

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
PERIZIA DI STIMA IMMOBILI

Creditore procedente Procedura n. 21/2022	[REDACTED]
Creditore intervenuto Procedura n. 21/2022	[REDACTED]
Surrogante/Sostituto Procedura n. 21/2022	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
Debitore pignorato 2 Procedura n. 21/2022	[REDACTED]

1. CONFERIMENTO DELL'INCARICO E QUESITI

Nell'ambito della procedura in epigrafe, con atto di precetto emesso in data 03/11/2021 e iscrizione a ruolo in data 31/01/2022, il Giudice Dott.ssa Lunari Federica ha conferito l'incarico di C.T.U. (nomina del 28/02/2023) per la stima degli immobili sottoposti alla procedura suddetta al sottoscritto esperto Laus Salvatore, iscritto all'Albo degli ingegneri della Provincia di Sassari al n. 1337 e a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Tempio Pausania dal 19/09/2009, con studio

Ing. Laus Salvatore - Via Monte Bandera 36 - 07028 Santa Teresa Gallura (SS)

Cell. 3458857239 - Pec: salvatore.laus@ingpec.eu - Email: salvatore.laus@gmail.com

1
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - e vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



tecnico in Santa Teresa Gallura (SS) Via Monte Bandera 36 ([ALLEGATO 1](#)) fissando al 12/12/2023 ore 9,30 la data dell'udienza a trattazione in modalità cartolare per la comparizione delle parti sulla regolarità degli atti e per l'autorizzazione alla vendita dei beni pignorati. Ho prestato giuramento in via telematica, secondo la formula di rito, il 01/03/2023 con firma digitale e successivo inoltro ([ALLEGATO 2](#)). Il Giudice Dott.ssa Lunari Federica, con comunicato inoltrato in data 19/10/2023 posticipava l'udienza del 12/12/2023 al 24/09/2024 ([ALLEGATO 2 BIS](#)).

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Dopo il conferimento dell'incarico ho provveduto a verificare la documentazione (resa ai sensi dell'ex art. 567 c.p.c.), di cui si è riscontrata la idoneità e sostanziale completezza, e ad esaminare gli atti depositati e allegati al fascicolo della procedura tramite Punto Telematico Toscana estraendo i files ivi contenuti. Ho avviato, pertanto, nel mese di aprile c.a., le operazioni peritali recandomi presso l'Agenzia del Territorio di Sassari (Ufficio Catasto) e gli uffici del Settore Urbanistica, nonché l'Ufficio Servizio di Pubblicità dei Registri Immobiliari di Tempio Pausania, al fine di reperire idonea documentazione tecnica. Ho inoltre provveduto a comunicare tramite E-mail l'incarico ricevuto al rappresentante legale del creditore procedente surrogante [REDACTED]

[REDACTED] al rappresentante legale del debitore pignorato [REDACTED] mentre tramite Raccomandata con ricevuta di ritorno a: [REDACTED] ([ALLEGATO 3](#)), [REDACTED] ([ALLEGATO 4](#)), [REDACTED] ([ALLEGATO 5](#)), [REDACTED]

[REDACTED] ([ALLEGATO 6](#)) [REDACTED] nonché la data di inizio delle operazioni perita fissata per venerdì 28/05/2023 ore 16,00 in località Pittulongu Via Mar Tirreno (Ex Via Mar Egeo) 26/28 ad Olbia (SS). Il sopralluogo in data 28/05/2023 e le operazioni peritali si sono svolte regolarmente grazie alla collaborazione della [REDACTED]. Il verbale di accesso è stato redatto dall'IVG in persona del Sig. [REDACTED] ([ALLEGATO A](#)). I verbali redatti per ogni appartamento sono i seguenti: Lotto 1 Sub 9 ([ALLEGATO sub 9](#)), Lotto 2 Sub 10 ([ALLEGATO sub 10](#)), Lotto 3 Sub 13 ([ALLEGATO sub 13](#)), Lotto 4 Sub 18 ([ALLEGATO sub 18](#)), Lotto 5 Sub 8 ([ALLEGATO sub 8](#)), Lotto 6 Sub 11 ([ALLEGATO sub 11](#)), Lotto 7 Sub 15 ([ALLEGATO sub 15](#)), Lotto 8 Sub 19 ([ALLEGATO sub 19](#)). Il verbale relativo al sub 19 contiene un errore di scrittura dell'IVG avendolo definito come sub 18. Nel corso di queste operazioni ho effettuato rilievi metrici, fotografie, ed eseguito le opportune osservazioni [REDACTED]

[REDACTED] ([ALLEGATO 7](#)) e all' [REDACTED] ([ALLEGATO 8](#)), è avvenuta in data 20/05/2023 richiedendo tutto il materiale ritenuto opportuno dal sottoscritto grazie alla collaborazione del [REDACTED]. Tramite PAGO PA è stato effettuato pagamento di € 30,00 ed € 1,50 di commissione per [REDACTED] ([ALLEGATO 9](#)) ed altrettanti € 30,00 ed € 1,50 di commissione per [REDACTED] ([ALLEGATO 10](#)), entrambi in data 25/05/2023 e l'accesso alla documentazione è stato possibile nel pomeriggio del 21/06/2023 grazie alla disponibilità del Sig. [REDACTED] in località Cala Saccaia ad Olbia. Per acquisire informazioni aggiornate sul mercato immobiliare della zona e altri elementi utili ai fini della stima, mi sono recato presso alcune Agenzie immobiliari di Olbia, ad esempio Tecnocasa e Ctv Immobiliare, ed effettuato ricerche di inserzioni di vendita sul web nonché la consultazione del mercato immobiliare OMI.

[REDACTED] ([ALLEGATO 7](#)) e all' [REDACTED] ([ALLEGATO 8](#)), è avvenuta in data 20/05/2023 richiedendo tutto il materiale ritenuto opportuno dal sottoscritto grazie alla collaborazione del [REDACTED].

[REDACTED] Tramite PAGO PA è stato effettuato pagamento di € 30,00 ed € 1,50 di commissione per [REDACTED] ([ALLEGATO 9](#)) ed altrettanti € 30,00 ed € 1,50 di commissione per [REDACTED] ([ALLEGATO 10](#)), entrambi in data 25/05/2023 e l'accesso alla documentazione è stato possibile nel pomeriggio del 21/06/2023 grazie alla disponibilità del Sig. [REDACTED] in località Cala Saccaia ad Olbia. Per acquisire informazioni aggiornate sul mercato immobiliare della zona e altri elementi utili ai fini della stima, mi sono recato presso alcune Agenzie immobiliari di Olbia, ad esempio Tecnocasa e Ctv Immobiliare, ed effettuato ricerche di inserzioni di vendita sul web nonché la consultazione del mercato immobiliare OMI.

3. ELENCO, DISAMINA E RISPOSTE AI QUESITI PERITALI

3.1. IDENTIFICAZIONE DEI DATI CATASTALI E CONFINI, DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI, VERIFICA DELLA CORRISPONDENZA CON I DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E DI EVENTUALE SUSSISTENZA DI ALTRE PROCEDURE ESECUTIVE GRAVANTI SUI MEDESIMI IMMOBILI.

La procedura esecutiva n. 21/2022 promossa da A [REDACTED]

[REDACTED] riguarda le abitazioni seguenti:

Lotto 1	Foglio	Part.	Sub.	Indirizzo	Cat.	Piano	Consistenza
Abitazione di tipo civile	26	1182	9	Località Pittulongu Via Mar Tirreno, Olbia (SS)	A/2	T	4 vani

Lotto 2	Foglio	Part.	Sub.	Indirizzo	Cat.	Piano	Consistenza
Abitazione di tipo civile	26	1182	10	Località Pittulongu Via Mar Tirreno, Olbia (SS)	A/2	T	4 vani

Lotto 3	Foglio	Part.	Sub.	Indirizzo	Cat.	Piano	Consistenza
Abitazione di tipo civile	26	1182	13	Località Pittulongu Via Mar Tirreno, Olbia (SS)	A/2	I	3,5 vani

Lotto 4	Foglio	Part.	Sub.	Indirizzo	Cat.	Piano	Consistenza
Abitazione di tipo civile	26	1182	18	Località Pittulongu Via Mar Tirreno, Olbia (SS)	A/2	I	3 vani

come da visure storiche: Sub 9 ([ALLEGATO visura sub 9](#)), Sub 10 ([ALLEGATO visura sub 10](#)), Sub 13 ([ALLEGATO visura sub 13](#)), Sub 18 ([ALLEGATO visura sub 18](#)) e planimetrie catastali in scala 1/200 ([ALLEGATO 12](#)), ([ALLEGATO 13](#)), ([ALLEGATO 14](#)), ([ALLEGATO 15](#)).

La procedura esecutiva n. 21/2022 promossa [REDACTED]

[REDACTED] riguarda le abitazioni seguenti:

Lotto 5	Foglio	Part.	Sub.	Indirizzo	Cat.	Piano	Consistenza
Abitazione di tipo civile	26	1182	8	Località Pittulongu Via Mar Tirreno, Olbia (SS)	A/2	T	3,5 vani

Lotto 6	Foglio	Part.	Sub.	Indirizzo	Cat.	Piano	Consistenza
Abitazione di tipo civile	26	1182	11	Località Pittulongu Via Mar Tirreno, Olbia (SS)	A/2	T	4 vani

Lotto 7	Foglio	Part.	Sub.	Indirizzo	Cat.	Piano	Consistenza
Abitazione di tipo civile	26	1182	15	Località Pittulongu Via Mar Tirreno, Olbia (SS)	A/2	I	3 vani

Lotto 8	Foglio	Part.	Sub.	Indirizzo	Cat.	Piano	Consistenza
Abitazione di tipo civile	26	1182	19	Località Pittulongu Via Mar Tirreno, Olbia (SS)	A/2	I	3 vani

come da visure storiche: Sub 8 ([ALLEGATO visura sub 8](#)), Sub 11 ([ALLEGATO visura sub 11](#)), Sub 15 ([ALLEGATO visura sub 15](#)), Sub 19 ([ALLEGATO visura sub 19](#)) e planimetrie catastali in scala 1/200 ([ALLEGATO 17](#)), ([ALLEGATO 18](#)), ([ALLEGATO 19](#)), ([ALLEGATO 20](#)). Il cortile esclusivo annesso è di complessivi 95,33 m². Gli immobili suddetti sono stati costruiti dalla [REDACTED] con concessione edilizia 579/1997. L'Ufficio Tutela del Paesaggio autorizza la società suddetta alla costruzione degli immobili succitati perché nulla osta sotto il profilo ambientale, inoltre viene espresso parere favorevole dall'Ufficiale Sanitario ([ALLEGATO 20 BIS](#)).

La mancata conformità dell'appartamento identificato nella seguente tabella:

Lotto 2	Foglio	Part.	Sub.	Indirizzo	Cat.	Piano	Consistenza
Abitazione di tipo civile	26	1182	10	Località Pittulongu Via Mar Tirreno, Olbia (SS)	A/2	T	4 vani

ha indotto il sottoscritto a contattare l'Ufficio SETTORE PIANIFICAZIONE E GESTIONE DEL TERRITORIO - SERVIZIO CONDONO EDILIZIO del Comune di Olbia, la cui risposta della responsabile [REDACTED] è stata quella di fare un secondo accesso agli atti per condono o abusi edilizi ([ALLEGATO A1](#)) previo pagamento di € 60,00 ed € 1,50 di commissione tramite PAGO PA ([ALLEGATO A2](#)). In data 07/09/23 ho preso visione della documentazione presso l'Ufficio condoni del Comune di Olbia in presenza della responsabile [REDACTED] ([ALLEGATO A3](#)). L'avviso di pagamento è il seguente ([ALLEGATO A4](#)). La trasmissione degli atti evidenzia la domanda relativa alla definizione degli illeciti edilizi ([ALLEGATO A5](#)) e relativo progetto in sanatoria, domanda di sanatoria n. 76479 del 9/12/04 per l'appartamento e domanda di sanatoria n. 76468 del 9/12/04 per la superficie non residenziale, ([ALLEGATO A6](#)).

La mancata conformità dell'appartamento identificato nella seguente tabella:

Lotto 4	Foglio	Part.	Sub.	Indirizzo	Cat.	Piano	Consistenza
Abitazione di tipo civile	26	1182	18	Località Pittulongu Via Mar Tirreno, Olbia (SS)	A/2	I	3 vani

è relativo alla domanda di sanatoria n. 76468 del 9/12/04 per la superficie non residenziale, ([ALLEGATO A6](#)).

La mancata conformità dell'appartamento identificato nella seguente tabella:

Lotto 5	Foglio	Part.	Sub.	Indirizzo	Cat.	Piano	Consistenza
Abitazione di tipo civile	26	1182	8	Località Pittulongu Via Mar Tirreno, Olbia (SS)	A/2	T	3,5 vani

riguarda il progetto in sanatoria ([ALLEGATO A6](#)), domanda di sanatoria n. 76475 del 9/12/04 per l'appartamento ([ALLEGATO A7](#)).

La mancata conformità dell'appartamento identificato nella seguente tabella:

Lotto 6	Foglio	Part.	Sub.	Indirizzo	Cat.	Piano	Consistenza
Abitazione di tipo civile	26	1182	11	Località Pittulongu Via Mar Tirreno, Olbia (SS)	A/2	T	4 vani

riguarda la domanda di sanatoria n. 76473 del 9/12/04 per l'appartamento ([ALLEGATO A8](#)) e la domanda di sanatoria n. 76468 del 9/12/04 per la superficie non residenziale, ([ALLEGATO A6](#)).

La mancata conformità dell'appartamento identificato nella seguente tabella:

Lotto 7	Foglio	Part.	Sub.	Indirizzo	Cat.	Piano	Consistenza
Abitazione di tipo civile	26	1182	15	Località Pittulongu Via Mar Tirreno, Olbia (SS)	A/2	I	3 vani

riguarda la domanda di sanatoria n. 76480 del 9/12/04 per l'appartamento ([ALLEGATO A9](#)).

La mancata conformità dell'appartamento identificato nella seguente tabella:

Lotto 8	Foglio	Part.	Sub.	Indirizzo	Cat.	Piano	Consistenza
Abitazione di tipo civile	26	1182	19	Località Pittulongu Via Mar Tirreno, Olbia (SS)	A/2	I	3 vani

riguarda la domanda di sanatoria n. 76468 del 9/12/04 per la superficie non residenziale, ([ALLEGATO A6](#)). La domanda di sanatoria complessiva racchiude il calcolo dell'oblazione pari a € 3.576,96, il calcolo dell'anticipazione degli oneri concessori pari a € 2.459,16 ([ALLEGATO A10](#)).

3.2. VISURE IPOTECARIE PER IMMOBILI E SOGGETTO ESECUTATO

Sono state acquisite recenti ispezioni ipotecarie nella Direzione Provinciale di Sassari – Ufficio provinciale – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania per soggetto. Esse sono richiamate alla presente relazione ([ALLEGATO 21](#)), elenco sintetico delle formalità con ispezione dal 18/12/1990 al 24/05/2023 ([ALLEGATO 22](#)), Nota di trascrizione registro generale n. 1852, registro particolare n. 1293 Presentazione n. 11 del 25/02/2022. Ispezione ipotecaria 
 Codice fiscale  dal 18/12/1990 al 24/05/2023 ([ALLEGATO 23](#)). Ispezione ipotecaria  dal 18/12/1990 al 24/05/2023 ([ALLEGATO 24](#)).

3.3. FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUI BENI, CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

FORMALITÀ

L'analisi della certificazione (resa ai sensi del 2° comma dell'art. 567) allegata al fascicolo della procedura, integrata dalla disamina delle recenti ispezioni e visure rilasciate dagli uffici del Servizio Pubblicità immobiliare - Sezione staccata di Tempio Pausania, non ha evidenziato, oltre alle già citate trascrizioni dei pignoramenti, la presenza di ulteriori formalità gravanti sugli stessi immobili oggetto di procedura esecutiva.

ONERI – COSTI - VINCOLI

ONERI TECNICO - AMMINISTRATIVI

All'atto del rogito, il nuovo acquirente dell'immobile pignorato dovrà sostenere la spesa per sanare gli abusi edilizi o per demolire le opere abusive per il ripristino dei luoghi.

VINCOLI NORMATIVI - EDIFICATORI - STORICI - ARTISTICI - PAESAGGISTICI

I vincoli sono relativi al fatto che Pittulongu ricade in zona ad alto rischio idrico e tutti i tipi di immobili non sono soggetti a trasformazioni.

RIEPILOGO DEI COSTI RELATIVI AGLI ONERI

Di seguito si elencano i costi relativi agli oneri, precedentemente elencati, che graveranno a carico dell'aggiudicatario dell'immobile destinato a vendita giudiziaria.

Per quanto attiene ai costi per la cancellazione delle formalità (ipoteche, pignoramenti, domande giudiziali ecc.) precedentemente indicate, si provvede a stimarne i costi, evidenziando che questi dovrebbero, salvo diversa indicazione nell'ordinanza e avviso di vendita, essere posti a carico del ricavato dell'asta.

3.4A STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI DI PROPRIETÀ 1/1 DI

In riscontro alla richiesta del Giudice Dott.ssa Lunari Federica, in seguito all'istanza depositata il 19/06/2023 dal Custode con cui rappresenta l'occupazione sine titolo dei beni staggiti, si chiede al sottoscritto di rilevare eventuali affitti o scritture private ([ALLEGATO 24 BIS](#)). Su richiesta di appuntamento alla Conservatoria di Tempio Pausania – Agenzia delle Entrate per verifica esistenza contratti affitti di locazione o scritture private registrate o comodati d'uso gratuito registrati, ho rilevato in data 05/12/2023 che non c'è alcun contratto di affitto registrato alla Conservatoria di Tempio Pausania, né di comodato d'uso gratuito registrato.

3.4B STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI DI PROPRIETÀ 1/1

In riscontro alla richiesta del Giudice Dott.ssa Lunari Federica, in seguito all'istanza depositata il 19/06/2023 dal Custode con cui rappresenta l'occupazione sine titolo dei beni staggiti, si chiede al sottoscritto di rilevare eventuali affitti o scritture private ([ALLEGATO 24 BIS](#)). Su richiesta di

Ing. Laus Salvatore - Via Monte Bandera 36 - 07028 Santa Teresa Gallura (SS)

Cell. 3458857239 - Pec: salvatore.laus@ingpec.eu - Email: salvatore.laus@gmail.com

6
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - e vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

appuntamento alla Conservatoria di Tempio Pausania – Agenzia delle Entrate per verifica esistenza contratti affitti di locazione o scritture private registrate o comodati d'uso gratuito registrati, ho rilevato in data 05/12/2023 che non c'è alcun contratto di affitto registrato, né di comodato d'uso gratuito registrato.

3.5A INDICAZIONE DEL VALORE DI LOCAZIONE DI OGNI SINGOLO CESPITE STAGGITO E OCCUPATO DI PROPRIETÀ 1/1

[REDACTED]

In riscontro alla richiesta del Giudice Dott.ssa Lunari Federica, in seguito all'istanza depositata il 19/06/2023 dal Custode con cui rappresenta l'occupazione sine titolo dei beni staggiti, si chiede al sottoscritto il valore di locazione di ogni singolo cespite staggito e occupato (**ALLEGATO 24 BIS**). L'immobile censito al Foglio 26 Particella 1182 Subalterno 9 situato a Piano Terra in Via Mar Tirreno SNC (località Pittulongu) frazione di Olbia (SS), ha una superficie netta dei vani pari a 44,10 m², una terrazza coperta di 9,18 m², un cortile lato nord di 56,20 m² dove all'interno si trova la fossa Imhoff per lo smaltimento di liquami. Da indagine di mercato sulle locazioni nel territorio di Olbia, si stima che l'affitto è di circa 500 € mensili da settembre a maggio mentre nei mesi da giugno ad agosto si aggira intorno ai 2.000 € mensili. L'immobile censito al Foglio 26 Particella 1182 Subalterno 10 situato a Piano Terra in Via Mar Tirreno SNC (località Pittulongu) frazione di Olbia (SS), ha una superficie netta dei vani pari a 48,14 m², una terrazza coperta di 17,84 m², un cortile lato sud di 310,00 m² in comune con i subalterni 11, 13, 15, 18, 19, all'interno del quale c'è un'area dove è collocato il barbecue ed un passaggio pedonale alberato. Da indagine di mercato sulle locazioni nel territorio di Olbia, si stima che l'affitto è di circa 500 € mensili da settembre a maggio mentre nei mesi da giugno ad agosto si aggira intorno ai 2.000 € mensili. L'immobile censito al Foglio 26 Particella 1182 Subalterno 13 situato a Piano Primo in Via Mar Tirreno SNC (località Pittulongu) frazione di Olbia (SS), ha una superficie netta dei vani pari a 41,20 m², una terrazza coperta di 14,81 m², un cortile lato sud di 310,00 m² in comune con i subalterni 10, 11, 15, 18, 19, all'interno del quale c'è un'area dove è collocato il barbecue ed un passaggio pedonale alberato. Da indagine di mercato sulle locazioni nel territorio di Olbia, si stima che l'affitto è di circa 500 € mensili da settembre a maggio mentre nei mesi da giugno ad agosto si aggira intorno ai 2.000 € mensili. L'immobile censito al Foglio 26 Particella 1182 Subalterno 18 situato a Piano Primo in Via Mar Tirreno SNC (località Pittulongu) frazione di Olbia (SS), ha una superficie netta dei vani pari a 47,62 m², una terrazza coperta di 17,14 m², un cortile lato sud di 310,00 m² in comune con i subalterni 10, 11, 13, 15, 19, all'interno del quale c'è un'area dove è collocato il barbecue ed un passaggio pedonale alberato. Da indagine di mercato sulle locazioni nel territorio di Olbia, si stima che l'affitto è di circa 500 € mensili da settembre a maggio mentre nei mesi da giugno ad agosto si aggira intorno ai 2.000 € mensili.

3.5B INDICAZIONE DEL VALORE DI LOCAZIONE DI OGNI SINGOLO CESPITE STAGGITO E OCCUPATO DI PROPRIETÀ 1/1

[REDACTED]

In riscontro alla richiesta del Giudice Dott.ssa Lunari Federica, in seguito all'istanza depositata il 19/06/2023 dal Custode con cui rappresenta l'occupazione sine titolo dei beni staggiti, si chiede al sottoscritto il valore di locazione di ogni singolo cespite staggito e occupato (**ALLEGATO 24 BIS**).

L'immobile censito al Foglio 26 Particella 1182 Subalterno 8 situato a Piano Terra in Via Mar Tirreno SNC (località Pittulongu) frazione di Olbia (SS), ha una superficie netta dei vani pari a 48,20 m², una terrazza coperta di 15,00 m², un cortile lato nord di 30,00 m².

Da indagine di mercato sulle locazioni nel territorio di Olbia, si stima che l'affitto è di circa 500 € mensili da settembre a maggio mentre nei mesi da giugno ad agosto si aggira intorno ai 2.000 € mensili. L'immobile censito al Foglio 26 Particella 1182 Subalterno 11 situato a Piano Terra in Via Mar Tirreno SNC (località Pittulongu) frazione di Olbia (SS), ha una superficie netta dei vani pari a 48,42 m², una terrazza coperta di 17,92 m², un cortile lato sud di 310,00 m² in comune con i subalterni 10, 13, 15, 18, 19, all'interno del quale c'è un'area dove è collocato il barbecue ed un passaggio pedonale alberato.

Da indagine di mercato sulle locazioni nel territorio di Olbia, si stima che l'affitto è di circa 500 € mensili da settembre a maggio mentre nei mesi da giugno ad agosto si aggira intorno ai 2.000 € mensili. L'immobile censito al Foglio 26 Particella 1182 Subalterno 15 situato a Piano Primo in Via Mar Tirreno SNC (località Pittulongu) frazione di Olbia (SS), ha una superficie netta dei vani pari a 41,06 m², una terrazza coperta lato nord di 11,25 m² e una terrazza coperta lato sud di 7,20 m² per complessivi 18,45 m², un cortile lato sud di 310,00 m² in comune con i subalterni 10, 11, 13, 18, 19, all'interno del quale c'è un'area dove è collocato il barbecue ed un passaggio pedonale alberato.

Da indagine di mercato sulle locazioni nel territorio di Olbia, si stima che l'affitto è di circa 500 € mensili da settembre a maggio mentre nei mesi da giugno ad agosto si aggira intorno ai 2.000 € mensili. L'immobile censito al Foglio 26 Particella 1182 Subalterno 19 situato a Piano Primo in Via Mar Tirreno SNC (località Pittulongu) frazione di Olbia (SS), ha una superficie netta dei vani pari a 47,34 m², una terrazza coperta di 17,32 m², un cortile lato sud di 310,00 m² in comune con i subalterni 10, 11, 13, 15, 18, all'interno del quale c'è un'area dove è collocato il barbecue ed un passaggio pedonale alberato.

Da indagine di mercato sulle locazioni nel territorio di Olbia, si stima che l'affitto è di circa 500 € mensili da settembre a maggio mentre nei mesi da giugno ad agosto si aggira intorno ai 2.000 € mensili.

4A. IDENTIFICAZIONE DEI DATI CATASTALI, MISURE E CONFINI DEGLI IMMOBILI DI PROPRIETÀ 1/1

Le fondazioni dei seguenti immobili sono costituite da plinti in c.a.; la struttura verticale è costituita da blocchi in calcestruzzo; la struttura orizzontale, invece, è costituita da solai in latero - cemento; i muri perimetrali sono costruiti in blocchi di calcestruzzo da 30 cm, strato di isolamento pari a 5 cm e i tamponamenti in forati da 8(cm)·15(cm)·30(cm); i tramezzi sono costituiti da mattoni in laterizio forato dello spessore di 8 cm; gli intonaci interni sono di tipologia civile; gli intonaci esterni sono di tipologia civile. L'impianto elettrico è sottotraccia, ma dalla documentazione fornita dal Comune di Olbia, non risulta alcuna dichiarazione di conformità a riguardo; l'impianto idrico e fognario è sottotraccia con allaccio alle reti urbane.

LOTTO 1	Foglio	Part.	Sub.	Indirizzo	Cat.	Piano	Vani m ²	Terrazza m ²	Cortile m ²
Immobile	26	1182	9	Loc. Pittulongu SNC	A/2	T	44,10	9,18	56,20

Il Piano Terra ha una superficie interna netta (o superficie calpestabile) di 44,10 m² con altezza dei locali 2,70 m, una veranda coperta di 9,18 m² ed un cortile di 56,20 m², all'interno del quale c'è la fossa Imhoff per lo smaltimento liquami, in comune con i restanti immobili ([ALLEGATO 25](#)); i pavimenti al piano terra sono in piastrelle di ceramica color avorio/beige; i rivestimenti interni in ceramica sono prevalentemente di colori chiari; la tinteggiatura interna è in pittura semilavabile ed esterna al quarzo; i battiscopa sono in ceramica;. Lo stato di conservazione dell'intero immobile risulta all'esterno in buone condizioni non denotando segni che determinino la necessità di effettuare nel breve periodo interventi di manutenzione conservativa. Allo stesso modo lo stato di conservazione e manutenzione all'interno è in buone condizioni. Il giardino esterno è discretamente curato e ordinato. Gli Infissi sono in legno e le persiane fatte di legno risultano in ottime condizioni. L'abitazione si presenta ben curata e in ordine e il giardino annesso all'immobile ha una superficie complessiva di 56,20 m² lato nord. L'abitazione è dotata di pompa di calore con relativo condizionatore installato nel Soggiorno - Cucina e di caldaia a gas. L'ingresso principale dell'immobile è costituito da un cancelletto in metallo e al termine del cortile lato nord vi è l'ingresso dell'abitazione.

La superficie netta dei vani/ambienti è, attualmente, la seguente:

VANI PIANO TERRA	Superficie netta
Cucina - Soggiorno	17,83 m ²
Camera da letto	12,34 m ²
Pluriuso	7,33 m ²
Bagno	4,37 m ²
Disimpegno	2,23 m ²
Totale 44,10 m ²	

La superficie della veranda coperta è:

	Superficie netta
Terrazza coperta lato nord	Totale 9,18 m ²

La superficie attuale del cortile è la seguente:

	Superficie netta
Cortile lato nord	Totale 56,20 m ²

N. B.: si rimanda alla Documentazione fotografica per un riscontro planimetrico e fotografico della descrizione dell'immobile.

LOTTO 2	Foglio	Part.	Sub.	Indirizzo	Cat.	Piano	Vani m ²	Terrazza m ²
Immobile	26	1182	10	Loc. Pittulongu SNC	A/2	T	48,14	17,64

Il Piano Terra ha una superficie interna netta (o superficie calpestabile) di 48,14 m² con altezza dei locali 2,70 m, una terrazza di 17,64 m² ed un ampio cortile lato sud di 310,00 m², in comune con i subalterni 11, 13, 15, 18, 19, all'interno del quale c'è un'area dove è collocato il barbecue ed un passaggio pedonale alberato. I pavimenti al piano terra sono in piastrelle di ceramica color

avorio/beige; i rivestimenti interni in ceramica sono prevalentemente di colori chiari; la tinteggiatura interna è in pittura semi lavabile ed esterna al quarzo; i battiscopa sono in ceramica. Lo stato di conservazione dell'intero immobile risulta all'esterno in buone condizioni non denotando segni che determinino la necessità di effettuare nel breve periodo interventi di manutenzione conservativa. Allo stesso modo lo stato di conservazione e manutenzione all'interno è in buone condizioni. Gli Infissi sono in legno e le persiane fatte di legno risultano in ottime condizioni. L'abitazione si presenta ben curata. L'abitazione è dotata di pompa di calore con relativo condizionatore installato nel Soggiorno - Cucina e di caldaia a gas. L'ingresso principale dell'immobile è costituito da un cancelletto in metallo e al termine del cortile lato sud vi è l'ingresso dell'abitazione tramite porta - finestra.

La superficie netta dei vani/ambienti è, attualmente, la seguente:

VANI PIANO TERRA	Superficie netta
Cucina - Soggiorno	17,95 m ²
Camera da letto	13,10 m ²
Pluriuso	7,70 m ²
Bagno	5,24 m ²
Disimpegno	4,15 m ²
Totale 48,14 m ²	

La superficie della terrazza coperta è:

	Superficie netta
Terrazza lato sud	Totale 17,64 m ²

La superficie attuale del cortile è la seguente:

	Superficie netta
Cortile lato sud in comune	Totale 310,00 m ²

N. B.: si rimanda alla Documentazione fotografica per un riscontro planimetrico e fotografico della descrizione dell'immobile.

LOTTO 3	Foglio	Part.	Sub.	Indirizzo	Cat.	Piano	Vani m ²	Terrazza m ²
Immobilie	26	1182	13	Loc. Pittulungu SNC	A/2	I	41,20	14,81

Il Piano Primo ha una superficie interna netta (o superficie calpestabile) di 41,20 m² con altezza media dei locali pari a 3,30 m (il solaio è a doppia falda), una terrazza coperta di 14,81 m² ed un ampio cortile lato sud di 310,00 m², in comune con i subalterni 11, 13, 15, 18, 19, all'interno del quale c'è un'area dove è collocato il barbecue ed un passaggio pedonale alberato. I pavimenti al piano primo sono in piastrelle di ceramica color avorio/beige; i rivestimenti interni in ceramica sono prevalentemente di colori chiari; la tinteggiatura interna è in pittura semilavabile ed esterna al quarzo; i battiscopa sono in ceramica;. Lo stato di conservazione dell'intero immobile risulta all'esterno in buone condizioni non denotando segni che determinino la necessità di effettuare nel breve periodo interventi di manutenzione conservativa. Allo stesso modo lo stato di conservazione e

manutenzione all'interno è in buone condizioni. Il giardino esterno è discretamente curato e ordinato. Gli infissi sono in legno e le persiane fatte di legno risultano in ottime condizioni. L'abitazione si presenta ben curata e in ordine. Dal Soggiorno – Cucina si accede tramite scala in legno al soppalco soprastante la cucina componibile, che viene utilizzato come deposito. L'abitazione è dotata di pompa di calore con relativo condizionatore installato nel Soggiorno - Cucina e di caldaia a gas. L'ingresso principale dell'immobile risulta a lato nord ed è costituito da un cancelletto in metallo; alla fine del vialetto c'è la rampa di scale che permette l'accesso all'abitazione a Piano Primo.

La superficie netta dei vani/ambienti è, attualmente, la seguente:

VANI PIANO TERRA	Superficie netta
Cucina - Soggiorno	15,04 m ²
Camera da letto	12,32 m ²
Pluriuso	6,46 m ²
Bagno	4,35 m ²
Disimpegno	3,03 m ²
Totale 41,20 m ²	

La superficie della terrazza coperta è:

	Superficie netta
Terrazza coperta lato nord	Totale 14,81 m ²

La superficie attuale del cortile in comune è la seguente:

	Superficie netta
Cortile lato sud in comune	Totale 310,00 m ²

N. B.: si rimanda alla Documentazione fotografica per un riscontro planimetrico e fotografico della descrizione dell'immobile.

LOTTO 4	Foglio	Part.	Sub.	Indirizzo	Cat.	Piano	Vani m ²	Terrazza m ²
Immobilie	26	1182	18	Loc. Pittulongu SNC	A/2	I	47,62	17,14

Il Piano Primo ha una superficie interna netta (o superficie calpestabile) di 47,62 m² con altezza media dei locali pari a 3,40 m, una terrazza coperta di 17,14 m² ed un ampio cortile lato sud di 310,00 m², in comune con i subalterni 11, 13, 15, 18, 19, all'interno del quale c'è un'area dove è collocato il barbecue ed un passaggio pedonale alberato. I pavimenti al piano primo sono in piastrelle di ceramica color avorio/beige; i rivestimenti interni in ceramica sono prevalentemente di colori chiari; la tinteggiatura interna è in pittura semi lavabile ed esterna al quarzo; i battiscopa sono in ceramica; Lo stato di conservazione dell'intero immobile risulta all'esterno in buone condizioni non denotando segni che determinino la necessità di effettuare nel breve periodo interventi di manutenzione conservativa. Allo stesso modo lo stato di conservazione e manutenzione all'interno è in buone condizioni. Il giardino esterno è discretamente curato e ordinato. Gli Infissi sono in legno e le persiane fatte di legno risultano in ottime condizioni. L'abitazione si presenta ben curata e in ordine. Dal Soggiorno – Cucina si accede tramite scala in legno al soppalco soprastante la cucina componibile, che viene utilizzato come deposito L'abitazione è dotata di pompa di calore con relativo condizionatore installato nel Soggiorno - Cucina e di caldaia a gas. L'ingresso principale

Ing. Laus Salvatore - Via Monte Bandera 36 - 07028 Santa Teresa Gallura (SS)

Cell. 3458857239 - Pec. salvatore.laus@ingpec.eu - Email: salvatore.laus@gmail.com

dell'immobile è costituito da un cancelletto in metallo e al termine del vialetto si svolta a destra, circumnavigando circa la metà dell'intero compendio, salendo sulla rampa di scale composta da 15 gradini lato sud, vi è l'ingresso dell'abitazione sul lato destro al Piano Primo.

La superficie netta dei vani/ambienti è, attualmente, la seguente:

VANI PIANO TERRA	Superficie netta
Cucina - Soggiorno	17,40 m ²
Camera da letto	12,55 m ²
Pluriuso	7,28 m ²
Bagno	5,27 m ²
Disimpegno	5,12 m ²
	Totale 47,62 m ²

La superficie della veranda coperta è:

	Superficie netta
Terrazza coperta lato nord	Totale 17,14 m ²

La superficie attuale del cortile in comune è la seguente:

	Superficie netta
Cortile lato sud in comune	Totale 310,00 m ²

N. B.: si rimanda alla Documentazione fotografica per un riscontro planimetrico e fotografico della descrizione dell'immobile.

4B. IDENTIFICAZIONE DEI DATI CATASTALI, MISURE E CONFINI DEGLI IMMOBILI DI PROPRIETÀ 1/1

Le fondazioni dei seguenti immobili sono costituite da plinti in c.a.; la struttura verticale è costituita da blocchi in calcestruzzo; la struttura orizzontale, invece, è costituita da solai in latero - cemento; i muri perimetrali sono costruiti in blocchi di calcestruzzo da 30 cm, strato di isolamento pari a 5 cm e i tamponamenti in forati da 8(cm)·15(cm)·30(cm); i tramezzi sono costituiti da mattoni in laterizio forato dello spessore di 8 cm; gli intonaci interni sono di tipologia civile; gli intonaci esterni sono di tipologia civile. L'impianto elettrico è sottotraccia, ma dalla documentazione fornita dal Comune di Olbia, non risulta alcuna dichiarazione di conformità a riguardo; l'impianto idrico e fognario è sottotraccia con allaccio alle reti urbane.

LOTTO 5	Foglio	Part.	Sub.	Indirizzo	Cat.	Piano	Vani m ²	Terrazza m ²	Cortile m ²
Immobile	26	1182	8	Loc. Pittulongu SNC	A/2	T	48,20	15,00	30,00

Il Piano Terra ha una superficie interna netta (o superficie calpestabile) di 48,20 m² con altezza dei locali 2,70 m, una terrazza coperta di 15,00 m² ed un cortile di 30,00 m². I pavimenti al piano terra sono in piastrelle di ceramica color avorio/beige; i rivestimenti interni in ceramica sono prevalentemente di colori chiari; la tinteggiatura interna è in pittura semi lavabile ed esterna al quarzo; i battiscopa sono in ceramica. Lo stato di conservazione dell'intero immobile risulta

Ing. Laus Salvatore - Via Monte Bandera 36 - 07028 Santa Teresa Gallura (SS)

Cell. 3458857239 - Pec: salvatore.laus@ingpec.eu - Email: salvatore.laus@gmail.com

12
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - e vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

all'esterno in buone condizioni non denotando segni che determinino la necessità di effettuare nel breve periodo interventi di manutenzione conservativa. Allo stesso modo lo stato di conservazione e manutenzione all'interno è in buone condizioni. Il giardino esterno è discretamente curato e ordinato. Gli Infissi sono in legno e le persiane fatte di legno risultano in ottime condizioni. L'abitazione si presenta ben curata e in ordine e il giardino annesso all'immobile ha una superficie complessiva di 30,00 m² lato nord. L'ingresso principale dell'immobile è costituito da un cancelletto in metallo e al termine del cortile lato nord vi è l'ingresso dell'abitazione.

La superficie netta dei vani/ambienti è, attualmente, la seguente:

VANI PIANO TERRA	Superficie netta
Cucina - Soggiorno	21,28 m ²
Camera da letto	9,56 m ²
Pluriuso	7,26 m ²
Bagno	4,34 m ²
Disimpegno	5,76 m ²
Totale 48,20 m ²	

La superficie della veranda coperta è:

	Superficie netta
Terrazza coperta lato nord	Totale 15,00 m ²

La superficie attuale del cortile è la seguente:

	Superficie netta
Cortile lato nord	Totale 30,00 m ²

N. B.: si rimanda alla Documentazione fotografica per un riscontro planimetrico e fotografico della descrizione dell'immobile.

LOTTO 6	Foglio	Part.	Sub.	Indirizzo	Cat.	Piano	Vani m ²	Terrazza m ²
Immobile	26	1182	11	Loc. Pittulongu SNC	A/2	T	48,42	17,92

Il Piano Terra ha una superficie interna netta (o superficie calpestabile) di 48,42 m² con altezza dei locali 2,70 m, una terrazza coperta di 17,92 m² ed un ampio cortile lato sud di 310,00 m², in comune con i subalterni 11, 13, 15, 18, 19, all'interno del quale c'è un'area dove è collocato il barbecue ed un passaggio pedonale alberato. I pavimenti al piano terra sono in piastrelle di ceramica color avorio/beige; i rivestimenti interni in ceramica sono prevalentemente di colori chiari; la tinteggiatura interna è in pittura semi lavabile ed esterna al quarzo; i battiscopa sono in ceramica. Lo stato di conservazione dell'intero immobile risulta all'esterno in buone condizioni non denotando segni che determinino la necessità di effettuare nel breve periodo interventi di manutenzione conservativa. Allo stesso modo lo stato di conservazione e manutenzione all'interno è in buone condizioni. Gli Infissi sono in legno e le persiane fatte di legno risultano in ottime condizioni. L'abitazione si presenta ben curata. L'ingresso principale dell'immobile è costituito da un

cancelletto in metallo e al termine del vialetto si svolta a destra, circumnavigando circa i tre quarti dell'intero compendio, al termine del quale vi è l'ingresso dell'abitazione tramite porta – finestra. La superficie netta dei vani/ambienti è, attualmente, la seguente:

VANI PIANO TERRA	Superficie netta
Cucina - Soggiorno	18,71 m ²
Camera da letto	13,08 m ²
Pluriuso	7,51 m ²
Bagno	5,09 m ²
Disimpegno	4,03 m ²
	Totale 48,42 m ²

La superficie della veranda coperta è:

	Superficie netta
Terrazza coperta lato sud	Totale 17,92 m ²

La superficie attuale del cortile è la seguente:

	Superficie netta
Cortile lato sud in comune	Totale 310,00 m ²

LOTTO 7	Foglio	Part.	Sub.	Indirizzo	Cat.	Piano	Vani m ²	Verande m ²
Immobile	26	1182	15	Loc. Pittulongu SNC	A/2	I	41,06	18,45

Il Piano Terra ha una superficie interna netta (o superficie calpestabile) di 41,06 m² con altezza media dei locali pari a 3,40 m, una terrazza coperta lato nord di 11,25 m² ed una terrazza coperta lato sud di 7,20 m² per un totale di 18,45 m² mentre il cortile lato sud di 310,00 m² è in comune con i subalterni 11, 13, 15, 18, 19, all'interno del quale c'è un'area dove è collocato il barbecue ed un passaggio pedonale alberato. I pavimenti al piano terra sono in piastrelle di ceramica color avorio/beige; i rivestimenti interni in ceramica sono prevalentemente di colori chiari; la tinteggiatura interna è in pittura semi lavabile ed esterna al quarzo; i battiscopa sono in ceramica. Lo stato di conservazione dell'intero immobile risulta all'esterno in buone condizioni non denotando segni che determinino la necessità di effettuare nel breve periodo interventi di manutenzione conservativa. Allo stesso modo lo stato di conservazione e manutenzione all'interno è in buone condizioni. Il giardino esterno è discretamente curato e ordinato. Gli Infissi sono in legno e le persiane fatte di legno risultano in ottime condizioni. L'abitazione si presenta ben curata e in ordine e il giardino in comune ha una superficie complessiva di 310,00 m² lato sud. L'ingresso principale dell'immobile è costituito da una scalinata composta da 15 gradini, al termine della quale, vi è l'ingresso dell'abitazione centralmente.

La superficie netta dei vani/ambienti è, attualmente, la seguente:

VANI PIANO TERRA	Superficie netta
Cucina - Soggiorno	15,61 m ²
Camera da letto	10,12 m ²
Pluriuso	6,85 m ²
Bagno	4,23 m ²
Disimpegno	4,25 m ²
	Totale 41,06 m ²

La superficie della veranda coperta è:

	Superficie netta
Terrazza coperta lato nord	11,25 m ²
Terrazza coperta lato sud	7,20 m ²
	Totale 18,45 m ²

La superficie attuale del cortile in comune è la seguente:

	Superficie netta
Cortile lato sud in comune	Totale 310,00 m ²

N. B.: si rimanda alla Documentazione fotografica per un riscontro planimetrico e fotografico della descrizione dell'immobile.

LOTTO 8	Foglio	Part.	Sub.	Indirizzo	Cat.	Piano	Vani m ²	Terrazza m ²
Immobile	26	1182	19	Loc. Pittulongu SNC	A/2	I	47,34	17,32

Il Piano Primo ha una superficie interna netta (o superficie calpestabile) di 47,34 m² con altezza media dei locali pari a 3,40 m, una terrazza coperta di 17,32 m² ed un ampio cortile lato sud di 310,00 m², in comune con i subalterni 11, 13, 15, 18, 19, all'interno del quale c'è un'area dove è collocato il barbecue ed un passaggio pedonale alberato. I pavimenti al piano primo sono in piastrelle di ceramica color avorio/beige; i rivestimenti interni in ceramica sono prevalentemente di colori chiari; la tinteggiatura interna è in pittura semi lavabile ed esterna al quarzo; i battiscopa sono in ceramica. Lo stato di conservazione dell'intero immobile risulta all'esterno in buone condizioni non denotando segni che determinino la necessità di effettuare nel breve periodo interventi di manutenzione conservativa. Allo stesso modo lo stato di conservazione e manutenzione all'interno è in buone condizioni. Il giardino esterno è discretamente curato e ordinato. Gli Infissi sono in legno e le persiane fatte di legno risultano in ottime condizioni. L'abitazione si presenta ben curata e in ordine. Dal Soggiorno/Cucina si accede, tramite scalinata in legno, al soppalco soprastante la cucina componibile. L'abitazione è dotata di pompa di calore con condizionatore installato nel Soggiorno/Cucina e di caldaia a gas. L'ingresso principale dell'immobile è costituito da una scalinata composta da 15 gradini, al termine della quale, vi è l'ingresso dell'abitazione sul lato sinistro al Piano Primo.

La superficie netta dei vani/ambienti è, attualmente, la seguente:

VANI PIANO TERRA	Superficie netta
Cucina - Soggiorno	16,89 m ²
Camera da letto	12,62 m ²
Pluriuso	7,31 m ²
Bagno	5,30 m ²
Disimpegno	5,22 m ²
	Totale 47,34 m ²

La superficie della veranda coperta è:

	Superficie netta
Terrazza coperta lato nord	Totale 17,32 m ²

La superficie attuale del cortile in comune è la seguente:

	Superficie netta
Cortile lato sud in comune	Totale 310,00 m ²

N. B.: si rimanda alla Documentazione fotografica per un riscontro planimetrico e fotografico della descrizione dell'immobile.

4C. PIANTE QUOTATE IN FORMATO DWG REALIZZATE MEDIANTE SOFTWARE AUTOCAD E RELATIVA CONVERSIONE IN PDF DEGLI IMMOBILI DI PROPRIETÀ 1/1

07026

4.C1 RESTITUZIONE GRAFICA EX NOVO DEL LOTTO 1 QUALE IMMOBILE IDENTIFICATO AL FOGLIO 26 PARTICELLA 1182 SUBALTERNO 9 LOCALITÀ PITTULONGU VIA MAR TIRRENO OLBIA (SS) CATEGORIA A/2 PIANO TERRA CONSISTENZA 4 VANI DI SUPERFICIE 44,10 m² PORTICO DI SUPERFICIE 9,18 m² E CORTILE DI SUPERFICIE 56,20 m².

I rilievi metrici dello stato di fatto dell'immobile suindicato hanno permesso di redigere autonoma planimetria, quotata e contenente la destinazione d'uso dei locali con relative superfici calpestabili nonché le relative altezze. Planimetria in formato dwg ([ALLEGATO a](#)); planimetria convertita in formato pdf ([ALLEGATO b](#)).

4.C2 RESTITUZIONE GRAFICA EX NOVO DEL LOTTO 2 QUALE IMMOBILE IDENTIFICATO AL FOGLIO 26 PARTICELLA 1182 SUBALTERNO 10 LOCALITÀ PITTULONGU VIA MAR TIRRENO OLBIA (SS) CATEGORIA A/2 PIANO TERRA CONSISTENZA 3,5 VANI DI SUPERFICIE 48,14 m² TERRAZZA DI SUPERFICIE 17,64 m² E CORTILE COMUNE DI SUPERFICIE 310,00 m².

I rilievi metrici dello stato di fatto dell'immobile suindicato hanno permesso di redigere autonoma planimetria, quotata e contenente la destinazione d'uso dei locali con relative superfici calpestabili nonché le relative altezze. Planimetria in formato dwg ([ALLEGATO c](#)); planimetria convertita in formato pdf ([ALLEGATO d](#)).

4.C3 RESTITUZIONE GRAFICA EX NOVO DEL LOTTO 3 QUALE IMMOBILE IDENTIFICATO AL FOGLIO 26 PARTICELLA 1182 SUBALTERNO 13 LOCALITÀ PITTULONGU VIA MAR TIRRENO OLBIA (SS) CATEGORIA A/2 PIANO PRIMO CONSISTENZA 3,5 VANI DI SUPERFICIE 41,20 m² TERRAZZA COPERTA DI SUPERFICIE 14,81 m².

I rilievi metrici dello stato di fatto dell'immobile suindicato hanno permesso di redigere autonoma planimetria, quotata e contenente la destinazione d'uso dei locali con relative superfici calpestabili nonché le relative altezze. Planimetria in formato dwg ([ALLEGATO e](#)); planimetria convertita in formato pdf ([ALLEGATO f](#)).

4.C4 RESTITUZIONE GRAFICA EX NOVO DEL LOTTO 4 QUALE IMMOBILE IDENTIFICATO AL FOGLIO 26 PARTICELLA 1182 SUBALTERNO 18 LOCALITÀ PITTULONGU VIA MAR TIRRENO OLBIA (SS) CATEGORIA A/2 PIANO PRIMO CONSISTENZA 3 VANI DI SUPERFICIE 47,62 m² TERRAZZA COPERTA DI SUPERFICIE 17,14 m² E CORTILE COMUNE DI SUPERFICIE 310,00 m²

I rilievi metrici dello stato di fatto dell'immobile suindicato hanno permesso di redigere autonoma planimetria, quotata e contenente la destinazione d'uso dei locali con relative superfici calpestabili nonché le relative altezze. Planimetria in formato dwg ([ALLEGATO g](#)); planimetria convertita in formato pdf ([ALLEGATO h](#)).

4D. PIANTE QUOTATE IN FORMATO DWG REALIZZATE MEDIANTE SOFTWARE AUTOCAD E RELATIVA CONVERSIONE IN PDF DEGLI IMMOBILI DI PROPRIETÀ 1/1

4.D1 RESTITUZIONE GRAFICA EX NOVO DEL LOTTO 5 QUALE IMMOBILE IDENTIFICATO AL FOGLIO 26 PARTICELLA 1182 SUBALTERNO 8 LOCALITÀ PITTULONGU VIA MAR TIRRENO OLBIA (SS) CATEGORIA A/2 PIANO TERRA CONSISTENZA 3.5 VANI DI SUPERFICIE 48,20 m² TERRAZZA DI SUPERFICIE 15,00 m² E CORTILE DI SUPERFICIE 30,00 m².

I rilievi metrici dello stato di fatto dell'immobile suindicato hanno permesso di redigere autonoma planimetria, quotata e contenente la destinazione d'uso dei locali con relative superfici calpestabili nonché le relative altezze. Planimetria in formato dwg ([ALLEGATO i](#)); planimetria convertita in formato pdf ([ALLEGATO l](#)).

4.D2 RESTITUZIONE GRAFICA EX NOVO DEL LOTTO 6 QUALE IMMOBILE IDENTIFICATO AL FOGLIO 26 PARTICELLA 1182 SUBALTERNO 11 LOCALITÀ PITTULONGU VIA MAR TIRRENO OLBIA (SS) CATEGORIA A/2 PIANO TERRA CONSISTENZA 4 VANI DI SUPERFICIE 48,42 m² TERRAZZA COPERTA DI SUPERFICIE 17,92 m² E CORTILE COMUNE DI SUPERFICIE 310,00 m².

I rilievi metrici dello stato di fatto dell'immobile suindicato hanno permesso di redigere autonoma planimetria, quotata e contenente la destinazione d'uso dei locali con relative superfici calpestabili nonché le relative altezze. Planimetria in formato dwg ([ALLEGATO m](#)); planimetria convertita in formato pdf ([ALLEGATO n](#)).

4.D3 RESTITUZIONE GRAFICA EX NOVO DEL LOTTO 7 QUALE IMMOBILE IDENTIFICATO AL FOGLIO 26 PARTICELLA 1182 SUBALTERNO 15 LOCALITÀ PITTULONGU VIA MAR TIRRENO OLBIA (SS) CATEGORIA A/2 PIANO PRIMO CONSISTENZA 3 VANI DI SUPERFICIE 41,06 m² TERRAZZA COPERTA LATO NORD DI SUPERFICIE 11,25 m², TERRAZZA COPERTA LATO SUD DI SUPERFICIE 7,20 m² E CORTILE COMUNE DI SUPERFICIE 310,00 m². L'ACCESSO ALL'ABITAZIONE AVVIENE TRAMITE SCALA ESTERNA LATO SUD.

I rilievi metrici dello stato di fatto dell'immobile suindicato hanno permesso di redigere autonoma planimetria, quotata e contenente la destinazione d'uso dei locali con relative superfici calpestabili nonché le relative altezze. Planimetria in formato dwg ([ALLEGATO o](#)); planimetria convertita in formato pdf ([ALLEGATO p](#)).

4.D4 RESTITUZIONE GRAFICA EX NOVO DEL LOTTO 8 QUALE IMMOBILE IDENTIFICATO AL FOGLIO 26 PARTICELLA 1182 SUBALTERNO 19 LOCALITÀ PITTULONGU VIA MAR TIRRENO OLBIA (SS) CATEGORIA A/2 PIANO PRIMO CONSISTENZA 3 VANI DI SUPERFICIE 47,34 m² TERRAZZA COPERTA DI SUPERFICIE 17,32 m² E CORTILE COMUNE DI SUPERFICIE 310,00 m²

I rilievi metrici dello stato di fatto dell'immobile suindicato hanno permesso di redigere autonoma planimetria, quotata e contenente la destinazione d'uso dei locali con relative superfici calpestabili nonché le relative altezze. Planimetria in formato dwg ([ALLEGATO q](#)); planimetria convertita in formato pdf ([ALLEGATO r](#)).

5A. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI DI PROPRIETÀ 1/1

5.A1 SCELTA DEL PROCEDIMENTO DI STIMA

L'immobile censito al Foglio 26 Particella 1182 Subalterno 9 situato a Piano Terra in Via Mar Tirreno SNC (località Pittulongu) frazione di Olbia (SS), ha una superficie netta dei vani pari a 43,87 m², una veranda coperta di 9,10 m², un cortile lato nord di 56,20 m² dove all'interno si trova la fossa Imhoff per lo smaltimento di liquami.

L'immobile censito al Foglio 26 Particella 1182 Subalterno 10 situato a Piano Terra in Via Mar Tirreno SNC (località Pittulongu) frazione di Olbia (SS), ha una superficie netta dei vani pari a 48,14 m², una terrazza coperta di 17,64 m², un cortile lato sud di 310,00 m² in comune con i subalterni 11, 13, 15, 18, 19, all'interno del quale c'è un'area dove è collocato il barbecue ed un passaggio pedonale alberato.

L'immobile censito al Foglio 26 Particella 1182 Subalterno 13 situato a Piano Primo in Via Mar Tirreno SNC (località Pittulongu) frazione di Olbia (SS), ha una superficie netta dei vani pari a 40,70 m², una veranda coperta di 14,81 m², un cortile lato sud di 310,00 m² in comune con i subalterni 10, 11, 15, 18, 19, all'interno del quale c'è un'area dove è collocato il barbecue ed un passaggio pedonale alberato.

L'immobile censito al Foglio 26 Particella 1182 Subalterno 18 situato a Piano Primo in Via Mar Tirreno SNC (località Pittulongu) frazione di Olbia (SS), ha una superficie netta dei vani pari a 44,86 m², una veranda coperta di 17,28 m², un cortile lato sud di 310,00 m² in comune con i

subalterni 10, 11, 13, 15, 19, all'interno del quale c'è un'area dove è collocato il barbecue ed un passaggio pedonale alberato.

Gli immobili suddetti vanno stimati secondo l'attuale valore di mercato. La disponibilità di sufficienti e recenti dati relativi a valori di mercato di compravendite di immobili comparabili, consente di determinare la valutazione del bene utilizzando il metodo di stima sintetica comparativa per confronto, rapportata in base ad un parametro tecnico comune agli immobili analoghi a quelli oggetto di stima (sintetica monoparametro), ovvero al valore €/m² di superficie interna netta (o di calpestio) dei fabbricati e dei cortili annessi. Determinati i valori medi unitari del parametro tecnico relativo all'immobile preso in considerazione (desunto dal rapporto Valore di Mercato/Superficie netta), la stima del più probabile valore di mercato del bene si ottiene:

- assegnando al bene oggetto di stima il valore del parametro medio rilevato (€/mq) corretto eventualmente da ponderati coefficienti di differenziazione negativi o positivi in relazione alle sue condizioni/caratteristiche intrinseche (es. tipologia costruttiva, finiture, stato di conservazione e vetustà, adeguatezza e conformità degli impianti, pertinenze comuni, altezza di piano, dimensioni dell'unità abitativa ecc.);
- moltiplicando il valore ponderatamente "corretto" del parametro assegnato all'immobile oggetto di stima per la superficie interna netta rilevata.
- apportando al valore complessivo così stimato eventuali aggiunte o detrazioni, determinate in base a condizioni specifiche e/o temporanee dell'immobile che lo differenziano rispetto a fabbricati simili presi a confronto o fuori dall'ordinario (pertinenze esclusive, eventuali oneri e costi correlati a: procedura esecutiva, realizzazione di interventi edilizi, regolarizzazione di difformità urbanistiche/catastali e relativi compensi tecnici, ecc.).

5.A2 FONTI ED INDICAZIONE DEI DATI DI MERCATO RILEVATI

Le ricerche di mercato hanno evidenziato che in tutta la città di Olbia, negli ultimi 24 mesi, le compravendite di immobili a destinazione residenziale si sono ulteriormente (rispetto alla contrazione iniziata 3/4 anni fa) e bruscamente ridotte. Tale tendenza è correlata all'aggravamento della congiuntura economica negativa che ha comportato crisi di liquidità, di accesso al credito/mutui fondiari, incertezza sulla validità delle forme di investimento (anche di natura immobiliare), recessione dei settori produttivi e terziari ecc. La riduzione della domanda ha conseguentemente comportato diminuzione dei valori (riferiti al parametro €/m²) degli appartamenti e dei locali commerciali offerti sul mercato. Di seguito si elencano le principali fonti dei dati relativi al mercato delle compravendite di immobili analoghi (comparabili) a quelli oggetto di vendita:

- Inserzioni di Agenzie immobiliari e di privati sul WEB (www.ctvimmobiliare.it, www.immobiliare.it, www.eurekasa.it);
- Agenzie immobiliari attive nella zona di Olbia (Terranova Real Estate, Tecnocasa, Casaclick);
- Quotazioni Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio;

5.A3 INDIVIDUAZIONE E STIMA DEL VALORE DEL PARAMETRO TECNICO

Oltre a fornire dati di mercato relativi alle transazioni di immobili analoghi, tutti i soggetti consultati hanno confermato che il parametro tecnico più diffuso ed in stretta relazione con il locale mercato immobiliare dei fabbricati urbani (destinati a civile abitazione, uffici, esercizi commerciali) è la superficie interna netta (o superficie calpestabile) dei locali dei fabbricati, espressi come valore in €/m².

I valori di riferimento reperiti si riferiscono ad immobili ubicati e compresi nella stessa fascia/zona, pertanto le caratteristiche estrinseche (ubicazione, infrastrutture, qualità urbanistico - sociale ed ambientale) sono comuni a tutti e non determineranno quindi correzioni (in aumento o diminuzione) del valore del parametro tecnico prescelto per la stima. Per quanto attiene alle caratteristiche intrinseche degli immobili destinati alla vendita giudiziaria, si osserva che non è possibile individuare elementi di raffronto utili a determinare delle correzioni analitiche (coefficienti di differenziazione in percentuale) della stima dei beni pignorati rispetto alle caratteristiche intrinseche di altri immobili presi a confronto, in quanto per questi ultimi non si è potuto effettuare una oggettiva osservazione - analisi e perché inoltre i valori del parametro (€/m² di superficie netta) rilevati dalle inserzioni di vendita sono risultati abbastanza disomogenei. In linea generale e teorica si individuano di seguito alcuni fattori intrinseci dei beni che si discostano dalle caratteristiche ordinarie di abitazioni simili prese a confronto e che avrebbero potuto influenzare, in aumento (comodi positivi) o in diminuzione (comodi negativi), il valore del parametro prescelto rispetto a quello medio degli altri immobili:

Fattori intrinseci che contribuiscono ad aumentare il valore del parametro:

- ✓ Qualità del fabbricato del condominio: civile, in sufficiente stato di manutenzione e con alcune apprezzabili finiture interne;
- ✓ Altezza del piano;
- ✓ Impianto di climatizzazione
- ✓ Dimensione media dell'immobile (superficie interna utile di 60 m² + veranda) con quotazione unitaria più elevata rispetto a quella di appartamenti di grandi dimensioni (maggiori di 90 m²);
- ✓ Vista mare

Fattori intrinseci che contribuiscono a diminuire il valore del parametro:

- ✓ Mancanza di doppi servizi, cucina e bagno di esigua superficie;
- ✓ Stato d'uso dell'appartamento;
- ✓ Mancanza di impianto di riscaldamento autonomo funzionante;
- ✓ Vendita forzata dell'immobile, con condizioni di mercato alterate (numero limitato di offerte, tempi brevi e rigide modalità per l'aggiudicazione ed il trasferimento del bene ecc.);
- ✓ Incertezza rispetto ai tempi di rilascio dell'immobile;
- ✓ Certificazione energetica non presente.

Questi ultimi tre fattori intrinseci non influenzeranno in negativo il valore del parametro in quanto il relativo costo sarà detratto dal Valore stimato dell'immobile.

Alla luce di quanto esposto, prendendo maggiormente in considerazione quanto riferito dagli agenti immobiliari intervistati (ai quali è stato fatto visionare il report fotografico dell'immobile), si ritiene ponderatamente, di assegnare sinteticamente al parametro tecnico prescelto per la stima degli immobili i valori seguenti:

- 1.200,00 €/m² per i vani a Piano Terra e al Piano Primo dei vari immobili;
- 400,00 €/m² per balconi e verande;
- 40,00 €/m² per il cortile di pertinenza.

5.A4 STIMA DEGLI IMMOBILI

STIMA LOTTO 1

LOTTO 1	Foglio	Part.	Sub.	Indirizzo	Cat.	Piano	Vani m ²	Terrazza m ²	Cortile m ²
Immobile	26	1182	9	Loc. Pittulongu SNC	A/2	T	44,10	9,18	56,20

La stima del più probabile valore di mercato dell'immobile censito al Foglio 26 Particella 1182 Subalterno 9 situato a Piano Terra in Via Mar Tirreno SNC (località Pittulongu) frazione di Olbia (SS), si ottiene considerando la superficie catastale del Piano Terra di complessivi 44,10 m²; la superficie utile non residenziale della terrazza coperta (33,33 % della superficie non residenziale, quindi s.n.r./3, cioè 9,18/3 m² = 3,06 m²) è di 3,06 m². Il cortile di pertinenza è in media di superficie 40,00 m² ed ha un valore di 40,00 €/m² · 40,00 m² = € 1.600,00. Si ha quindi che il valore base dell'immobile costituito dai vani a piano terra, dalla terrazza coperta e dal cortile è di:

$$1.800,00 \text{ €/m}^2 \cdot (43,87 + 3,06) \text{ m}^2 + € 1.600,00 = 84.474,00 \text{ €} + 1.600,00 \text{ €} = € 86.074,00.$$

In definitiva l'immobile in oggetto ha un:

$$\text{VALORE DEL BENE SENZA ABUSI} = 86.074,00 \text{ €}$$

In conclusione, in assenza di abusi, il più probabile Valore dell'immobile, riferito al mese di novembre 2023, e arrotondato in conto tondo, viene stimato in:

$$€ 86.074/00 \text{ (OTTANTASEIMILASETTANTAQUATTRO/00 euro)}.$$

In conclusione, non essendoci abusi, il più probabile Valore dell'immobile, riferito al mese di novembre 2023, e arrotondato in conto tondo, viene stimato in:

$$€ 86.074/00 \text{ (OTTANTASEIMILASETTANTAQUATTRO/00 euro)}.$$

STIMA LOTTO 2

LOTTO 2	Foglio	Part.	Sub.	Indirizzo	Cat.	Piano	Vani m ²	Terrazza m ²
Immobile	26	1182	10	Loc. Pittulongu SNC	A/2	T	48,14	17,64

La stima del più probabile valore di mercato dell'immobile censito al Foglio 26 Particella 1182 Subalterno 10 situato a Piano Terra in Via Mar Tirreno SNC (località Pittulongu) frazione di Olbia (SS), si ottiene considerando la superficie calpestabile del Piano Terra di complessivi 48,14 m²; la superficie utile non residenziale della terrazza (33,33 % della superficie non residenziale, quindi s.n.r./3, cioè 17,64/3 m² = 5,88 m²) è di 5,88 m². Il cortile di pertinenza è in media di superficie 40,00 m² ed ha un valore di 40,00 €/m² · 40,00 m² = € 1.600,00. Si ha quindi che il valore base dell'immobile costituito dai vani a piano terra, dalla terrazza coperta lato sud e dal cortile è di:

$$1.800,00 \text{ €/m}^2 \cdot (48,14 + 5,88) \text{ m}^2 + € 1.600,00 = 97.236,00 \text{ €} + 1.600,00 \text{ €} = € 98.836,00.$$

In definitiva l'immobile in oggetto ha un:

VALORE DEL BENE SENZA ABUSI = € 98.836,00

In conclusione, in assenza di abusi, il più probabile Valore dell'immobile, riferito al mese di novembre 2023, e arrotondato in conto tondo, viene stimato in:

€ 98.836/00 (NOVANTOTTOMILAOTTOCENTOTRENTASEI/00 euro).

La domanda di sanatoria n. 76479 del 9/12/2004 ([ALLEGATO A5](#)) per l'appartamento e la domanda di sanatoria n. 76468 del 9/12/2004 ([ALLEGATO A6](#)) per la superficie non residenziale (terrazza) risultano inevase dalla [REDACTED] come asserito dalla responsabile dell'Ufficio SETTORE PIANIFICAZIONE E GESTIONE DEL TERRITORIO - SERVIZIO CONDONO EDILIZIO [REDACTED]. La richiesta di sanatoria è da considerarsi annullata e l'unica concessione edilizia rimane la n. 579/1997. L'abuso principale è relativo al terreno sbancato lato sud per complessivi 650 m³ circa e ciò ha permesso abusivamente la realizzazione della terrazza del suddetto appartamento, della terrazza dell'appartamento simmetrico ad esso identificato al foglio 26 Particella 1182 Subalterno 11, del terrazzo coperto dell'appartamento identificato al foglio 26 Particella 1182 Subalterno 18, della terrazza coperta dell'appartamento identificato al foglio 26 Particella 1182 Subalterno 19, dello spazio esterno relativo all'appartamento centrale a Piano Terra identificato al foglio 26 Particella 1182 Subalterno 8, nonché delle finestre lato sud sia della Camera da letto che della Cucina-Soggiorno di entrambi gli appartamenti laterali a Piano Terra, nonché delle due finestre dell'appartamento centrale a Piano Terra. Dai rilievi e dalle misure effettuate dal sottoscritto in data 28/05/2023 il R.A.I. (rapporto aeroilluminante), pari ad almeno 1/8 della superficie calpestabile, è rispettato poiché è pari a 6,5 m² su 48,14 m² di superficie calpestabile. La distribuzione degli spazi interni è stata modificata senza grossa variazione di cubatura. La foto d'archivio evidenzia lo stato concessionato dell'immobile, dove si può notare la grande quantità di terreno presente nelle adiacenze dell'intero compendio lato sud, costituito attualmente da 10 appartamenti ([ALLEGATO 26](#)), mentre in rosso è evidenziata la parte di terreno sbancata abusivamente ([ALLEGATO 27](#)). Il calcolo del volume di terreno sbancato è di seguito riportato ([ALLEGATO 28](#)). Dalle foto attuali si vede chiaramente l'enorme sbancamento di terreno rispetto al passato. Il programma di recupero urbano di Pittulongu esclude la possibilità di trasformazione per tipologia di immobili di tipo T1, T2, T3, cioè quello in oggetto, infatti essendo in zona vincolata, oltre che ad alto rischio idrico (RI4), non si può risanare l'abuso a detta del Geom. [REDACTED] del Comune di Olbia. La mancata doppia conformità, da un lato ricade sul ripristino dello stato dei luoghi con relativa demolizione delle opere abusive da parte dell'eventuale acquirente, dall'altro lato potrebbe ricadere su una sanatoria giurisprudenziale. In definitiva l'eventuale acquirente ha 120 giorni di tempo per presentare la domanda di sanatoria, ma l'accettazione nel rispetto degli artt. 32 e 33 L. 47/85 o il diniego dipendono dal motivato accertamento dell'Ufficio Tecnico Comunale, che in alcuni contesti potrebbe ritenere non indispensabile la demolizione e di conseguenza non necessario il ripristino dello stato dei luoghi. In realtà il comma 2, art. 38 T.U. edilizia stabilisce la possibilità di "sostituire" la sanzione demolitoria con una sanzione pecuniaria, qualora, sulla base dell'accertamento dell'Ufficio Tecnico Comunale, il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile. L'integrale corresponsione della sanzione pecuniaria irrogata produce i medesimi effetti del permesso di costruire in sanatoria di cui all'ex art. 36 del d.P.R. 380/2001 aggiornato al 14/06/2023. In effetti si dovrebbero riportare 650 m³ di terreno, che è una quantità enorme, per ripristinare lo stato dei luoghi esternamente al compendio. La porta - finestra della Cucina - Soggiorno e la finestra della Camera da letto dovrebbero eventualmente

essere murate e l'appartamento tornerebbe con variazione di destinazione d'uso a Cantina. Ciò comporterebbe, di conseguenza, la demolizione dei muri interni dell'attuale appartamento identificato al foglio 26 Particella 1182 Subalterno 8 di proprietà 1/1 del [REDACTED] che anch'esso tornerebbe con variazione di destinazione d'uso a Cantina centrale, come risulta dallo stato concessionato. Infatti, l'unica via di accesso alle 2 cantine lato sinistro può avvenire solo tramite Cantina Centrale a Piano Terra con ingresso lato nord. In caso di demolizione, gli abusi menzionati comportano i seguenti costi da detrarre al valore del bene senza abusi. La demolizione del muro divisorio Camera da letto – Bagno comporta una spesa di lavori per muratura di € 10.692 ($1.200 \text{ €/m}^2 \cdot 2,70 \text{ m} \cdot 3,30 \text{ m} = 1.200 \text{ €/m}^2 \cdot 8,91 \text{ m}^2 = 10.692 \text{ €}$). La demolizione del muro divisorio Disimpegno – Bagno comporta una spesa di lavori per muratura di € 4.536 ($1.200 \text{ €/m}^2 \cdot 2,70 \text{ m} \cdot 1,40 \text{ m} = 1.200 \text{ €/m}^2 \cdot 3,78 \text{ m}^2 = 4.536 \text{ €}$). La demolizione del muro divisorio Disimpegno – Pluriuso comporta una spesa di lavori per muratura di € 5.508 ($1.200 \text{ €/m}^2 \cdot 2,70 \text{ m} \cdot 1,70 \text{ m} = 1.200 \text{ €/m}^2 \cdot 4,59 \text{ m}^2 = 5.508 \text{ €}$). La demolizione del muro divisorio Soggiorno/Cucina – Pluriuso comporta una spesa di lavori per muratura di € 11.664 ($1.200 \text{ €/m}^2 \cdot 2,70 \text{ m} \cdot 3,60 \text{ m} = 1.200 \text{ €/m}^2 \cdot 9,72 \text{ m}^2 = 11.664 \text{ €}$). L'eliminazione della finestra della Camera da letto e successiva muratura, comporta una spesa di € 1.512 ($1.200 \text{ €/m}^2 \cdot 0,90 \text{ m} \cdot 1,40 \text{ m} = 1.200 \text{ €/m}^2 \cdot 1,26 \text{ m}^2 = 1.512 \text{ €}$). L'eliminazione della Porta - finestra del Soggiorno/Cucina e successiva muratura, comporta una spesa di € 5.544 ($1.200 \text{ €/m}^2 \cdot 2,20 \text{ m} \cdot 2,10 \text{ m} = 1.200 \text{ €/m}^2 \cdot 4,62 \text{ m}^2 = 5.544 \text{ €}$). La realizzazione di una porta nel muro esistente per l'ingresso alle due cantine di sinistra comporta una spesa di lavori per muratura di € 2.016 ($1.200 \text{ €/m}^2 \cdot 0,80 \text{ m} \cdot 2,10 \text{ m} = 1.200 \text{ €/m}^2 \cdot 1,68 \text{ m}^2 = 2.016 \text{ €}$). La demolizione della terrazza comporta una spesa di lavori per muratura di € 22.356 ($1.200 \text{ €/m}^2 \cdot 18,63 \text{ m}^2 = 22.356 \text{ €}$). Possiamo quantificare le spese necessarie per la demolizione delle opere abusive basandoci su un importo di € 63.056:

- Parcella del tecnico che redigerà l'accertamento di conformità: $12\% \cdot 63.056 \text{ €} = 7.567$ (al netto di tasse ed I.V.A.) per un importo complessivo di € 10.768 [$7.567 \text{ €} + 8\% \cdot 7.567 + 8\% \cdot 8.172 \text{ €} + 22\% \cdot 8.826 \text{ €} = 7.567 \text{ €} + 605 \text{ €} + 654 \text{ €} + 1.942 \text{ €} = 10.768 \text{ €}$]
- Spese di istruttoria € 100,00
- N. 2 marche da bollo da € 16,00 (totale di € 32,00)
- Oneri Legge Bucalossi raddoppiata € 6.720 ($6\% \cdot 63.056 \text{ €} \cdot 2 = 3.783 \text{ €} \cdot 2 = 7.566 \text{ €}$)
- Sanzione basata sulla perizia di stima giurata da redigere in fase di accertamento di conformità € 55.489

La spesa per sanare gli abusi suddetti viene quantificata in € 73.956 ($10.768 \text{ €} + 100 \text{ €} + 32 \text{ €} + 7.567 \text{ €} + 55.489 \text{ €} = 73.956 \text{ €}$). Il trasporto di terreno per riportare lo stato dei luoghi esterni alle due cantine di sinistra, quindi allo stato concessionato, comporta una spesa di 2.600 ($20 \text{ €/m}^3 \cdot 130 \text{ m}^3 = 2.600 \text{ €}$). La spesa complessiva è pari a $73.956 \text{ €} + 2.600 \text{ €} = 76.556 \text{ €}$.

In conclusione, il più probabile Valore dell'immobile, riferito al mese di novembre 2023, e arrotondato in conto tondo, viene stimato in: $98.836,00 \text{ €} - 76.556,00 \text{ €} = 22.280,00 \text{ €}$.

€ 22.280/00 (VENTIDUEMILADUECENTOOTTANTA/00 euro).

Il rogito per il passaggio di proprietà dalla [REDACTED] è avvenuto in data 30/12/2015, presumibilmente, grazie al fatto che è stata versata la prima rata dell'oblazione e la prima rata degli oneri concessori delle due domande di sanatoria suindicate.



STIMA LOTTO 3

LOTTO 3	Foglio	Part.	Sub.	Indirizzo	Cat.	Piano	Vani m ²	Terrazza m ²
Immobile	26	1182	13	Loc. Pittulongu SNC	A/2	I	41,20	14,81

La stima del più probabile valore di mercato dell'immobile censito al Foglio 26 Particella 1182 Subalterno 13 situato a Piano Primo in Via Mar Tirreno SNC (località Pittulongu) frazione di Olbia (SS), si ottiene considerando la superficie catastale del Piano Terra di complessivi 41,20 m²; la superficie utile non residenziale delle verande coperte (33,33 % della superficie non residenziale, quindi s.n.r./3, cioè $14,81/3 \text{ m}^2 = 4,94 \text{ m}^2$) è di 4,94 m². Il cortile di pertinenza è in media di superficie 40,00 m² ed ha un valore di $40,00 \text{ €/m}^2 \cdot 40,00 \text{ m}^2 = \text{€ } 1.600,00$. Si ha quindi che il valore base dell'immobile costituito dai vani a piano terra, dalla veranda coperta e dal cortile è di:

$$1.800,00 \text{ €/m}^2 \cdot (41,20 + 4,94) \text{ m}^2 + \text{€ } 1.600,00 = 83.052 \text{ €} + 1.600,00 \text{ €} = \text{€ } 84.652,00$$

In definitiva l'immobile in oggetto ha un:

$$\text{VALORE DEL BENE SENZA ABUSI} = 84.652,00$$

In conclusione, non essendo stati rilevati abusi, il più probabile Valore dell'immobile, riferito al mese di novembre 2023, e arrotondato in conto tondo, viene stimato in:

$$84.652/00 \text{ (OTTANTAQUATTROMILASEICENTOCINQUANTADUE/00 euro).}$$

STIMA LOTTO 4

LOTTO 4	Foglio	Part.	Sub.	Indirizzo	Cat.	Piano	Vani m ²	Terrazza m ²
Immobile	26	1182	18	Loc. Pittulongu SNC	A/2	I	47,62	17,14

La stima del più probabile valore di mercato dell'immobile censito al Foglio 26 Particella 1182 Subalterno 18 situato a Piano Primo in Via Mar Tirreno SNC (località Pittulongu) frazione di Olbia (SS), si ottiene considerando la superficie calpestabile del Piano Primo di complessivi 47,62 m²; la superficie utile non residenziale del terrazzo coperto (33,33 % della superficie non residenziale, quindi s.n.r./3, cioè $17,14/3 \text{ m}^2 = 5,71 \text{ m}^2$) è di 5,71 m². Il cortile di pertinenza è in media di superficie 40,00 m² ed ha un valore di $40,00 \text{ €/m}^2 \cdot 40,00 \text{ m}^2 = \text{€ } 1.600,00$. Si ha quindi che il valore base dell'immobile costituito dai vani a Piano Primo, dalla terrazza coperta e dal cortile è di:

$$1.800,00 \text{ €/m}^2 \cdot (47,62 + 5,71) \text{ m}^2 + \text{€ } 1.600,00 = 95.994 \text{ €} + 1.600,00 \text{ €} = \text{€ } 97.594,00$$

In definitiva l'immobile in oggetto ha un:

$$\text{VALORE DEL BENE SENZA ABUSI} = \text{€ } 97.594,00$$

In conclusione, in assenza di abusi, il più probabile Valore dell'immobile, riferito al mese di novembre 2023, e arrotondato in conto tondo, viene stimato in:

$$\text{€ } 97.594/00 \text{ (NOVANTASETTEMILACINQUECENTONOVANTAQUATTRO/00 euro).}$$

La domanda di sanatoria n. 76468 del 9/12/2004 (ALLEGATO A6) per la superficie non residenziale (terrazzo coperto) risulta inevasa dalla [REDACTED] come asserito dalla responsabile dell'Ufficio SETTORE PIANIFICAZIONE E GESTIONE DEL TERRITORIO - SERVIZIO CONDONO EDILIZIO Geom. [REDACTED]. La richiesta di sanatoria è da considerarsi annullata e l'unica concessione edilizia rimane la n. 579/1997. L'abuso principale è relativo al terrazzo coperto realizzato grazie allo sbancamento di terreno lato sud per complessivi 650 m³ circa e ciò ha permesso abusivamente la realizzazione del terrazzo suindicato. Il programma di recupero urbano di Pittulongu esclude la possibilità di trasformazione per tipologia di immobili di tipo T1, T2, T3, cioè quello in oggetto, infatti essendo in zona vincolata, oltre che ad alto rischio idrico (RI4), non si può risanare l'abuso a detta del Geom. [REDACTED] del Comune di Olbia. La mancata doppia conformità, da un lato ricade sul ripristino dello stato dei luoghi con relativa demolizione delle opere abusive da parte dell'eventuale acquirente, dall'altro lato potrebbe ricadere su una sanatoria giurisprudenziale. In definitiva l'eventuale acquirente ha 120 giorni di tempo per presentare la domanda di sanatoria, ma l'accettazione nel rispetto degli artt. 32 e 33 L. 47/85 o il diniego dipendono dal motivato accertamento dell'Ufficio Tecnico Comunale, che in alcuni contesti potrebbe ritenere non indispensabile la demolizione e di conseguenza il ripristino dello stato dei luoghi. In realtà il comma 2, art. 38 T.U. edilizia stabilisce la possibilità di "sostituire" la sanzione demolitoria con una sanzione pecuniaria, qualora, sulla base dell'accertamento dell'Ufficio Tecnico Comunale, il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile. L'integrale corresponsione della sanzione pecuniaria irrogata produce i medesimi effetti del permesso di costruire in sanatoria di cui all'ex art. 36 del d.P.R. 380/2001 aggiornato al 14/06/2023. In effetti si dovrebbero riportare 650 m³ di terreno, che è una quantità enorme, per ripristinare lo stato dei luoghi esternamente al compendio. In caso di demolizione, l'abuso menzionato comporta il seguente costo da detrarre al valore del bene senza abusi. La demolizione del terrazzo coperto comporta eventualmente una spesa di lavori per muratura di € 22.356 (1.200 €/m² · 18,63 m² = 22.356 €). Possiamo quantificare le spese necessarie per la demolizione delle opere abusive basandoci su un importo di € 22.500:

- Parcella del tecnico che redigerà l'accertamento di conformità: 12% · 22.500 € = € 2.700 (al netto di tasse ed I.V.A.) per un importo complessivo di € 3.842 [2.700 € + 8% · 2.700 + 8% · 2.916 € + 22% · 3.149 € = 2.700 € + 216 € + 233 € + 693 € = 3.842 €]
- Spese di istruttoria € 100,00
- N. 2 marche da bollo da € 16,00 (totale di € 32,00)
- Oneri Legge Bucalossi raddoppiata € 2.700 (6% · 22.500 € · 2 = 1.350 € · 2 = 2.700 €)
- Sanzione basata sulla perizia di stima giurata da redigere in fase di accertamento di conformità € 19.800

La spesa per sanare gli abusi suddetti viene quantificata in € 26.474 (3.842 € + 100 € + 32 € + 2.700 € + 19.800 € = 26.474 €). Il trasporto di terreno per riportare lo stato dei luoghi esterni, nel rispetto dello stato concessionato, comporta una spesa di 2.600 (20 €/m³ · 130 m³ = 2.600 €). La spesa complessiva è pari a 26.474 € + 2.600 € = 29.074 €.

In conclusione, il più probabile Valore dell'immobile, riferito al mese di novembre 2023, e arrotondato in conto tondo, viene stimato in 97.594,00 € - 29.074 € = 68.520 €.

68.520/00 (SESSANTOTTOMILACINQUECENTOVENTI/00 euro).

Il rogito per il passaggio di proprietà dalla [REDACTED] è avvenuto in data

Ing. Laus Salvatore - Via Monte Bandera 36 - 07028 Santa Teresa Gallura (SS)

Cell. 3458857239 - Pec. salvatore.laus@ingpec.eu - Email: salvatore.laus@gmail.com

25
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - e vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

30/12/2015, presumibilmente, grazie al fatto che è stata versata la prima rata dell'oblazione e la prima rata degli oneri concessori della domanda di sanatoria.

5B. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI DI PROPRIETÀ 1/1 DI

5.B1 SCELTA DEL PROCEDIMENTO DI STIMA

L'immobile censito al Foglio 26 Particella 1182 Subalterno 8 situato a Piano Terra in Via Mar Tirreno SNC (località Pittulongu) frazione di Olbia (SS), ha una superficie netta dei vani pari a 44,00 m², una veranda coperta di 15,00 m², un cortile lato nord di 30,00 m².

L'immobile censito al Foglio 26 Particella 1182 Subalterno 11 situato a Piano Terra in Via Mar Tirreno SNC (località Pittulongu) frazione di Olbia (SS), ha una superficie netta dei vani pari a 38,90 m², una veranda coperta di 28,00 m², un cortile lato sud di 310,00 m² in comune con i subalterni 10, 13, 15, 18, 19, all'interno del quale c'è un'area dove è collocato il barbecue ed un passaggio pedonale alberato.

L'immobile censito al Foglio 26 Particella 1182 Subalterno 15 situato a Piano Primo in Via Mar Tirreno SNC (località Pittulongu) frazione di Olbia (SS), ha una superficie netta dei vani pari a 39,45 m², una veranda coperta lato nord di 11,25 m² e una veranda coperta lato sud di 7,20 m² per complessivi 18,45 m², un cortile lato sud di 310,00 m² in comune con i subalterni 10, 11, 13, 18, 19, all'interno del quale c'è un'area dove è collocato il barbecue ed un passaggio pedonale alberato.

L'immobile censito al Foglio 26 Particella 1182 Subalterno 19 situato a Piano Primo in Via Mar Tirreno SNC (località Pittulongu) frazione di Olbia (SS), ha una superficie netta dei vani pari a 44,86 m², una veranda coperta di 17,28 m², un cortile lato sud di 310,00 m² in comune con i subalterni 10, 11, 13, 15, 18, all'interno del quale c'è un'area dove è collocato il barbecue ed un passaggio pedonale alberato.

Gli immobili suddetti vanno stimati secondo l'attuale valore di mercato. La disponibilità di sufficienti e recenti dati relativi a valori di mercato di compravendite di immobili comparabili, consente di determinare la valutazione del bene utilizzando il metodo di stima sintetica comparativa per confronto, rapportata in base ad un parametro tecnico comune agli immobili analoghi a quelli oggetto di stima (sintetica monoparametro), ovvero al valore €/m² di superficie interna netta (o di calpestio) dei fabbricati e dei cortili annessi. Determinati i valori medi unitari del parametro tecnico relativo all'immobile preso in considerazione (desunto dal rapporto Valore di Mercato/Superficie netta), la stima del più probabile valore di mercato del bene si ottiene:

- assegnando al bene oggetto di stima il valore del parametro medio rilevato (€/mq) corretto eventualmente da ponderati coefficienti di differenziazione negativi o positivi in relazione alle sue condizioni/caratteristiche intrinseche (es. tipologia costruttiva, finiture, stato di conservazione e vetustà, adeguatezza e conformità degli impianti, pertinenze comuni, altezza di piano, dimensioni dell'unità abitativa ecc.);
- moltiplicando il valore ponderatamente "corretto" del parametro assegnato all'immobile oggetto di stima per la superficie interna netta rilevata.
- apportando al valore complessivo così stimato eventuali aggiunte o detrazioni, determinate in base a condizioni specifiche e/o temporanee dell'immobile che lo differenziano rispetto a fabbricati

simili presi a confronto o fuori dall'ordinario (pertinenze esclusive, eventuali oneri e costi correlati a: procedura esecutiva, realizzazione di interventi edilizi, regolarizzazione di difformità urbanistiche/catastali e relativi compensi tecnici, ecc.).

5.B2 FONTI ED INDICAZIONE DEI DATI DI MERCATO RILEVATI

Le ricerche di mercato hanno evidenziato che in tutta la città di Olbia, negli ultimi 24 mesi, le compravendite di immobili a destinazione residenziale si sono ulteriormente (rispetto alla contrazione iniziata 3/4 anni fa) e bruscamente ridotte. Tale tendenza è correlata all'aggravamento della congiuntura economica negativa che ha comportato crisi di liquidità, di accesso al credito/mutui fondiari, incertezza sulla validità delle forme di investimento (anche di natura immobiliare), recessione dei settori produttivi e terziari ecc. La riduzione della domanda ha conseguentemente comportato diminuzione dei valori (riferiti al parametro €/m²) degli appartamenti e dei locali commerciali offerti sul mercato. Di seguito si elencano le principali fonti dei dati relativi al mercato delle compravendite di immobili analoghi (comparabili) a quelli oggetto di vendita:

- Inserzioni di Agenzie immobiliari e di privati sul WEB (www.ctvimmobiliare.it, www.immobiliare.it, www.eurekasa.it);
- Agenzie immobiliari attive nella zona di Olbia (Terranova Real Estate, Tecnocasa, Casaclick);
- Quotazioni Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio;

5.B3 INDIVIDUAZIONE E STIMA DEL VALORE DEL PARAMETRO TECNICO

Oltre a fornire dati di mercato relativi alle transazioni di immobili analoghi, tutti i soggetti consultati hanno confermato che il parametro tecnico più diffuso ed in stretta relazione con il locale mercato immobiliare dei fabbricati urbani (destinati a civile abitazione, uffici, esercizi commerciali) è la superficie interna netta (o superficie calpestabile) dei locali dei fabbricati, espressi come valore in €/m².

I valori di riferimento reperiti si riferiscono ad immobili ubicati e compresi nella stessa fascia/zona, pertanto le caratteristiche estrinseche (ubicazione, infrastrutture, qualità urbanistico - sociale ed ambientale) sono comuni a tutti e non determineranno quindi correzioni (in aumento o diminuzione) del valore del parametro tecnico prescelto per la stima. Per quanto attiene alle caratteristiche intrinseche degli immobili destinati alla vendita giudiziaria, si osserva che non è possibile individuare elementi di raffronto utili a determinare delle correzioni analitiche (coefficienti di differenziazione in percentuale) della stima dei beni pignorati rispetto alle caratteristiche intrinseche di altri immobili presi a confronto, in quanto per questi ultimi non si è potuto effettuare una oggettiva osservazione - analisi e perché inoltre i valori del parametro (€/m² di superficie netta) rilevati dalle inserzioni di vendita sono risultati abbastanza disomogenei. In linea generale e teorica si individuano di seguito alcuni fattori intrinseci dei beni che si discostano dalle caratteristiche ordinarie di abitazioni simili prese a confronto e che avrebbero potuto influenzare, in aumento (comodi positivi) o in diminuzione (comodi negativi), il valore del parametro prescelto rispetto a quello medio degli altri immobili:

Fattori intrinseci che contribuiscono ad aumentare il valore del parametro:

- ✓ Qualità del fabbricato del condominio: civile, in sufficiente stato di manutenzione e con alcune apprezzabili finiture interne;
- ✓ Altezza del piano;

- ✓ Impianto di climatizzazione
- ✓ Dimensione media dell'immobile (superficie interna utile di 60 m² + veranda) con quotazione unitaria più elevata rispetto a quella di appartamenti di grandi dimensioni (maggiori di 90 m²);
- ✓ Vista mare

Fattori intrinseci che contribuiscono a diminuire il valore del parametro:

- ✓ Mancanza di doppi servizi, cucina e bagno di esigua superficie;
- ✓ Stato d'uso dell'appartamento;
- ✓ Mancanza di impianto di riscaldamento autonomo funzionante;
- ✓ Vendita forzata dell'immobile, con condizioni di mercato alterate (numero limitato di offerte, tempi brevi e rigide modalità per l'aggiudicazione ed il trasferimento del bene ecc.);
- ✓ Incertezza rispetto ai tempi di rilascio dell'immobile;
- ✓ Certificazione energetica non presente.

Questi ultimi tre fattori intrinseci non influenzeranno in negativo il valore del parametro in quanto il relativo costo sarà detratto dal Valore stimato dell'immobile.

Alla luce di quanto esposto, prendendo maggiormente in considerazione quanto riferito dagli agenti immobiliari intervistati (ai quali è stato fatto visionare il report fotografico dell'immobile), si ritiene ponderatamente, di assegnare sinteticamente al parametro tecnico prescelto per la stima degli immobili i valori seguenti:

- 1.200,00 €/m² per i vani a Piano Terra e al Piano Primo dei vari immobili;
- 400,00 €/m² per balconi e verande;
- 40,00 €/m² per il cortile di pertinenza.

5.B4 STIMA DEGLI IMMOBILI

STIMA LOTTO 5

LOTTO 5	Foglio	Part.	Sub.	Indirizzo	Cat.	Piano	Vani m ²	Terrazza m ²	Cortile m ²
Immobilie	26	1182	8	Loc. Pittulongu SNC	A/2	T	48,20	15,00	30,00

La stima del più probabile valore di mercato dell'immobile censito al Foglio 26 Particella 1182 Subalterno 8 situato a Piano Terra in Via Mar Tirreno SNC (località Pittulongu) frazione di Olbia (SS), si ottiene considerando la superficie calpestabile del Piano Terra di complessivi 48,20 m²; la superficie utile non residenziale delle verande coperte (33,33 % della superficie non residenziale, quindi s.n.r./3, cioè 15,00/3 m² = 5,00 m²) è di 5,00 m². Il cortile di pertinenza è in media di superficie 40,00 m² ed ha un valore di 40,00 €/m² · 40,00 m² = € 1.600,00. Si ha quindi che il valore base dell'immobile costituito dai vani a piano terra, dalla veranda coperta e dal cortile è di:

$$1.800,00 \text{ €/m}^2 \cdot (48,20 + 5,00) \text{ m}^2 + € 1.600,00 = 95.760 \text{ €} + 1.600 \text{ €} = € 97.360,00$$

In definitiva l'immobile in oggetto ha un:

VALORE DEL BENE SENZA ABUSI = € 97.360,00

In conclusione, in assenza di abusi, il più probabile Valore dell'immobile, riferito al mese di novembre 2023, e arrotondato in conto tondo, viene stimato in:

€ 97.360/00 (NOVANTASETTEMILATRECENTOESSANTA/00 euro).

La domanda di sanatoria n. 76475 ([ALLEGATO A7](#)) del 9/12/2004 per l'appartamento risulta inevasa dalla [REDACTED] come asserito dalla responsabile dell'Ufficio SETTORE PIANIFICAZIONE E GESTIONE DEL TERRITORIO - SERVIZIO CONDONO EDILIZIO Geom. [REDACTED]. La richiesta di sanatoria è da considerarsi annullata e l'unica concessione edilizia rimane la n. 579/1997. L'abuso principale è relativo al terreno sbancato lato sud per complessivi 650 m³ circa e ciò ha permesso abusivamente anche la realizzazione delle due finestre lato sud, nonché uno spazio esterno di beneficio e di visibilità grazie allo sbancamento suindicato. Dai rilievi e dalle misure effettuate dal sottoscritto in data 28/05/2023 il R.A.I. (rapporto aeroilluminante), pari ad almeno 1/8 della superficie calpestabile, è rispettato poiché è pari a circa 6,0 m² su 48,67 m² di superficie calpestabile. La distribuzione degli spazi interni è stata modificata senza grossa variazione di cubatura. La foto d'archivio evidenzia lo stato concessionato dell'immobile, dove si può notare la grande quantità di terreno presente nelle adiacenze dell'intero compendio lato sud, costituito attualmente da 10 appartamenti ([ALLEGATO 26](#)), mentre in rosso è evidenziata la parte di terreno sbancata abusivamente ([ALLEGATO 27](#)). Il calcolo del volume di terreno sbancato è di seguito riportato ([ALLEGATO 28](#)). Dalle foto attuali si vede chiaramente l'enorme sbancamento di terreno rispetto al passato. Il programma di recupero urbano di Pittulongu esclude la possibilità di trasformazione per tipologia di immobili di tipo T1, T2, T3, cioè quello in oggetto, infatti essendo in zona vincolata, oltre che ad alto rischio idrico (RI4), non si può risanare l'abuso a detta del [REDACTED] del Comune di Olbia. La mancata doppia conformità, da un lato ricade sul ripristino dello stato dei luoghi con relativa demolizione delle opere abusive da parte dell'eventuale acquirente, dall'altro lato potrebbe ricadere su una sanatoria giurisprudenziale. In definitiva l'eventuale acquirente ha 120 giorni di tempo per presentare la domanda di sanatoria, ma l'accettazione nel rispetto degli artt. 32 e 33 L. 47/85 o il diniego dipendono dal motivato accertamento dell'Ufficio Tecnico Comunale, che in alcuni contesti potrebbe ritenere non indispensabile la demolizione e di conseguenza non necessario il ripristino dello stato dei luoghi. In realtà il comma 2, art. 38 T.U. edilizia stabilisce la possibilità di "sostituire" la sanzione demolitoria con una sanzione pecuniaria, qualora, sulla base dell'accertamento dell'Ufficio Tecnico Comunale, il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile. L'integrale corresponsione della sanzione pecuniaria irrogata produce i medesimi effetti del permesso di costruire in sanatoria di cui all'ex art. 36 del d.P.R. 380/2001 aggiornato al 14/06/2023. In effetti si dovrebbero riportare 650 m³ di terreno, che è una quantità enorme, per ripristinare lo stato dei luoghi esternamente al compendio. La finestra del Bagno e la finestra della Camera da letto dovrebbero eventualmente essere murate. Ciò comporterebbe, di conseguenza, la demolizione dei muri interni dell'attuale appartamento identificato al foglio 26 Particella 1182 Subalterno 8 di proprietà 1/1 dell' [REDACTED] che anch'esso tornerebbe con variazione di destinazione d'uso a Cantina, come risulta dallo stato concessionato. Tale Cantina centrale permetterebbe l'accesso, grazie all'ingresso lato nord, alle due cantine laterali lato sinistro e alle due cantine laterali lato destro. In caso di eventuale demolizione, gli abusi menzionati comportano i seguenti costi da detrarre al valore del bene senza abusi. La demolizione del muro divisorio Camera da letto – Bagno comporta una spesa di lavori per muratura di € 8.424 (1.200 €/m² · 2,70 m · 2,60 m = 1.200 €/m² · 7,02 m² = 8.424 €).

La demolizione del muro divisorio Disimpegno – Bagno comporta una spesa di lavori per muratura di € 5.832 ($1.200 \text{ €/m}^2 \cdot 2,70 \text{ m} \cdot 1,80 \text{ m} = 1.200 \text{ €/m}^2 \cdot 4,86 \text{ m}^2 = 5.832 \text{ €}$). La demolizione del muro divisorio Disimpegno – Pluriuso comporta una spesa di lavori per muratura di € 7.776 ($1.200 \text{ €/m}^2 \cdot 2,70 \text{ m} \cdot 2,40 \text{ m} = 1.200 \text{ €/m}^2 \cdot 6,48 \text{ m}^2 = 7.776 \text{ €}$). La demolizione del muro divisorio Soggiorno/Cucina – Pluriuso comporta una spesa di lavori per muratura di € 11.664 ($1.200 \text{ €/m}^2 \cdot 2,70 \text{ m} \cdot 3,60 \text{ m} = 1.200 \text{ €/m}^2 \cdot 9,72 \text{ m}^2 = 11.664 \text{ €}$). La demolizione del muro divisorio Soggiorno/Cucina – Pluriuso comporta una spesa di lavori per muratura di € 10.692 ($1.200 \text{ €/m}^2 \cdot 2,70 \text{ m} \cdot 3,30 \text{ m} = 1.200 \text{ €/m}^2 \cdot 8,91 \text{ m}^2 = 10.692 \text{ €}$). L'eliminazione della finestra di sinistra, mediante muratura, comporta una spesa di € 1.512 ($1.200 \text{ €/m}^2 \cdot 0,90 \text{ m} \cdot 1,40 \text{ m} = 1.200 \text{ €/m}^2 \cdot 1,26 \text{ m}^2 = 1.512 \text{ €}$). L'eliminazione della finestra di destra, mediante muratura, comporta una spesa di € 1.260 ($1.200 \text{ €/m}^2 \cdot 0,75 \text{ m} \cdot 1,40 \text{ m} = 1.200 \text{ €/m}^2 \cdot 1,05 \text{ m}^2 = 1.260 \text{ €}$). La demolizione del portico comporta una spesa di lavori per muratura di € 22.356 ($1.200 \text{ €/m}^2 \cdot 18,63 \text{ m}^2 = 22.356 \text{ €}$). Possiamo quantificare le spese necessarie per la demolizione delle opere abusive basandoci su un importo di € 47.160:

- Parcella del tecnico che redigerà l'accertamento di conformità: $12\% \cdot 47.160 \text{ €} = 5.659$ (al netto di tasse ed I.V.A.) per un importo complessivo di € 8.053 [$5.659 \text{ €} + 8\% \cdot 5.659 + 8\% \cdot 6.112 \text{ €} + 22\% \cdot 6.601 \text{ €} = 5.659 \text{ €} + 453 \text{ €} + 489 \text{ €} + 1.452 \text{ €} = 8.053 \text{ €}$]
- Spese di istruttoria € 100,00
- N. 2 marche da bollo da € 16,00 (totale di € 32,00)
- Oneri Legge Bucalossi raddoppiata € 5.659 ($6\% \cdot 47.160 \text{ €} \cdot 2 = 2.829 \text{ €} \cdot 2 = 5.659 \text{ €}$)
- Sanzione basata sulla perizia di stima giurata da redigere in fase di accertamento di conformità € 47.160

La spesa per sanare gli abusi suddetti viene quantificata in € 55.345 ($8.053 \text{ €} + 100 \text{ €} + 32 \text{ €} + 5.659 \text{ €} + 41.501 \text{ €} = 55.345 \text{ €}$). Il trasporto di terreno per riportare lo stato dei luoghi esterni alle due cantine di sinistra allo stato concessionato comporta una spesa di 2.600 ($20 \text{ €/m}^3 \cdot 130 \text{ m}^3 = 2.600 \text{ €}$). La spesa complessiva è pari a $55.345 \text{ €} + 2.600 \text{ €} = 57.945 \text{ €}$.

In conclusione, il più probabile Valore dell'immobile, riferito al mese di novembre 2023, e arrotondato in conto tondo, viene stimato in: $97.360,00 \text{ €} - 57.945 \text{ €} = 39.415,00 \text{ €}$
€ 39.415/00 (TRENTANOVEMILAQUATTROCENTOQUINDICI/00 euro).

Il rogito per il passaggio di proprietà dalla [REDACTED] è avvenuto in data 09/07/2015, presumibilmente, grazie al fatto che è stata versata la prima rata dell'oblazione e la prima rata degli oneri concessori della domanda di sanatoria suindicata.

STIMA LOTTO 6

LOTTO 6	Foglio	Part.	Sub.	Indirizzo	Cat.	Piano	Vani m ²	Terrazza m ²
Immobilie	26	1182	11	Loc. Pittulongu SNC	A/2	T	48,42	17,92

La stima del più probabile valore di mercato dell'immobile censito al Foglio 26 Particella 1182 Subalterno 11 situato a Piano Terra in Via Mar Tirreno SNC (località Pittulongu) frazione di Olbia (SS), si ottiene considerando la superficie catastale del Piano Terra di complessivi 48,42 m²; la superficie utile non residenziale del portico (33,33 % della superficie non residenziale, quindi s.n.r./3, cioè $17,92/3 \text{ m}^2 = 5,97 \text{ m}^2$) è di 5,97 m². Il cortile di pertinenza è in media di superficie 40,00 m² ed ha un valore di $40,00 \text{ €/m}^2 \cdot 40,00 \text{ m}^2 = 1.600,00$. Si ha quindi che il valore base dell'immobile costituito dai vani a piano terra, dal portico e dal cortile è di:

Ing. Laus Salvatore - Via Monte Bandera 36 - 07028 Santa Teresa Gallura (SS)

Cell. 3458857239 - Pec: salvatore.laus@ingpec.eu - Email: salvatore.laus@gmail.com

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



$1.800,00 \text{ €/m}^2 \cdot (48,42 + 5,97) \text{ m}^2 + \text{€ } 1.600,00 = 97.902,00 \text{ €} + 1.600,00 \text{ €} = \text{€ } 99.502,00.$

In definitiva l'immobile in oggetto ha un:

VALORE DEL BENE SENZA ABUSI = € 99.502,00.

In conclusione, in assenza di abusi, il più probabile Valore dell'immobile, riferito al mese di novembre 2023, e arrotondato in conto tondo, viene stimato in:

€ 99.502/00 (NOVANTANOVEMILACINQUECENTODUE/00 euro).

La domanda di sanatoria n. 76473 ([ALLEGATO A8](#)) del 9/12/2004 per l'appartamento e la domanda di sanatoria n. 76468 ([ALLEGATO A6](#)) del 9/12/2004 per la superficie non residenziale (portico) risultano inevase dalla [REDACTED], come asserito dalla responsabile dell'Ufficio SETTORE PIANIFICAZIONE E GESTIONE DEL TERRITORIO - SERVIZIO CONDONO EDILIZIO [REDACTED]. La richiesta di sanatoria è da considerarsi annullata e l'unica concessione edilizia rimane la n. 579/1997. L'abuso principale è relativo al terreno sbancato lato sud per complessivi 650 m³ circa e ciò ha permesso abusivamente la realizzazione del portico del suddetto appartamento, del portico dell'appartamento simmetrico ad esso identificato al foglio 26 Particella 1182 Subalterno 10, del terrazzo coperto dell'appartamento identificato al foglio 26 Particella 1182 Subalterno 18, del terrazzo coperto dell'appartamento identificato al foglio 26 Particella 1182 Subalterno 19, dello spazio esterno relativo all'appartamento centrale a Piano Terra identificato al foglio 26 Particella 1182 Subalterno 8, nonché delle finestre lato sud sia della Camera da letto che della Cucina-Soggiorno di entrambi gli appartamenti laterali a Piano Terra, nonché delle due finestre dell'appartamento centrale a Piano Terra. Dai rilievi e dalle misure effettuate dal sottoscritto in data 28/05/2023 il R.A.I. (rapporto aeroilluminante), pari ad almeno 1/8 della superficie calpestabile, è rispettato poiché è pari a 6,5 m² su 48,02 m² di superficie calpestabile. La distribuzione degli spazi interni è stata modificata senza grossa variazione di cubatura. La foto d'archivio evidenzia lo stato concessionato dell'immobile, dove si può notare la grande quantità di terreno presente nelle adiacenze dell'intero compendio lato sud, costituito attualmente da 10 appartamenti ([ALLEGATO 26](#)), mentre in rosso è evidenziata la parte di terreno sbancata abusivamente ([ALLEGATO 27](#)). Il calcolo del volume di terreno sbancato è di seguito riportato ([ALLEGATO 28](#)). Dalle foto attuali si vede chiaramente l'enorme sbancamento di terreno rispetto al passato. Il programma di recupero urbano di Pittulongu esclude la possibilità di trasformazione per tipologia di immobili di tipo T1, T2, T3, cioè quello in oggetto, infatti essendo in zona vincolata, oltre che ad alto rischio idrico (RI4), non si può risanare l'abuso a detta del [REDACTED].

[REDACTED] La mancata doppia conformità, da un lato ricade sul ripristino dello stato dei luoghi con relativa demolizione delle opere abusive da parte dell'eventuale acquirente, dall'altro lato potrebbe ricadere su una sanatoria giurisprudenziale. In definitiva l'eventuale acquirente ha 120 giorni di tempo per presentare la domanda di sanatoria, ma l'accettazione nel rispetto degli artt. 32 e 33 L. 47/85 o il diniego dipendono dal motivato accertamento dell'Ufficio Tecnico Comunale, che in alcuni contesti potrebbe ritenere non indispensabile la demolizione e di conseguenza il ripristino dello stato dei luoghi. In realtà il comma 2, art. 38 T.U. edilizia stabilisce la possibilità di "sostituire" la sanzione demolitoria con una



sanzione pecuniaria, qualora, sulla base dell'accertamento dell'Ufficio Tecnico Comunale, il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile. L'integrale corresponsione della sanzione pecuniaria irrogata produce i medesimi effetti del permesso di costruire in sanatoria di cui all'ex art. 36 del d.P.R. 380/2001 aggiornato al 14/06/2023. In effetti si dovrebbero riportare 650 m³ di terreno, che è una quantità enorme, per ripristinare lo stato dei luoghi esternamente al compendio. La porta – finestra della Cucina – Soggiorno e la finestra della Camera da letto dovrebbero eventualmente essere murate e l'appartamento tornerebbe con variazione di destinazione d'uso a Cantina. Ciò comporterebbe, di conseguenza, la demolizione dei muri interni dell'attuale appartamento identificato al foglio 26 Particella 1182 Subalterno 8 di proprietà 1/1 del [REDACTED] che anch'esso tornerebbe con variazione di destinazione d'uso a Cantina centrale, come risulta dallo stato concessionato. Infatti, l'unica via di accesso alle 2 cantine lato destro può avvenire solo tramite Cantina centrale a Piano Terra con ingresso lato nord. In caso di eventuale demolizione, gli abusi menzionati comportano i seguenti costi da detrarre al valore del bene senza abusi. La demolizione del muro divisorio Camera da letto – Bagno comporta una spesa di lavori per muratura di € 10.692 ($1.200 \text{ €/m}^2 \cdot 2,70 \text{ m} \cdot 3,30 \text{ m} = 1.200 \text{ €/m}^2 \cdot 8,91 \text{ m}^2 = 10.692 \text{ €}$). La demolizione del muro divisorio Disimpegno – Bagno comporta una spesa di lavori per muratura di € 4.536 ($1.200 \text{ €/m}^2 \cdot 2,70 \text{ m} \cdot 1,40 \text{ m} = 1.200 \text{ €/m}^2 \cdot 3,78 \text{ m}^2 = 4.536 \text{ €}$). La demolizione del muro divisorio Disimpegno – Pluriuso comporta una spesa di lavori per muratura di € 5.508 ($1.200 \text{ €/m}^2 \cdot 2,70 \text{ m} \cdot 1,70 \text{ m} = 1.200 \text{ €/m}^2 \cdot 4,59 \text{ m}^2 = 5.508 \text{ €}$). La demolizione del muro divisorio Soggiorno/Cucina – Pluriuso comporta una spesa di lavori per muratura di € 11.664 ($1.200 \text{ €/m}^2 \cdot 2,70 \text{ m} \cdot 3,60 \text{ m} = 1.200 \text{ €/m}^2 \cdot 9,72 \text{ m}^2 = 11.664 \text{ €}$). L'eliminazione della finestra della Camera da letto, mediante muratura, comporta una spesa di € 1.512 ($1.200 \text{ €/m}^2 \cdot 0,90 \text{ m} \cdot 1,40 \text{ m} = 1.200 \text{ €/m}^2 \cdot 1,26 \text{ m}^2 = 1.512 \text{ €}$). L'eliminazione della Porta - finestra del Soggiorno/Cucina, mediante muratura, comporta una spesa di € 5.544 ($1.200 \text{ €/m}^2 \cdot 2,20 \text{ m} \cdot 2,10 \text{ m} = 1.200 \text{ €/m}^2 \cdot 4,62 \text{ m}^2 = 5.544 \text{ €}$). L'apertura per l'ingresso alle due cantine di destra comporta una spesa di lavori per muratura di € 2.016 ($1.200 \text{ €/m}^2 \cdot 0,80 \text{ m} \cdot 2,10 \text{ m} = 1.200 \text{ €/m}^2 \cdot 1,68 \text{ m}^2 = 2.016 \text{ €}$). La demolizione del portico comporta una spesa di lavori per muratura di € 22.356 ($1.200 \text{ €/m}^2 \cdot 18,63 \text{ m}^2 = 22.356 \text{ €}$). Possiamo quantificare le spese necessarie per la demolizione delle opere abusive basandoci su un importo di € 63.056:

- Parcella del tecnico che redigerà l'accertamento di conformità: $12\% \cdot 63.056 \text{ €} = 7.567$ (al netto di tasse ed I.V.A.) per un importo complessivo di € 10.768 [$7.567 \text{ €} + 8\% \cdot 7.567 + 8\% \cdot 8.172 \text{ €} + 22\% \cdot 8.826 \text{ €} = 7.567 \text{ €} + 605 \text{ €} + 654 \text{ €} + 1.942 \text{ €} = 10.768 \text{ €}$]
- Spese di istruttoria € 100,00
- N. 2 marche da bollo da € 16,00 (totale di € 32,00)
- Oneri Legge Bucalossi raddoppiata € 6.720 ($6\% \cdot 63.056 \text{ €} \cdot 2 = 3.783 \text{ €} \cdot 2 = 7.566 \text{ €}$)
- Sanzione basata sulla perizia di stima giurata da redigere in fase di accertamento di conformità € 55.489

La spesa per sanare gli abusi suddetti viene quantificata in € 73.956 ($10.768 \text{ €} + 100 \text{ €} + 32 \text{ €} + 7.567 \text{ €} + 55.489 \text{ €} = 73.956 \text{ €}$). Il trasporto di terreno per riportare lo stato dei luoghi esterni alle due cantine di sinistra allo stato concessionato comporta una spesa di 2.600 ($20 \text{ €/m}^3 \cdot 130 \text{ m}^3 = 2.600 \text{ €}$). La spesa complessiva è pari a $73.956 \text{ €} + 2.600 \text{ €} = 76.556 \text{ €}$.

In conclusione, il più probabile Valore dell'immobile, riferito al mese di novembre 2023, e arrotondato in conto tondo, viene stimato in: $99.502 \text{ €} - 76.556 \text{ €} = 22.946 \text{ €}$.

€ 22.946 /00 (VENTIDUEMILANOVECENTOQUARANTASEI/00 euro).

Ing. Laus Salvatore - Via Monte Bandera 36 - 07028 Santa Teresa Gallura (SS)

Cell. 3458857239 - Pec. salvatore.laus@ingpec.eu - Email: salvatore.laus@gmail.com

Il rogito per il passaggio di proprietà dalla [REDACTED] è avvenuto in data 09/07/2015, presumibilmente, grazie al fatto che è stata versata la prima rata dell'oblazione e la prima rata degli oneri concessori delle due domande di sanatoria suindicate.

STIMA LOTTO 7

LOTTO 7	Foglio	Part.	Sub.	Indirizzo	Cat.	Piano	Vani m ²	Terrazze m ²
Immobile	26	1182	15	Loc. Pittulongu SNC	A/2	I	41,06	18,45

La stima del più probabile valore di mercato dell'immobile censito al Foglio 26 Particella 1182 Subalterno 15 situato a Piano Primo in Via Mar Tirreno SNC (località Pittulongu) frazione di Olbia (SS), si ottiene considerando la superficie catastale del Piano Terra di complessivi 41,06 m²; la superficie utile non residenziale delle verande coperte (33,33 % della superficie non residenziale, quindi s.n.r./3, cioè 18,45/3 m² = 6,15 m²) è di 6,15 m². Si ha quindi che il valore base dell'immobile costituito dai vani a Piano Primo e dalle verande coperte:

$$1.800,00 \text{ €/m}^2 \cdot (41,06 + 6,15) \text{ m}^2 = 1.800,00 \text{ €/m}^2 \cdot 47,30 \text{ m}^2 = \text{€ } 84.906,00$$

In definitiva l'immobile in oggetto ha un:

VALORE DEL BENE SENZA ABUSI = € 84.906,00

In conclusione, in assenza di abusi, il più probabile Valore dell'immobile, riferito al mese di novembre 2023, e arrotondato in conto tondo, viene stimato in:

€ 84.906 /00 (OTTANTAQUATTROMILANOVECENTOSEI/00 euro).

La domanda di sanatoria n. 76480 ([ALLEGATO A9](#)) del 9/12/2004 per l'appartamento risulta inevasa dalla [REDACTED] come asserito dalla responsabile dell'Ufficio SETTORE PIANIFICAZIONE E GESTIONE DEL TERRITORIO - SERVIZIO CONDONO EDILIZIO [REDACTED]. La richiesta di sanatoria è da considerarsi annullata e l'unica concessione edilizia rimane la n. 579/1997. L'abuso principale è relativo alla realizzazione del muro lato sud, dove è collocata una porta - finestra e due finestre laterali nel Soggiorno - Cucina, che ha permesso di convertire la Veranda comune ai due appartamenti laterali al Piano Primo in un Appartamento centrale al Piano Primo. Dai rilievi e dalle misure effettuate dal sottoscritto in data 28/05/2023 il R.A.I. (rapporto aeroilluminante), pari ad almeno 1/8 della superficie calpestabile, è rispettato poiché è pari a circa 6,65 m² su 41,15 m² di superficie calpestabile. Il programma di recupero urbano di Pittulongu esclude la possibilità di trasformazione per tipologia di immobili di tipo T1, T2, T3, cioè quello in oggetto, infatti essendo in zona vincolata, oltre che ad alto rischio idrico (RI4), non si può risanare l'abuso a detta del Geom [REDACTED] del Comune di Olbia. La mancata doppia conformità, da un lato ricade sul ripristino dello stato dei luoghi con relativa demolizione delle opere abusive da parte dell'eventuale acquirente, dall'altro lato potrebbe ricadere su una sanatoria giurisprudenziale. In definitiva l'eventuale acquirente ha 120 giorni di tempo per presentare la domanda di sanatoria, ma l'accettazione nel rispetto degli artt. 32 e 33 L. 47/85 o il diniego dipendono dal motivato accertamento dell'Ufficio Tecnico Comunale, che in alcuni contesti

potrebbe ritenere non indispensabile la demolizione e di conseguenza non necessario il ripristino dello stato dei luoghi. In realtà il comma 2, art. 38 T.U. edilizia stabilisce la possibilità di “sostituire” la sanzione demolitoria con una sanzione pecuniaria, qualora, sulla base dell’accertamento dell’Ufficio Tecnico Comunale, il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile. L’integrale corresponsione della sanzione pecuniaria irrogata produce i medesimi effetti del permesso di costruire in sanatoria di cui all’ex art. 36 del d.P.R. 380/2001 aggiornato al 14/06/2023. Per ripristinare lo stato dei luoghi va demolito il muro lato sud e smantellata la porta – finestra, nonché le due finestre laterali. La demolizione dei muri interni dell’attuale appartamento identificato al foglio 26 Particella 1182 Subalterno 15 di proprietà 1/1 [REDACTED] permetterebbe la variazione di destinazione d’uso a Veranda, come risulta dallo stato concessionato. Tale Veranda centrale permetterebbe l’ingresso agli occupanti dei due appartamenti laterali, in modo da raggiungere il terrazzo coperto lato nord. In caso di demolizione, gli abusi menzionati comportano i seguenti costi da detrarre al valore del bene senza abusi. La demolizione del muro lato sud di altezza media 3,1 (m), comprendente la porta finestra e le due finestre laterali, comporta una spesa di lavori per muratura di € 17.484 ($1.200 \text{ €/m}^2 \cdot 4,70 \text{ m} \cdot 3,10 \text{ m} = 1.200 \text{ €/m}^2 \cdot 14,57 \text{ m}^2 = 17.484 \text{ €}$). La demolizione del muro divisorio Soggiorno/Cucina – Pluriuso comporta una spesa di lavori per muratura di € 13.392 ($1.200 \text{ €/m}^2 \cdot 3,10 \text{ m} \cdot 3,60 \text{ m} = 1.200 \text{ €/m}^2 \cdot 11,16 \text{ m}^2 = 13.392 \text{ €}$). La demolizione del muro divisorio Disimpegno – Pluriuso comporta una spesa di lavori per muratura di € 7.626 ($1.200 \text{ €/m}^2 \cdot 3,10 \text{ m} \cdot 2,05 \text{ m} = 1.200 \text{ €/m}^2 \cdot 6,36 \text{ m}^2 = 7.626 \text{ €}$). La demolizione del muro divisorio Disimpegno – Bagno comporta una spesa di lavori per muratura di € 5.952 ($1.200 \text{ €/m}^2 \cdot 3,10 \text{ m} \cdot 1,60 \text{ m} = 1.200 \text{ €/m}^2 \cdot 4,96 \text{ m}^2 = 5.952$). La demolizione del muro divisorio Camera da letto – Bagno comporta una spesa di lavori per muratura di € 8.556 ($1.200 \text{ €/m}^2 \cdot 3,10 \text{ m} \cdot 2,30 \text{ m} = 1.200 \text{ €/m}^2 \cdot 7,13 \text{ m}^2 = 8.556 \text{ €}$). La demolizione del muro divisorio Camera da letto – Pluriuso comporta una spesa di lavori per muratura di € 11.904 ($1.200 \text{ €/m}^2 \cdot 3,10 \text{ m} \cdot 3,20 \text{ m} = 1.200 \text{ €/m}^2 \cdot 9,92 \text{ m}^2 = 11.904 \text{ €}$). Possiamo quantificare le spese necessarie per la demolizione delle opere abusive basandoci su un importo di € 65.000:

- Parcella del tecnico che redigerà l’accertamento di conformità: $12\% \cdot 65.000 \text{ €} = 7.800$ (al netto di tasse ed I.V.A.) per un importo complessivo di € 11.100 [$7.800 \text{ €} + 8\% \cdot 7.800 \text{ €} + 8\% \cdot 8424 \text{ €} + 22\% \cdot 9098 \text{ €} = 7.800 \text{ €} + 624 \text{ €} + 674 \text{ €} + 2.002 \text{ €} = 11.100 \text{ €}$]
- Spese di istruttoria € 100,00
- N. 2 marche da bollo da € 16,00 (totale di € 32,00)
- Oneri Legge Bucalossi raddoppiata € 7.800 ($6\% \cdot 65.000 \text{ €} \cdot 2 = 3.900 \text{ €} \cdot 2 = 7.800 \text{ €}$)
- Sanzione basata sulla perizia di stima giurata da redigere in fase di accertamento di conformità € 65.000

La spesa per sanare gli abusi suddetti viene quantificata in € 76.132 ($11.100 \text{ €} + 100 \text{ €} + 32 \text{ €} + 7.800 \text{ €} + 57.200 \text{ €} = 76.132 \text{ €}$).

In conclusione, il più probabile Valore dell’immobile, riferito al mese di novembre 2023, e arrotondato in conto tondo, viene stimato in: $84.906 \text{ €} - 76.132 \text{ €} = 8.774,00 \text{ €}$.

€ 8.774/00 (OTTOMILASETTECENTOSETTANTAQUATTRO/00 euro).

Il rogito per il passaggio di proprietà dalla [REDACTED] è avvenuto in data 09/07/2015, presumibilmente, grazie al fatto che è stata versata la prima rata dell’oblazione e la prima rata degli oneri concessori della domanda di sanatoria suindicata.

STIMA LOTTO 8

LOTTO 8	Foglio	Part.	Sub.	Indirizzo	Cat.	Piano	Vani m ²	Terrazza m ²
Immobile	26	1182	19	Loc. Pittulongu SNC	A/2	I	47,34	17,32

La stima del più probabile valore di mercato dell'immobile censito al Foglio 26 Particella 1182 Subalterno 19 situato a Piano Primo in Via Mar Tirreno SNC (località Pittulongu) frazione di Olbia (SS), si ottiene considerando la superficie calpestabile del Piano Primo di complessivi 47,34 m²; la superficie utile non residenziale del terrazzo coperto (33,33 % della superficie non residenziale, quindi s.n.r./3, cioè $17,32/3 \text{ m}^2 = 5,77 \text{ m}^2$) è di 5,77 m². Il cortile di pertinenza è in media di superficie 40,00 m² ed ha un valore di $40,00 \text{ €/m}^2 \cdot 40,00 \text{ m}^2 = \text{€ } 1.600,00$. Si ha quindi che il valore base dell'immobile costituito dai vani a Piano Primo, dal terrazzo coperto e dal cortile è di:

$$1.800,00 \text{ €/m}^2 \cdot (47,34 + 5,77) \text{ m}^2 + \text{€ } 1.600,00 = 95.598,00 \text{ €} + 1.600,00 \text{ €} = \text{€ } 97.198,00$$

In definitiva l'immobile in oggetto ha un:

$$\text{VALORE DEL BENE SENZA ABUSI} = \text{€ } 97.198,00$$

In conclusione, in assenza di abusi, il più probabile Valore dell'immobile, riferito al mese di novembre 2023, e arrotondato in conto tondo, viene stimato in:

$$\text{€ } 97.198 /00 \text{ (NOVANTASETTEMILACENTONOVANTOTTO/00 euro).}$$

La domanda di sanatoria n. 76468 ([ALLEGATO A6](#)) del 9/12/2004 per la superficie non residenziale (terrazzo coperto) risulta inevasa dalla [REDACTED], come asserito dalla responsabile dell'Ufficio SETTORE PIANIFICAZIONE E GESTIONE DEL TERRITORIO - SERVIZIO CONDONO EDILIZIO [REDACTED]. La richiesta di sanatoria è da considerarsi annullata e l'unica concessione edilizia rimane la n. 579/1997. L'abuso principale è relativo al terrazzo coperto realizzato grazie allo sbancamento di terreno lato sud per complessivi 650 m³ circa e ciò ha permesso abusivamente la realizzazione del terrazzo suindicato. Il programma di recupero urbano di Pittulongu esclude la possibilità di trasformazione per tipologia di immobili di tipo T1, T2, T3, cioè quello in oggetto, infatti essendo in zona vincolata, oltre che ad alto rischio idrico (RI4), non si può risanare l'abuso a detta del Geom. [REDACTED] del Comune di Olbia. La mancata doppia conformità, da un lato ricade sul ripristino dello stato dei luoghi con relativa demolizione delle opere abusive da parte dell'eventuale acquirente, dall'altro lato potrebbe ricadere su una sanatoria giurisprudenziale. In definitiva l'eventuale acquirente ha 120 giorni di tempo per presentare la domanda di sanatoria, ma l'accettazione nel rispetto degli artt. 32 e 33 L. 47/85 o il diniego dipendono dal motivato accertamento dell'Ufficio Tecnico Comunale, che in alcuni contesti potrebbe ritenere non indispensabile la demolizione e di conseguenza il ripristino dello stato dei luoghi. In realtà il comma 2, art. 38 T.U. edilizia stabilisce la possibilità di "sostituire" la sanzione demolitoria con una sanzione pecuniaria, qualora, sulla base dell'accertamento dell'Ufficio Tecnico Comunale, il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile. L'integrale corresponsione della sanzione pecuniaria irrogata produce i medesimi effetti del permesso di costruire in sanatoria di cui all'ex art. 36 del d.P.R. 380/2001 aggiornato al 14/06/2023. In effetti si dovrebbero riportare 650 m³ di terreno, che è una quantità enorme, per ripristinare lo stato dei

luoghi esternamente al compendio. In caso di demolizione, l'abuso menzionato comporta il seguente costo da detrarre al valore del bene senza abusi. L'eventuale demolizione del terrazzo coperto comporta una spesa di lavori per muratura di € 22.356 ($1.200 \text{ €/m}^2 \cdot 18,63 \text{ m}^2 = 22.356 \text{ €}$). Possiamo quantificare le spese necessarie per la eventuale demolizione delle opere abusive basandoci su un importo di € 22.500:

- Parcella del tecnico che redigerà l'accertamento di conformità: $12\% \cdot 22.500 \text{ €} = 2.700 \text{ €}$ (al netto di tasse ed I.V.A.) per un importo complessivo di € 3.842 [$2.700 \text{ €} + 8\% \cdot 2.700 + 8\% \cdot 2.916 \text{ €} + 22\% \cdot 3.149 \text{ €} = 2.700 \text{ €} + 216 \text{ €} + 233 \text{ €} + 693 \text{ €} = 3.842 \text{ €}$]
- Spese di istruttoria € 100,00
- N. 2 marche da bollo da € 16,00 (totale di € 32,00)
- Oneri Legge Bucalossi raddoppiata € 2.700 ($6\% \cdot 22.500 \text{ €} \cdot 2 = 1.350 \text{ €} \cdot 2 = 2.700 \text{ €}$)
- Sanzione basata sulla perizia di stima giurata da redigere in fase di accertamento di conformità € 19.800

La spesa per sanare gli abusi suddetti viene quantificata in € 26.474 ($3.842 \text{ €} + 100 \text{ €} + 32 \text{ €} + 2.700 \text{ €} + 19.800 \text{ €} = 26.474 \text{ €}$). Il trasporto di terreno per riportare lo stato dei luoghi esterni, nel rispetto dello stato concessionato, comporta una spesa di 2.600 ($20 \text{ €/m}^3 \cdot 130 \text{ m}^3 = 2.600 \text{ €}$). La spesa complessiva è pari a $26.474 \text{ €} + 2.600 \text{ €} = 29.074 \text{ €}$.

In conclusione, il più probabile Valore dell'immobile, riferito al mese di novembre 2023, e arrotondato in conto tondo, viene stimato in $97.198 \text{ €} - 29.074 \text{ €} = 68.124 \text{ €}$.

68.124 /00 (SESSANTOTTOMILACENTOVENTIQUATTRO/00 euro).

Il rogito per il passaggio di proprietà dalla [REDACTED] è avvenuto in data 09/07/2015, presumibilmente, grazie al fatto che è stata versata la prima rata dell'oblazione e la prima rata degli oneri concessori della domanda di sanatoria.

6 ATTESTAZIONE DI INVIO ALLE PARTI DELLA BOZZA DI RELAZIONE PERITALE

Si comunica e si attesta che in data 22/01/2024 si è provveduto ad inviare alle parti (tramite PEC) una copia del testo relativo alla presente Bozza di Relazione di stima.

Le parti avranno a disposizione 15 gg. per far pervenire al sottoscritto le relative osservazioni. Il sottoscritto avrà ulteriori 10 giorni per il deposito in cancelleria della relazione finale, delle osservazioni tempestivamente trasmesse dalle parti e delle proprie risposte alle osservazioni stesse.

7 ATTESTAZIONE DI INVIO ALLE PARTI DELLA RELAZIONE PERITALE

Si comunica e si attesta che in data 10/02/2024 si è provveduto ad inviare alle parti (tramite PEC) una copia del testo relativo alla Relazione di stima.

Non ci sono state osservazioni alla Bozza di Relazione Finale, pertanto la Relazione Finale redatta verrà trasmessa alle parti e alla Cancelleria delle Esecuzioni immobiliari.

INDICE

1. CONFERIMENTO DELL'INCARICO E QUESITI
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI
3. ELENCO, DISAMINA E RISPOSTE AI QUESITI PERITALI
- 3.1. IDENTIFICAZIONE DEI DATI CATASTALI E CONFINI, DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI, VERIFICA DELLA CORRISPONDENZA CON I DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E DI EVENTUALE SUSSISTENZA DI ALTRE PROCEDURE ESECUTIVE GRAVANTI SUI MEDESIMI IMMOBILI.....
- 3.2. VISURE IPOTECARIE PER IMMOBILI E SOGGETTO ESECUTATO.....
- 3.3. FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE GRAVANTI SUI BENI, CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE.....
- 3.4A STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI DI PROPRIETÀ 1/1 [REDACTED]
- 3.4B STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI DI PROPRIETÀ 1/1 [REDACTED]
- 3.5A INDICAZIONE DEL VALORE DI LOCAZIONE DI OGNI SINGOLO CESPITE STAGGITO E OCCUPATO DI PROPRIETÀ 1/1 [REDACTED]
- 3.5B INDICAZIONE DEL VALORE DI LOCAZIONE DI OGNI SINGOLO CESPITE STAGGITO E OCCUPATO DI PROPRIETÀ 1/1 A [REDACTED]
- 4A. IDENTIFICAZIONE DEI DATI CATASTALI, MISURE E CONFINI DEGLI IMMOBILI DI PROPRIETÀ 1/1 [REDACTED]
- 4B. IDENTIFICAZIONE DEI DATI CATASTALI, MISURE E CONFINI DEGLI IMMOBILI DI PROPRIETÀ 1/1 [REDACTED]
- 4C. PIANTE QUOTATE IN FORMATO DWG REALIZZATE MEDIANTE SOFTWARE AUTOCAD E RELATIVA CONVERSIONE IN PDF DEGLI IMMOBILI DI PROPRIETÀ 1/1 [REDACTED]
- 4.C1 RESTITUZIONE GRAFICA EX NOVO DEL LOTTO 1 QUALE IMMOBILE IDENTIFICATO AL FOGLIO 26 PARTICELLA 1182 SUBALTERNO 9 LOCALITÀ PITTULONGU VIA MAR TIRRENO OLBIA (SS) CATEGORIA A/2 PIANO TERRA CONSISTENZA 4 VANI DI SUPERFICIE 44,61 m² PORTICO DI SUPERFICIE 9,10 m² E CORTILE DI SUPERFICIE 56,20 m².....
- 4.C2 RESTITUZIONE GRAFICA EX NOVO DEL LOTTO 2 QUALE IMMOBILE IDENTIFICATO AL FOGLIO 26 PARTICELLA 1182 SUBALTERNO 10 LOCALITÀ PITTULONGU VIA MAR TIRRENO OLBIA (SS) CATEGORIA A/2 PIANO TERRA CONSISTENZA 3,5 VANI DI SUPERFICIE 48,02 m² PORTICO DI SUPERFICIE 18,63 m² E CORTILE COMUNE DI SUPERFICIE 310,00 m².....
- 4.C3 RESTITUZIONE GRAFICA EX NOVO DEL LOTTO 3 QUALE IMMOBILE IDENTIFICATO AL FOGLIO 26 PARTICELLA 1182 SUBALTERNO 13 LOCALITÀ PITTULONGU VIA MAR TIRRENO OLBIA (SS) CATEGORIA A/2 PIANO PRIMO CONSISTENZA 3,5 VANI DI SUPERFICIE 40,67 m² TERRAZZA COPERTA DI SUPERFICIE 14,81 m².....
- 4.C4 RESTITUZIONE GRAFICA EX NOVO DEL LOTTO 4 QUALE IMMOBILE IDENTIFICATO AL FOGLIO 26 PARTICELLA 1182 SUBALTERNO 18 LOCALITÀ

	PITTULONGU VIA MAR TIRRENO OLBIA (SS) CATEGORIA A/2 PIANO PRIMO CONSISTENZA 3 VANI DI SUPERFICIE 47,19 m ² TERRAZZA COPERTA DI SUPERFICIE 17,28 m ² E CORTILE COMUNE DI SUPERFICIE 310,00 m ²	
4D.	PIANTE QUOTATE IN FORMATO DWG REALIZZATE MEDIANTE SOFTWARE AUTOCAD E RELATIVA CONVERSIONE IN PDF DEGLI IMMOBILI DI PROPRIETÀ 1/1 [REDACTED].....	
4.D1	RESTITUZIONE GRAFICA EX NOVO DEL LOTTO 5 QUALE IMMOBILE IDENTIFICATO AL FOGLIO 26 PARTICELLA 1182 SUBALTERNO 8 LOCALITÀ PITTULONGU VIA MAR TIRRENO OLBIA (SS) CATEGORIA A/2 PIANO TERRA CONSISTENZA 3.5 VANI DI SUPERFICIE 48,67 m ² PORTICO DI SUPERFICIE 15,00 m ² E CORTILE DI SUPERFICIE 30,00 m ²	
4.D2	RESTITUZIONE GRAFICA EX NOVO DEL LOTTO 6 QUALE IMMOBILE IDENTIFICATO AL FOGLIO 26 PARTICELLA 1182 SUBALTERNO 11 LOCALITÀ PITTULONGU VIA MAR TIRRENO OLBIA (SS) CATEGORIA A/2 PIANO TERRA CONSISTENZA 4 VANI DI SUPERFICIE 48,02 m ² PORTICO DI SUPERFICIE 28,00 m ² E CORTILE COMUNE DI SUPERFICIE 310,00 m ²	
4.D3	RESTITUZIONE GRAFICA EX NOVO DEL LOTTO 7 QUALE IMMOBILE IDENTIFICATO AL FOGLIO 26 PARTICELLA 1182 SUBALTERNO 15 LOCALITÀ PITTULONGU VIA MAR TIRRENO OLBIA (SS) CATEGORIA A/2 PIANO PRIMO CONSISTENZA 3 VANI DI SUPERFICIE 41,15 m ² TERRAZZA COPERTA LATO NORD DI SUPERFICIE 11,25 m ² , TERRAZZA COPERTA LATO SUD DI SUPERFICIE 7,20 m ² E CORTILE COMUNE DI SUPERFICIE 310,00 m ² . L'ACCESSO ALL'ABITAZIONE AVVIENE TRAMITE SCALA ESTERNA LATO SUD.....	
4.D4	RESTITUZIONE GRAFICA EX NOVO DEL LOTTO 8 QUALE IMMOBILE IDENTIFICATO AL FOGLIO 26 PARTICELLA 1182 SUBALTERNO 19 LOCALITÀ PITTULONGU VIA MAR TIRRENO OLBIA (SS) CATEGORIA A/2 PIANO PRIMO CONSISTENZA 3 VANI DI SUPERFICIE 47,19 m ² TERRAZZA COPERTA DI SUPERFICIE 17,28 m ² E CORTILE COMUNE DI SUPERFICIE 310,00 m ²	
5A.	DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI DI PROPRIETÀ 1/1 [REDACTED].....	
5.A1	SCELTA DEL PROCEDIMENTO DI STIMA.....	
5.A2	FONTE ED INDICAZIONE DEI DATI DI MERCATO RILEVATI.....	
5.A3	INDIVIDUAZIONE E STIMA DEL VALORE DEL PARAMETRO TECNICO.....	
5.A4	STIMA DEGLI IMMOBILI.....	
5B.	DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI DI PROPRIETÀ 1/1 DI [REDACTED].....	
5.B1	SCELTA DEL PROCEDIMENTO DI STIMA.....	
5.B2	FONTE ED INDICAZIONE DEI DATI DI MERCATO RILEVATI.....	
5.B3	INDIVIDUAZIONE E STIMA DEL VALORE DEL PARAMETRO TECNICO.....	
5.B4	STIMA DEGLI IMMOBILI.....	
6	ATTESTAZIONE DI INVIO ALLE PARTI DELLA BOZZA DI RELAZIONE PERITALE	
7	ATTESTAZIONE DI INVIO ALLE PARTI DELLA RELAZIONE FINALE.....	

Santa Teresa Gallura, 05/02/2024

il C. T. U.
Ing. Laus Salvatore