], numero di repertorio [REDACTED], con cui [REDACTED] già generalizzati, *riservandosene l'usufrutto*, **donavano ai figli** [REDACTED] già generalizzati, la nuda proprietà dei beni immobili oggetto di verbale di pignoramento, ognuno per le relative quote di proprietà così come già espresse in premessa al presente elaborato peritale.
- Ai danti causa [REDACTED] già generalizzati, l'area su cui insistono gli immobili in oggetto (al tempo foglio 30 mappale 19/b – definitivo 3989) era pervenuta per acquisto fattone con atto a rogito del Notaio [REDACTED] in data [REDACTED] rep. n. [REDACTED] reg.to a Tempio Pausania il 12.10.1976 al n. [REDACTED]

Dalle visure ipotecarie effettuate e dall'elenco, dai titoli e dalla continuità delle trascrizioni estratte, nonché dalle visure catastali effettuate risulta evidente che la **piena proprietà** dell'immobile oggetto di procedura è da attribuirsi agli esecutati nel loro insieme così come identificati in premessa al presente elaborato peritale.

Con riferimento ai **contratti di locazione** in essere registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati, così come risulta da verbale di accesso ai luoghi (Cfr. *Allegato L - Verbale di Accesso ai Luoghi*), l'esecutato riferisce di non aver sottoscritto alcun contratto né scrittura privata di alcun genere con terzi relativi al bene immobiliare oggetto di procedura.



4.12 Quesito n.12 – ASSEGNAZIONE CASA CONIUGALE

I beni immobili oggetto del presente elaborato peritale non sono occupati dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, ma sono in uso alle figure già indicate al paragrafo "4.11 Quesito 11 – Stato del bene" al quale si rimanda.

4.13 Quesito n.13 – REGIME VINCOLISTICO

L'unità immobiliare sorge su area sottoposta a vincolo paesaggistico, dichiarata di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art. 142 del D.lgs. 22 Gennaio 2004 n.42 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio".

Non esistono sui beni pignorati vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, diritti demaniali di superficie, servitù pubbliche o usi civici.

Come osservato al paragrafo "4,8 Quesito n.8 – spese di gestione e manutenzione" si rappresenta che i beni oggetto di procedura **non sono inseriti all'interno di un condominio o consorzio** e di conseguenza non vi sono spese fisse di gestione e di manutenzione ad essi attribuibili così come non vi sono spese straordinarie già deliberate e non possono esistere spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia.

Inoltre non vi sono rivenute ulteriori formalità a seguito di ispezione ipotecaria aggiornata oltre a quelle relative alla procedura esecutiva R.G. n 7/2023.





4.14 Quesito n.14 – DETERMINAZIONE DEL VALORE

Criterio e metodo di stima

Ad un bene economico è possibile attribuire diversi valori a seconda del criterio o dell'aspetto economico che interessa considerare in rapporto al motivo di stima.

Nel caso dell'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva il criterio di stima o aspetto economico del bene di cui occorre trovare il più probabile valore corrisponde al valore venale del bene.

Il valore venale è il valore che il bene assume nel mercato e quindi il compito dello scrivente è quello di ricercare il più probabile valore attribuito al bene oggetto da ordinari compratori ed ordinari venditori.

Per quanto riguarda i metodi di stima è da escludere che possa applicarsi il metodo analitico perché la situazione di mercato non presenta attualmente rispondenza ordinata tra il reddito di un bene economico ed il valore capitale corrispondente; esiste, in altri termini, incertezza sul reddito ordinario da capitalizzazione con un saggio adeguato, anch'esso difficilmente individuabile.

Il metodo estimativo più idoneo nel nostro caso è certamente il procedimento sintetico per confronto che consiste nell'applicare al parametro prescelto, ovvero il metro quadro ragguagliato (superficie commerciale), dei valori unitari determinati attraverso ponderati raffronti, partendo da offerte di vendita o compravendita di immobili appartenenti allo stesso mercato elementare omogeneo, con caratteristiche di localizzazione simili.

Si è proceduto quindi ad una indagine conoscitiva sul valore commerciale di immobili (anche attraverso agenzie immobiliari e operatori del settore) con riferimento all'attualità appartenenti allo stesso mercato elementare omogeneo, considerato chiaramente in regime di ordinarietà, cioè in una situazione normale e nella media; si è inoltre tenuto conto delle indicazioni fornite dall' "Osservatorio dei valori immobiliari" dell'Agenzia del Territorio per il comune di Olbia – zona D2 – riferite al 2° semestre del 2024.

Conteggio estimativo

- Per immobili con tipologia **Ville - Villini** (subalterno 1) con stato di conservazione normale siti nella zona dell'abitato della Zona B1 / Periferica / Olbia Ovest / Entro Circonvallazione del Comune di Olbia si ha la seguente valutazione media V_m dedotta da indagini condotte in base ai criteri suesposti:

$$V_m = 2.250,00 \text{ €/mq}$$

- Per immobili assimilabili a **Magazzini o soffitte** (subalterni 6 e 2) si valuteranno tali beni come pertinenze esclusive a servizio dell'unità immobiliare calcolandone la superficie commerciale tramite specifico coefficiente di omogeneizzazione:

$$\text{coefficiente omogeneizzazione} = 0,50$$

- Per immobili con tipologia **Locale tecnico o Locale di sgombero** (sub. 4 e 5) si valuteranno tali beni come pertinenze esclusive non comunicanti a servizio dell'unità immobiliare calcolandone la superficie commerciale tramite specifico coefficiente di omogeneizzazione:

$$\text{coefficiente omogeneizzazione} = 0,25$$



- Per immobili con tipologia **Posto Auto Coperto** (sub. 3) si valuteranno tali beni come pertinenze esclusive non comunicanti a servizio dell'unità immobiliare calcolandone la superficie commerciale tramite specifico coefficiente di omogeneizzazione:

$$\text{coefficiente omogeneizzazione} = 0,20$$

Assunto pertanto il suesposto valore al mq in regime di ordinarietà come parametro di riferimento, si procederà all'individuazione di opportuni coefficienti riduttivi e/o maggiorativi che tengano conto delle caratteristiche di localizzazione, di posizione, tipologiche e produttive del bene in oggetto e che, conglobati in un fattore moltiplicativo K, consentano la determinazione del valore di mercato dell'unità di riferimento (metro quadro ragguagliato) del bene a mezzo del prodotto:

$$V_m \times K$$

Caratteristiche di localizzazione estrinseche: (ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano, livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico, presenza di attrezzature collettive facilmente raggiungibili come scuole – mercati – edifici pubblici – etc..., disponibilità a distanza pedonale di esercizi commerciali di generi di largo e generale consumo, livello di qualificazione dell'ambiente esterno) l'analisi dei prezzi è avvenuta per immobili ubicati in analogo sito:

$$K_l = 1,00$$

Caratteristiche di posizione intrinseche: (esposizione prevalente dell'unità immobiliare, panoramicità, luminosità, accessi, etc...) il coefficiente sarà differente a seconda del piano sul quale insiste il singolo bene:

- Piano seminterrato: $K_p = 0,95$
- Piano primo: $K_p = 1,00$
- Piano secondo: $K_p = 1,05$

Caratteristiche tipologiche: (età dell'edificio, caratteristiche architettoniche e compositive, tipologia e condizioni statiche delle strutture, condizioni generali di manutenzione e di utilizzo, forma, pendenza, etc..) il coefficiente sarà differente a seconda del singolo subalterno, proporzionalmente al suo stato di conservazione:

- Subalterno 1: $K_t = 1,00$
- Subalterno 2: $K_t = 0,90$
- Subalterno 3: $K_t = 1,00$
- Subalterno 4: $K_t = 1,00$
- Subalterno 5: $K_t = 0,95$
- Subalterno 6: $K_t = 1,00$
- Subalterno 7: $K_t = 1,00$

Caratteristiche produttive: (norme urbanistiche, servitù, locazioni, esistenza di concessione edilizia, capacità dell'immobile di produrre reddito) considerato quanto riportato al paragrafo "4.6 conformità alla normativa – sanabilità" ed in relazione al fatto che i beni non risultano integralmente conformi alle concessioni, il coefficiente assumerà una quantità tale da deprezzare il valore del bene, proporzionalmente alle difformità riscontrate:

- Subalterno 1: $K_{pr} = 0,98$
- Subalterno 2: $K_{pr} = 0,95$





- Subalterno 3: $K_{pr} = 0,98$
- Subalterno 4: $K_{pr} = 0,98$
- Subalterno 5: $K_{pr} = 0,95$
- Subalterno 6: $K_{pr} = 0,95$
- Subalterno 7: $K_{pr} = 1,00$



Tutto quanto sopraesposto determina un coefficiente:

$$K = K_l \times K_p \times K_t \times K_{pr}$$

Suddetti coefficienti verranno indicati subalterno per subalterno in specifica tabella riportata al sottoparagrafo “3.14.4 Determinazione del valore venale dei singoli subalterni” nella quale sarà indicato:

- il più probabile Valore di Mercato del Parametro di Riferimento dato dalla formula:

$$V_r = V_m \times K$$

- il Valore Venale dei singoli beni immobiliari moltiplicando il valore V_r precedentemente determinato all'effettiva superficie commerciale omogeneizzata S :

$$V = V_r \times S$$

Superficie commerciale S

I valori sopra riportati vanno ora riferiti all'unità di consistenza che per i fabbricati, come già precedentemente esposto, è il metro quadro ragguagliato (superficie commerciale S). Tale superficie è calcolata in conformità al Manuale della Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – Allegato 5: “Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare” che riporta che la superficie commerciale è pari alla somma di:

- 1) Vani principali e accessori diretti: superficie comprensiva della quota dei muri interni e perimetrali computabili per intero fino allo spessore massimo di 50 cm se esterni e computabili al 50%, ovvero fino a massimo 25 cm, se in comunione con altre proprietà.
- 2) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare (cantine, soffitte e assimilabili): superficie computata al lordo dei muri perimetrali e fino alla mezzeria dei muri in comunione con zone comunicanti con l'unità principale opportunamente omogeneizzata secondo il seguente criterio:
 - a) nella misura del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
 - b) nella misura del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.
- 3) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare
 - a) Balconi, terrazze e similari: superficie misurata fino al loro contorno esterno e omogeneizzata secondo il seguente criterio:
 - i) Qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
 - (1) nella misura del 30%, fino a 25 mq
 - (2) nella misura del 10%, per la quota eccedente 25 mq
 - ii) Qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:





accessori diretti:

- (1) nella misura del 15% della superficie fino a 25 mq
- (2) nella misura del 5% per la quota eccedente 25 mq

b) Superficie scoperta: superficie misurata fino al confine della proprietà dell'immobile ovvero se questa è delimitata da un muro di confine o da un manufatto in comunione, fino alla mezzeria dello stesso e viene omogeneizzata secondo il seguente criterio

- i) al 10% della superficie, fino alla superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- ii) al 2% per superfici eccedenti detto limite.

N.B.: La superficie dei vani principali e degli accessori diretti, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a m.1,50 non entra nel computo, salvo particolari soluzioni architettoniche che saranno valutate caso per caso.

Considerato quanto sopra espresso, il calcolo delle superfici commerciali, realizzato utilizzando i coefficienti di omogeneizzazione opportuni in relazione alle singole destinazioni degli ambienti, è schematizzato dalle tabelle riportate ai seguenti sottoparagrafi.





4.14.1 Superficie commerciale del Bene n.1

Come già più volte osservato il Bene n. 1 è formato dai subalterni 1 (abitazione civile), 5 (locale di sgombero) e 6 (piano seminterrato).

A tal proposito nei sottoparagrafi a seguire si procederà calcolando la superficie commerciale subalterno per subalterno.

4.14.1.1 Superficie commerciale del subalterno 1

Destinazione	Superficie Lorda	Coef.	Superficie Omogeneizzata
1 – Vani principali	147,05 mq	1,00	147,05 mq
3ai – terrazze comunicanti fino a 25 mq	25,00 mq	0,30	7,50 mq
3ai – terrazze comunicanti oltre i 25 mq	30,73 mq	0,10	3,07 mq
Totale superficie commerciale omogeneizzata S			157,62 mq

4.14.1.2 Superficie commerciale del subalterno 5

Destinazione	Superficie Lorda	Coef.	Superficie Omogeneizzata
2b – Pertinenze esclusive non comunicanti	24,46 mq	0,25	6,12 mq
3aii – terrazze non comunicanti entro i 25 mq	8,21 mq	0,15	1,23 mq
Totale superficie commerciale omogeneizzata S			7,35 mq

N.B.: si osservi che in relazione al subalterno 5, in accordo con quanto già espresso nel paragrafo dedicato alla conformità del bene, per il calcolo della superficie commerciale la porzione di superficie corrispondente al volume che dovrà essere soggetto a demolizione con conseguente ripristino della sola tettoia è stata valutata come terrazza non comunicante o similare.

4.14.1.3 Superficie commerciale del subalterno 6

Destinazione	Superficie Lorda	Coef.	Superficie Omogeneizzata
2a – Pertinenze esclusive comunicanti	75,69 mq	0,50	37,85 mq
3aii – terrazze non comunicanti entro i 25 mq	3,45 mq	0,15	0,52 mq
Totale superficie commerciale omogeneizzata S			38,37 mq

N.B.: si osservi che in relazione al subalterno 6, in accordo con quanto già espresso nel paragrafo dedicato alla conformità del bene, per il calcolo della superficie commerciale la porzione di superficie corrispondente alla porzione di volume afferente alla “Cucina” che dovrà essere soggetto a demolizione non è stata tenuta in considerazione.

Si rappresenta inoltre che, sempre in accordo con quanto già espresso nel paragrafo dedicato alla conformità del bene, il bene è stato valutato come **magazzino** e dunque, per il calcolo della superficie commerciale omogeneizzata, è stato utilizzato il coefficiente di omogeneizzazione afferente alle pertinenze esclusive accessorie comunicanti a servizio dell’unità immobiliare, così come determinato nelle premesse al presente paragrafo.



4.14.2 Superficie commerciale del Bene n.2

Destinazione	Superficie Lorda	Coef.	Superficie Omogeneizzata
2a – Pertinenze esclusive comunicanti	52,52 mq	0,50	26,26 mq
3aii – terrazze non comunicanti entro i 25 mq	4,40 mq	0,15	0,66 mq
Totale superficie commerciale omogeneizzata S			26,92 mq

N.B.: si osservi che, in accordo con quanto già espresso nel paragrafo dedicato alla conformità del bene, coincidente con il subalterno 2, è stato valutato come **soffitta** e dunque, per il calcolo della superficie commerciale omogeneizzata, è stato utilizzato il coefficiente di omogeneizzazione afferente alle pertinenze esclusive accessorie comunicanti a servizio dell'unità immobiliare, così come determinato nelle premesse al presente paragrafo.

4.14.3 Superficie commerciale del Bene n.3

Destinazione	Superficie Lorda	Coef.	Superficie Omogeneizzata
Posto auto coperto	19,20 mq	0,20	3,84 mq
2b – Pertinenze esclusive non comunicanti	5,77 mq	0,25	1,44 mq
3aii – terrazze non comunicanti entro i 25 mq	1,64 mq	0,15	0,25 mq
Totale superficie commerciale omogeneizzata S			5,53 mq

N.B.: si osservi che in relazione al Bene n.3, in accordo con quanto già espresso nel paragrafo dedicato alla conformità del bene, per il calcolo della superficie commerciale la superficie corrispondente all'Autorimessa (così come denominato nella planimetria dello stato di fatto rilevato) è stata calcolata come da progetto approvato coerentemente con la dimensione che il bene assumerà a seguito delle operazioni che sarà necessario eseguire per rendere il bene stesso conforme.

Si rappresenta inoltre che, sempre in accordo con quanto già espresso nel paragrafo dedicato alla conformità del bene, il bene è stato valutato come **posto auto** e dunque, per il calcolo della superficie commerciale omogeneizzata, è stato utilizzato un congruo coefficiente di omogeneizzazione così come determinato nelle premesse al presente paragrafo.

Ulteriormente ed in accordo con quanto espresso nel paragrafo dedicato alla descrizione del bene, nella somma delle superfici commerciali omogeneizzate è stato inserito anche il **locale tecnico** con sua tettoia coincidente con il **subalterno 4**, valutato come pertinenza esclusiva accessoria non comunicante a servizio dell'unità immobiliare utilizzando il coefficiente di omogeneizzazione afferente a tali tipologie di ambiente determinato nelle premesse al presente paragrafo.

4.14.4 Superficie commerciale del Bene n.4

Destinazione	Superficie Lorda	Coef.	Superficie Omogeneizzata
3bi – giardini fino a 5 volte superficie 1	147,05 mq	0,10	14,71 mq
3bii – giardini oltre 5 volte superficie 1	607,72 mq	0,02	12,15 mq
Totale superficie commerciale omogeneizzata S			26,86 mq



4.14.5 Determinazione del Valore Venale dei singoli subalterni

La tabella proposta a seguire riporta il calcolo dei valori venali dei singoli subalterni ottenuto utilizzando opportunamente i coefficienti in precedenza esplicitati moltiplicati per la valutazione media e per la superficie commerciale omogeneizzata secondo le seguenti formule:

- Coefficiente $K = K_l \times K_p \times K_t \times K_{pr}$
- Valore di Mercato del Parametro di Riferimento $V_r = V_m \times K$
- Valore Venale dei singoli beni immobiliari $V = V_r \times S$

Sub	Piano	Valutazione media €/mq	Kl	Kp	Kt	Kpr	K	Valore di mercato €	Superficie Commerciale Omogeneizzata mq	Valore Venale €
1	T	2250,00	1,00	1,00	1,00	0,98	0,98	2.205,00	157,62	347.552,10
5	T	2250,00	1,00	1,00	0,95	0,95	0,90	2.030,63	7,35	14.925,09
6	S1	2250,00	1,00	0,95	1,00	0,95	0,90	2.030,63	38,36	77.915,08
2	1	2250,00	1,00	1,05	0,90	0,95	0,90	2.019,94	26,92	54.376,72
3 e 4	T	2250,00	1,00	1,00	1,00	0,98	0,98	2.205,00	5,50	12.193,65
7	T	2250,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	2.250,00	26,86	60.435,00
Valore Venale Totale										567.397,64



4.14.6 DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DEL LOTTO DI VENDITA

In questo sottoparagrafo verrà calcolato il valore del lotto di vendita formato in accordo con quanto espresso al paragrafo “4.9 – Divisione in lotti”

LOTTO UNICO

Il lotto unico sarà formato dai **subalterni 1, 5, 6, 2, 3, 7 unitamente al bene comune non censibile sub.4.**

Il suo **valore** sarà dato dunque da:

$$\begin{aligned} & \text{€ } 347.552,10 + \text{€ } 14.925,09 + \text{€ } 77.915,08 + \text{€ } 54.376,72 + \text{€ } 12.193,65 + \text{€ } 60.435,00 = \\ & \text{€ } 567.397,64 \end{aligned}$$

A suddetta cifra devono essere decurtati i costi e le sanzioni pecuniarie delle operazioni necessarie a rendere l'immobile conforme dal punto di vista catastale ed urbanistico, precedentemente quantificate ai paragrafi dedicati nella somma di:

1. Oneri di regolarizzazione catastale: € 1.500,00 + € 500,00 + € 500,00 + € 500,00 =
TOTALE 1 = € 3.500,00

2. Oneri di regolarizzazione urbanistica:

- Subalterno 1: € 2.500,00 = € **2.500,00**
- Subalterno 5: € 5.000,00 + € 1.000,00 = € **6.000,00**
- Subalterno 6: € 5.000,00 + € 1.500,00 = € **6.500,00**
- Subalterno 2: € 1.500,00 = € **1.500,00**
- Subalterno 3 e 4: € 4.000,00 + € 1.000,00 = € **5.000,00**

TOTALE 2 = € 21.500,00

Il valore totale del lotto di vendita risulta pertanto pari alla somma algebrica dei singoli valori sopra determinati:

$$V = \text{€ } 567.397,64 - \text{€ } 3.500,00 - \text{€ } 21.500,00 = \text{€ } 542.397,64$$

Il valore stimato del lotto, comprensivo di arrotondamento per difetto, risulta pertanto:

LOTTO 1: € 542.000,00

(diconsi euro cinquecentoquarantaduemila/00)



ASTE GIUDIZIARIE® **CONCLUSIONI**

Ritenendo di aver assolto al mandato conferitogli, il sottoscritto Ingegnere Architetto Giovanni Pinna, rassegna la presente relazione di stima composta di 79 pagine dattiloscritte e corredata di allegati di seguito elencati.



ALLEGATI

- Allegato A** Verbale conferimento incarico
- Allegato B** Documentazione catastale
- Allegato C** Documentazione Ipotecaria
- Allegato D** Istanza accesso agli atti U.T.
- Allegato F** Convocazioni accesso ai luoghi
- Allegato G** Copia atto compravendita
- Allegato H** Argea
- Allegato I** Documentazione Edilizia ed Urbanistica
- Allegato L** Verbale Accesso ai Luoghi
- Allegato M** Documentazione fotografica
- Allegato N** Planimetrie stato di fatto rilevato
- Allegato S** Spese sostenute

Olbia, li 12.09.2025



L'esperto
Dott. Ing. Arch. Giovanni Pinna

Giovanni Pinna

