Studio Tecnico
GEOM. LAI FRANCESCO
Via Gioberti n. 1 Loc. Enas , 07020 Loiri P.S.P.
Cell. 339-1576810 * E-Mail geom.lai@gmail.com Pec francesco.lai1@geopec.it

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE 86/2015

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Antonia Palombella

Il Giudice:
Dott.ssa Antonia Palombella

Promossa da:

[redacted]

CONTRO

[redacted]

Il C.T.U.
Geom. Lai Francesco
VIA GIOBERTI N. 1 LOC. ENAS
LOIRI PORTO SAN PAOLO

[redacted]

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

Firmato Da: FRANCESCO LAI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 584291befdbe466b78b98495f6d65bb4

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE 86/2015

RELAZIONE DI PERIZIA

In data 27/01/2025, il sottoscritto Francesco Lai, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Sassari al n° 3225, ha ricevuto dal Giudice del Tribunale di Tempio Pausania, Dott.ssa Antonia Palombella, previo giuramento di rito, l'incarico per procedere alle indagini peritali relativamente al procedimento di esecuzione immobiliare n. 86/2015, promossa dai Sig[redacted] contro i [redacted]

Come da udienza del 11/02/2025, e lette le osservazioni del delegato alla vendita, veniva assegnato al sottoscritto l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti e più precisamente:

Quesito 1

"Dica se i mappali oggetto di pignoramento distinti al NCT del Comune di Arzachena al Foglio 17 Mappali 2510 e 2511 sono comodamente divisibili in natura, individui la procedura da seguire e quantifichi i costi necessari"

Quesito 2

"Fornisca chiarimenti in ordine della corretta destinazione urbanistica dei suddetti mappali (ovvero se agricola o turistica) e proceda alla loro stima unitaria (per la quota della esecutata [redacted]), tenendo conto anche della attuale destinazione urbanistica"

Quesito 3

"Quanto al lotto 1 il Ctu indichi i costi da sostenere per la sanatoria delle difformità sanabili e quinti le sanzioni, i costi tecnici delle relative opere, anche per la rimessa in pristino di quelle non sanabili, che necessariamente devono essere resi note a terzi"

Quesito 4

"Quanto al lotto 2 il Ctu precisi se l'assenza di titolo abilitativo riconducibile al locale magazzino sia una irregolarità sanabile o meno, e quindi se l'immobile è stato costruito ante 01.09.1967, oltre i relativi costi per l'eventuale sanatoria"

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

Firmato Da: FRANCESCO LAI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 584291befdbe466b78b98495f6d65bb4

RISPOSTE AI QUESITI

Quesito 1

"Dica se i mappali oggetto di pignoramento distinti al NCT del Comune di Arzachena al Foglio 17 Mappali 2510 e 2511 sono comodamente divisibili in natura, individui la procedura da seguire e quantifichi i costi necessari"

Individuato l'immobile oggetto della procedura, procedevo a fissare l'inizio delle operazioni peritali presso il mio studio, previa comunicazione alle parti interessate, procedevo all'accesso al fascicolo telematico e alle necessarie ispezioni catastali e urbanistiche, così da poter eseguire le indispensabili verifiche richieste.

I due mappali interessati sono cosi distinti:

Foglio 17 Mappale 2510 Proprietà della parte esecutata per ½ di **Mq 18.187**

Foglio 17 Mappale 2511 Proprietà della parte esecutata per ½ di **Mq 18.188**

Pertanto, poiché per i mappali sono entrambi di proprietà per la quota di ½ dell'esecutata e la restante quota di ½ è attribuita alla stessa ditta (due quote indivise di ¼ ciascuna);

Considerato che entrambi i mappali hanno la medesima superficie (vi è solamente 1 mq di differenza);

I Mappali in oggetto (2510 e 2511) **sono comodamente divisibili in natura, senza che vi sia la necessità di eseguire ulteriori frazionamenti e quindi ulteriori costi**, in quanto dispongono della medesima superficie e sono attualmente suddivisi in maniera tale che entrambi possano usufruire dell'accesso fronte strada, senza che vi sia necessità di creare ulteriori servitù.

Pertanto sarà possibile procedere alla divisione in natura assegnando all'esecutata l'intera quota di uno dei due mappali (Es. Mapp. 2510), senza necessità di eseguire ulteriori frazionamenti. Il restante mappale (Es. Mapp. 2511) verrà quindi assegnato per la quota dell'intero ai restanti comproprietari attuali (come da visure allegate).

Firmato Da: FRANCESCO LAI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 584291befdbe466b78b98495f6d65bb4

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

Quesito 2

"Fornisca chiarimenti in ordine della corretta destinazione urbanistica dei suddetti mappali (ovvero se agricola o turistica) e proceda alla loro stima unitaria (per la quota della esecutata [redacted]), tenendo conto anche della attuale destinazione urbanistica"

Il Comune di Arzachena attualmente dispone di due strumenti urbanistici, il primo è il Programma di Fabbricazione tutt'ora vigente, ed il secondo è il Piano Urbanistico Comunale al momento solamente "adottato" e non ancora approvato a seguito della verifica di Coerenza regionale al PPR ed al PAI. In questa situazione si applicano le norme di salvaguardia, che implicano di utilizzare le norme più restrittive.

Il Terreno in oggetto, censito al Foglio 17 Mappali 2510 e 2511 del Comune di Arzachena :

ricade interamente in **zona F1 - Zona turistica della fascia costiera**, disciplinata dall'art. 62 delle N.T.A. del **Programma di Fabbricazione**

ricade interamente in zona **E5 - Area di primaria importanza per la funzione agricolo produttiva**, disciplinata dall' art. 87 e dall'art. 90 delle N.T.A. del **Piano Urbanistico Comunale in adeguamento al PPR e al PAI adottato**;

Inoltre:
ricade parzialmente in zona Hg1 - Area a pericolosità geologica moderata;
ricade parzialmente in zona Hg2 - Area a pericolosità geologica media;
ricade interamente in zona Rg1 - Aree a rischio geologico moderato;
ricade interamente in zona Parco geominerario ambientale e storico - Aree facenti parte dei Beni identitari ex art. 143 D.Lgs 42/04 e succ. mod. disciplinate dagli artt. 9, 57 e 58 delle N.T.A. del P.P.R.;
ricade interamente in zona Aree Vincolate Ex Art. 136 L. 1497/39 - Aree vincolate ai sensi degli artt. 136 e 146 del D.lgs 42/2004 e s.m.i.;
ricade interamente in zona PGRA_D1 - Area con danno potenziale moderato o nullo, disciplinata dalle N.T.A. del Piano di Gestione Rischio Alluvione;

Pertanto alla luce della corretta classificazione urbanistica si procede alla nuova stima dei terreni di cui al **Lotto 3.**

Per quanto attiene al valore di mercato di terreni, il valore è stato stimato utilizzando il metodo comparativo, tramite indagine di mercato che tiene conto delle caratteristiche dei terreni, valutando la destinazione urbanistica, confrontando le quotazioni medie al metro quadrato delle compravendite effettuate in una determinata zona territoriale ed in un dato arco temporale.
I suddetti valori, espressi al metro quadrato, devono essere applicati alla superficie del terreno.

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

Firmato Da: FRANCESCO LAI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 584291befdbe466b78b98495f6d65bb4

Dalle indagini svolte, valutata l'attuale destinazione urbanistica **"F Turistica"** come da Programma di Fabbricazione e **E.5 Agricola** come da Piano Urbanistico adottato, considerato che la nuova assegnazione della classificazione urbanistica ne precluderà l'edificabilità in quanto sarà necessario raggiungere la superficie minima di 3 Ettari per l'edificazione e che la stessa potrà avvenire solamente a seguito della dimostrazione dell'avvenuto progetto di miglioramento fondiario, ne scaturisce che nella zona di Cannigione l'oscillazione di prezzi dei terreni con caratteristiche simili varia da 5,00 a 10,00 €/mq. In virtù di quanto rilevato, si ritiene che in fase di stima sia possibile utilizzare un valore medio pari a 7,50 €/mq.

Terreni Mapp. 2510 e 2511

Comune di Arzachena - Loc. Cannigione

Identificazione Catastale		*Superficie totale*	Quota di possesso	*Superficie proprietà* [redacted]
F. 17 mapp. 2510	mq	18187	1/2	mq 9093,5
F. 17 mapp. 2511	mq	18188	1/2	mq 9094

Totale superficie di proprietà dell'esecutata 18.187,50 Mq

Valore = Mq terreno 18.187,50 X 7,50 Euro/Mq =
136.406,25 Euro
Valore Quota di ½ dei mappali 2510 e 2511

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

Firmato Da: FRANCESCO LAI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 584291befdbe466b78b98495f6d65bb4

Quesito 3

"Quanto al lotto 1 il Ctu indichi i costi da sostenere per la sanatoria delle difformità sanabili e quindi le sanzioni, i costi tecnici delle relative opere, anche per la rimessa in pristino di quelle non sanabili, che necessariamente devono essere resi note a terzi"

L'immobile in oggetto **(Lotto 1)** sito in Loc. Cannigione, Via Portovenere, **appartamento di civile abitazione composto da un piano seminterrato ed un piano terra**, censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al **Foglio 17 Mappale 2307 Sub. 2**, presenta delle difformità sanabili attraverso la presentazione di una pratica di accertamento di conformità in riferimento al piano terra, dovute a diverse distribuzioni di spazi interni e diversa disposizione e ampiezza delle aperture esterne.

Mentre presenta difformità non sanabili al piano seminterrato, dovute ad una diversa e maggiore (in termini di superficie) realizzazione del piano in oggetto. Pertanto in questo caso si renderà necessario eseguire delle opere al fine di ripristinare la conformità urbanistica dell'immobile. In particolare si dovrà ripristinare lo stato autorizzato mediante la realizzazione di alcune murature che ripristinino il perimetro autorizzato e attraverso la realizzazione di vuoti sanitari nella parte eccedente a quanto autorizzato.

Pertanto i costi necessari sono i seguenti:

A – Pratica Urbanistica

Pratica di sanatoria	2.500 Euro
Sanzioni	1.000 Euro
Diritti	150 Euro
Pratica catastale	650 Euro
Totale A	**4.300,00 Euro**

B – Rimessa in pristino

Computo Opere come allegato Euro 15.297,94

Totale A + B = Euro 19.597,94 da defalcare dalla Stima dell'immobile del Lotto 1.

Quesito 4

"Quanto al lotto 2 il Ctu precisi se l'assenza di titolo abilitativo riconducibile al locale magazzino sia una irregolarità sanabile o meno, e quindi se l'immobile è stato costruito ante 01.09.1967, oltre i relativi costi per l'eventuale sanatoria"

L'immobile in oggetto (Lotto 2) sito in Arzachena, è un magazzino situato in Via Bengasi, al piano terra con annesso cortile, censito al N.C.E.U. al Foglio 41, mappale 3191, cat C/2, di superficie mq 31, non dispone di alcun titolo abilitativo in quanto l'immobile risulta edificato in epoca antecedente al 01.09.1967. Si allegano alla presente le immagini disponibili sul Sito della Regione Autonoma della Sardegna, degli anni 1968

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

Firmato Da: FRANCESCO LAI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 584291befdbe466b78b98495f6d65bb4

e 1954 dalle quali si evince la presenza dell'immobile in oggetto. Non è necessario pertanto eseguire alcuna pratica di sanatoria edilizia.

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

Si consegna la presente relazione di perizia composta da n. 7 pagine oltre agli allegati e copertine, depositando telematicamente l'elaborato peritale

Loiri Porto San Paolo 23/08/2025

Il Tecnico

Geom. Lai Francesco

Firmato Da: FRANCESCO LAI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 584291befdbe466b78b98495f6d65bb4

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

Studio Tecnico
GEOM. LAI FRANCESCO
Via Gioberti n. 1 Loc. Enas , 07020 Loiri P.S.P.
Cell. 339-1576810 * Fax 0789/480758 * E-Mail geom.lai@gmail.com PEC francesco.lai1@geopec.it

ALLEGATI :

- **A** Richiesta CDU Comune di Arzachena
- **B** Certificazione di Destinazione Urbanistica
- **C** Visura e Mappa Catastale
- **D** Computo metrico Estimativo opere ripristino stato autorizzato
- **E** Foto Aeree anno 1968 e 1954

Il tecnico

Geom. Lai Francesco

**** **** ****

Firmato Da: FRANCESCO LAI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 584291befdbe466b78b98495f6d65bb4

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