



# TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

## RELAZIONE DI STIMA

DELL'IMMOBILE PIGNORATO  
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE  
264/2017 R.G.E.

CREDITORE PIGNORANTE

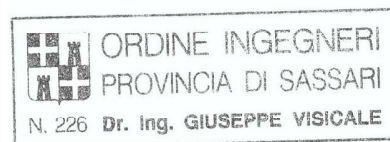
DEBITORE

**Il Giudice dell'Esecuzione**  
(dott.ssa Costanza Teti)

**Il Consulente Tecnico d'Ufficio**  
(dott. ing. Giuseppe Visicale)

\*\*\* \*\*

(RINVIO 09.01.2024)



*Nell'udienza del 11-11-2019, il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Costanza Teti ha nominato consulente tecnico d'ufficio l'Ing. Giuseppe Visicale con studio in Tempio Pausania, via Cavour, n. 25, iscritto dal 22-12-1974 al n. 226 dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Sassari e dal 04-11-1980 all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Tempio Pausania; in tale udienza il giudice dell'esecuzione ha posto i quesiti di cui al Verbale di udienza ed ha disposto la comparizione dinanzi al Cancelliere in data 16-12-2019 del sottoscritto C.T.U., che ha prestato giuramento in qualità di esperto.*

*In data 26-06-2023, il G.E. Dott.ssa Federica Lunari disponeva la convocazione delle parti e del sottoscritto C.T.U. per la data 04/07/2023 per chiarimenti.*

*In data 11-11-2023, con propria comunicazione, il G.E. Dott.ssa Federica Lunari, rilevato che è stata disposta la riunione del presente fascicolo al fascicolo n. 36/2022 e che pertanto l'immobile risulta pignorato per l'intero, ritenuto di dover disporre un aggiornamento della perizia di stima dando atto del pignoramento dell'intero e del relativo valore, disponeva l'aggiornamento della perizia di stima.*

## **SVOLGIMENTO DELL'INCARICO**

### **QUESITO N° 1: documenti ex art. 567 c.p.c. e titolo di provenienza.**

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

#### **1.1 DOCUMENTI EX ART. 567, co. 2 c.p.c.**

I documenti di cui all'ex art. 567, co. 2 c.p.c. sono presenti agli atti ed idonei.

#### **1.2 ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI**

Da ispezione telematica presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Sassari, Servizio di Pubblicità Immobiliare - Sezione staccata di Tempio Pausania risulta che i beni sono pervenuti in proprietà dell'esecutata in virtù dell'atto di donazione a rogito Dr. Gianfranco Giuliani, già Notaio in Olbia, in data 30 maggio 2000, rep. 173.071, debitamente registrato, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 14 giugno 2000 ai nn. 4494/3028



...i beni ma dispone  
...ta in regime di co-  
... , acquistarono per  
diritti pari ad 1/2 (un mezzo) ciascuno, dalla signora |  
... , la porzione di fabbricato, sita in Comune  
di Golfo Aranci, in via Magellano, snc (*oggi n. 7*) e precisamente, la nuda  
proprietà, dell'appartamento, composto da cucina, soggiorno, bagno, due  
camere, disimpegno e veranda al piano primo, distinto al NCEU foglio 10  
mappale 156 sub. 2, categoria A/2, di 4,5 vani e per ragioni pari ad 1/4 (un  
quarto) ciascuno di nuda proprietà, del cortile, distinto al NCEU foglio 10  
mappale 156 sub. 3, bene comune non censibile ai sub. 1 e 2.

In data 8 agosto 2003 è deceduta la signora \_\_\_\_\_ consolidamento  
di usufrutto presentato in Catasto in data 23 novembre 2017.

- in data 26/09/2011 al n. 98238 di repertorio, trascritto a Tempio Pau-  
sania in data 06/10/2011 al Reg. Gen. n. 9653 - Reg. Part. n. 6229;

Dalla stessa ispezione risulta che sono presenti inoltre:

- Iscrizione del 06/10/2011 – registro Particolare 1704, registro gene-  
rale 9554 Pubblico Ufficiale Notaio Pistilli Vincenzo Rep-  
98329/29731 del 26/09/2011 – Ipoteca Volontaria derivante da con-  
cessione a garanzia di mutuo fondiario. Documenti successivi corre-  
lati: 1- Annotazione n. 1832 del 21/10/2011 (Erogazione parziale); 2  
– Annotazione n. 807 del 30/07/2014 (erogazione a saldo); 3 – An-  
notazione n. 808 del 30/07/2014 (Erogazione di somma)
- Trascrizione del 04/04/2017 – Registro Part. 1891, Reg. Generale  
2812 Pubblico ufficiale: Ufficiale giudiziario Rep. 337/2017 del  
24/03/2017 – Atto esecutivo o cautelare: Verbale di pignoramento  
immobili (in atti)

Allegato n. 1.1: copia elenchi e note delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizie-  
voli alla data del 30/12/2019

Allegato n. 1.2: copia del titolo di proprietà

### 1.3 MAPPE CENSUARIE E CERTIFICATI DI DESTINAZIONE URBANI- STICA DEI TERRENI

L'Estratto di mappa catastale non è presente agli atti.

È stato acquisito dall'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Sas-  
sari – Ufficio del Territorio e qui allegato.

Allegato n. 1.3: Estratto di mappa catastale Rapp. 1:2000



**QUESITO N° 2: descrizione del del/i bene/i. certificazione energetica e dichiarazione di conformità degli impianti del/i bene/i.**

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

## 2.1 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

A seguito di P.E.C. e Raccomandata A.R. inviata alle parti in data 17/02/2020 dallo scrivente C.T.U., l'accesso per il 04/03/2020, con inizio alle ore 11,00 nell'immobile pignorato, è stato regolarmente effettuato, in presenza della \_\_\_\_\_, occupante l'immobile e ivi residente, e il Geom. Mario Addis, rappresentante della I.G.V.

L'immobile, oggetto del pignoramento, è posto in un complesso immobiliare che si trova in:

COMUNE	Golfo Aranci (SS)
LOCALITÀ	Via Magellano, N. 7
DATI CATASTALI ATTUALI	Catasto Fabbricati, Comune censuario di <b>Golfo Aranci (M274)</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• foglio 10 mappale 156, sub. 2, categ. A/3, vani 5, superf. catast. 121 mq, rendita euro 284,05, totale escluse aree scoperte 115 mq, via Magellano, 5, piano 1°;</li> <li>• foglio 10, mappale 156, sub. 3, bene comune non censibile agli immobili sub 1 e sub 2;</li> </ul>
COERENZE	A nord-est con proprietà Forroia, a sud-est con particella 889, a nord-ovest con proprietà Dapelo, e con Via Magellano.
COMPOSIZIONE	Appartamento posto al piano 1° e bene comune non censibile (corte interna) posta al piano terra con accesso da scala esclusiva.

L'immobile in esecuzione è un appartamento con terrazzo coperto posto al piano 1°, con bene comune non censibile posto al piano terra e individuato catastalmente come sub 3, in comunione con il sub 2, con la seguente distribuzione:

Piano terra:

- corte interna con scala di accesso al piano 1° di mq 84,60 in ragione di un quarto a carico dell'esecutata.

Piano primo:





- Appartamento, composto da cucina di mq utili 17,62, soggiorno di mq utili 29,51, ingresso di mq utili 9,36, 2 camere da letto di mq. utili 15,14 e 15,78, un bagno di mq. 6,63 con veranda coperta su Via Magellano di mq utili di mq 15,14 e balcone sul retro (corte interna) di mq 1,75;

Dal rilievo in loco e il successivo raffronto tra l'attuale stato di fatto e lo stato autorizzato, fatte salve piccole modifiche interne di scarsa rilevanza, è stata accertata, al piano terreno, nella corte comune, sul vertice Sud-Est del lotto la costruzione di un corpo di fabbrica accessorio (dimensioni 6,70x4,00) costituito da un locale di sgombero con attigua tettoia avente una superficie utile interna di pavimento complessiva di circa Mq. 22,87, una superficie coperta al lordo delle murature interne e divisorie pari a circa Mq. 26,80. Tale corpo di fabbrica, a seguito della verifica della documentazione autorizzativa edilizia e dell'indagine effettuata, risulta costruita in assenza di autorizzazione edilizio-urbanistica, perciò abusivo e, quindi, occorre ripristinare lo stato dei luoghi con la sua demolizione.

#### Calcolo superficie commerciale:

La superficie è data dalla somma dei seguenti elementi:

- l'intera superficie dell'unità immobiliare;
- il 50% della superficie delle autorimesse singole;
- il 20% della superficie del posto macchina in autorimesse di uso comune;
- il 35% della superficie di veranda coperta;
- il 25% della superficie di balconi, terrazze, cantine ed altri accessori simili;
- il 15% della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore;

N.	DESCRIZIONE	SUPERFICIE LORDA (mq)	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)
1	Foglio 10 mappale 156, sub. 2, categ.A/3, vani 5, piano 1°;	115,00	1,00	115,00
2	Foglio 10 mappale 156, sub. 2, veranda coperta, piano 1°;	21,15	0,35	7,40
	Foglio 10 mappale 156, sub. 2, balcone su corte interna, piano 1°;	1,75	0,25	0,44
	Foglio 10, mappale 156, sub. 3, bene comune non censibile agli immobili sub 1 e sub 2 in ragione di ½ di mq 84,6;	42,30	0,10	4,23
<b>Totale superficie commerciale</b>				<b>127,07</b>

## 2.2 CARATTERISTICHE STRUTTURALI

STRUTTURE VERTICALI	Murature in elevazione, presumibilmente in blocchi di c.l.s. vibro compresso e pilastri in C.A.;
SOLAI	Architravi, travi e solette in C.A, solai di tipo tradizionale in latero cemento prefabbricato a nervature parallele (travetti) con interposti elementi laterizi di alleggerimento (pignatte)
MURATURA DI TAMPONAMENTO	Blocchi di c.l.s.
FINITURE INTERNE	Pareti orizzontali e verticali interne finite con intonaco di tipo civile tirato a fratazzo fine di media fattura, complete di tinteggiatura di finitura e protezione, il tutto in normale stato d'uso e conservazione



INFISSI ESTERNI	Porte, vetrate e finestre, sono in alluminio anodizzato con vetratura normale, con sistema di oscuramento e protezione esterna (persiane) in alluminio di qualità economica e in normale stato d'uso e conservazione
INFISSI INTERNI	Porte interne in legno tamburato e con specchiatura vetrata a quadri, di media qualità e fattura, versano, in generale, in normale stato d'uso e conservazione
TRAMEZZATURE	Tavolati in mattoni laterizi forati posati di quartodello spessore medio di circa cm. 8/10
PAVIMENTAZIONE INTERNA	Pavimenti interni costituiti da piastrelle di monocottura di buona qualità (formato cm. 30x30), discreta fattura e qualità, in normale stato d'uso e di conservazione
PAVIMENTAZIONE ESTERNA	Medesima conformazione e stato di quelli interni
IMPIANTI TERMICI	Non presenti, l'alloggio è dotato unicamente di camino tradizionale in muratura ad alimentazione con legna da ardere
IMPIANTI ELETTRICI	Sotto traccia; vista la vetustà (oltre 30 anni), bisognosi di verifica e adeguamento alle vigenti norme in materia di sicurezza degli impianti; in normale stato d'uso e conservazione
IMPIANTI IDRICO-FOGNARI	Sotto traccia; vista la vetustà (oltre 30 anni), bisognosi di verifica e adeguamento alle vigenti norme in materia di sicurezza degli impianti; in normale stato d'uso e conservazione
IMPIANTI DI SOLLEVAMENTO	Non presenti

Il fabbricato risulta in normale stato di manutenzione (vedi rilievo fotografico allegato).

### 2.3 CARATTERISTICHE DELLA ZONA

L'unità immobiliare di cui trattasi dista:

CENTRO CITTÀ	L'unità immobiliare si trova all'interno dell'abitato di Golfo Aranci
SERVIZI	ca. 20,7 km dall'Ospedale "Giovanni Paolo II"
SERVIZI	ca. 12,5 km da centri commerciali e negozi
PRINCIPALI VIE DI COMUNICAZIONE	ca. 10,0 km dalla SS 125
AEROPORTO	ca. 29,0 km Aeroporto di Olbia
PORTO	ca. 0,900 km Porto di Golfo Aranci

L'immobile si trova nel Centro Urbano nei pressi della spiaggia all'interno dell'abitato e denominata *'prima spiaggia'*.

### 2.4 ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DELL'IMMOBILE.

Si è provveduto a redigere l'Attestato di Prestazione Energetica (APE), che, dopo l'avvenuta notifica all'Assessorato della R.A.S., viene allegato alla presente relazione di stima sottoscritto digitalmente.

Allegato n. 2.1: verbale inizio operazioni peritali

Allegato n. 2.2: rilievo fotografico

Allegato n. 2.3: planimetria di individuazione immobile

Allegato n. 2.4: Attestato di Prestazione Energetica



### **QUESITO N° 3: conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento**

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

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

La conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento risulta conforme.

### 3.1 DESCRIZIONE DEL BENE

Il bene, oggetto del pignoramento, è una porzione di immobile di due piani (T-1), così individuato in:

COMUNE	Golfo Aranci
LOCALITÀ	Via Magellano, 7
DATI CATASTALI ATTUALI	Catasto Fabbricati, Comune censuario di <b>Golfo Aranci (M274)</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• foglio 10 mappale 156, sub. 2, categ. A/3, vani 5, superf. catast. 121 mq, rendita euro 284,05, totale escluse aree scoperte 115 mq, via Magellano, 5, piano 1°;</li> <li>• foglio 10, mappale 156, sub. 3, bene comune non censibile agli immobili sub 1 e sub 2;</li> </ul>
COERENZE	A nord-est con proprietà Forroia, a sud-est con particella 889, a nord-ovest con proprietà Dapelo, e con Via Magellano.
COMPOSIZIONE	Appartamento posto al piano 1° e bene comune non censibile (corte interna) posta al piano terra con accesso da scala esclusiva.

### 3.2 ESTREMI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Il pignoramento riguarda, *con tutte le accessioni, inerenze e pertinenze, i sottodescritti beni immobili in Comune di Golfo Aranci di afferenza della sig.ra*

*(coniugata in regime di comunione legale dei beni ma dispone di bene personale), per diritti pari ad 1/2 (un mezzo):*

- “1) *Unità immobiliare sita in Golfo Aranci in Via Magellano 7, piano primo identificata nel Catasto Fabbricati del Comune Censuario di Golfo Aranci al Foglio 10 Mapp. 156 Sub 2 – Categoria: A/3; Classe: 3^; Consistenza: Vani 5,0; Superficie catastale mq. 121 (escluse le aree scoperte mq. 115); Rendita: Euro 284,05; Indirizzo catastale:*



*Via Magellano n. 5 – Piano 1; - coerenze: l'unità immobiliare confina con via Magellano e proseguendo in senso orario con proprietà Forroia, cortile comune, e proprietà Dappello.*

- 2) parti comuni del piano terreno, quota annessa alla su descritta unità immobiliare costituite dalla corte posteriore e dall'atrio esterno d'ingresso all'alloggio del piano terreno e alla scala di accesso all'appartamento sopra descritto identificate in catasto al Foglio 10 Mapp. 156 con il Sub 3 e Sub 2, bene comune non censibile

#### **QUESITO N° 4: accatastamento**

*Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, inserendo nell'elaborato peritale la planimetria catastale.*

Dall'analisi dei dati cartacei supportati dall'opportuno rilievo in loco, per quanto riguarda gli immobili oggetto DEL pignoramento, non si manifestano difformità o omissioni a carico delle visure catastali aggiornate e delle mappe catastali, ad eccezione, come detto al punto 2.1, al piano terreno, sulla corte comune retrostante l'edificio, dove è stata rinvenuta una porzione di fabbricato adibita a locali pertinenziali accessori che dall'esame della documentazione urbanistico-edilizia dell'immobile per cui è causa, si evince chiaramente l'irregolarità del manufatto rinvenuto al piano terreno, nella corte comune, che, a seguito, di una più approfondita indagine tecnica e urbanistica eseguita, risulta realizzato in assenza di preventiva autorizzazione, e, pertanto, è da ritenersi inequivocabilmente abusivo.

Allegato n. 4.1: Planimetria U.I.U. Foglio 156 Particella 156 sub 2

Allegato n. 4.2: Visura Foglio 156 Particella 156 sub 2

#### **QUESITO N° 5: strumento urbanistico comunale**

*Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale*

L'area su cui insiste l'immobile della eseguita risulta classificata dal vigente Piano Urbanistico Comunale in adeguamento al P.P.R. ed al P.A.I., integrato con il Piano di Utilizzo dei Litorali (P.U.L.) – come Ricognizione degli atti deliberativi intervenuti dopo l'adozione definitiva di cui alla Delibera C.C. 63/2013, la presa d'atto degli esiti del tavolo tecnico preliminare Assessorato regionale Enti Locali ed Urbanistica/Comune di Golfo Aranci del 28/03/2019 ai fini della verifica di coerenza ex art. 31, L.R. 7/2002 e della ottemperanza alla sentenza TAR Sardegna n. 100 del 13/04/2018, la presa d'atto della determinazione Dirigenziale RAS n. 848/2019 del 23/07/2019



*nonché la correzione ed integrazione di atti ed elaborati approvati con deliberazioni C.C. n. 13 del 10/03/2016, n. 58 del 10/10/2016 e successiva n. 17 del 26/04/2019 del Comune di Golfo Aranci in zona a destinazione come prevista dall'Art. 27. ZONE "B1-B1.1" – INTENSIVE Sono le zone del tipo "B" previste dal D.A. Enti Locali, Finanza ed Urbanistica n. 2266/U del 20/12/1983. La destinazione d'uso di tale zona è quella prevista dall'art. 20 delle presenti norme. In tali zone il piano si attua per interventi diretti su una superficie minima di intervento di mq. 300, salvo il caso in cui la proprietà alla data di adozione del presente P.U.C., risulti essere inferiore a tali misure. In tali zone il piano si attua attraverso l'applicazione dei seguenti indici: H (altezza edifici): l'altezza massima degli edifici, calcolata secondo quanto specificato nelle presenti norme non può superare il valore di mt. 9.50. Df (distanze fra pareti finestrate): è fissata pari all'altezza dell'edificio più alto, con un minimo assoluto di mt. 10. E' fatta salva la possibilità di conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti, quando questo sia parallelo all'andamento della strada, in tratti viari con tessuto urbano già definito e consolidato. Dc (distacco dai confini): è pari a (H-5) con un minimo assoluto di mt. 5.00; è fatta salva la possibilità di edificazione in confine di proprietà. Nelle zone inedificate o risultanti libere in seguito a demolizione, contenute sia in un tessuto urbano definito e consolidato, che si estendano nel fronte strada o in profondità per una lunghezza inferiore a mt. 24, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza e qualora il rispetto della distanza fra pareti finestrate comporti la inutilizzazione dell'area od una soluzione tecnica inaccettabile, il responsabile del servizio sentito il parere della Commissione Edilizia, può consentire la riduzione delle distanze nel rispetto delle disposizioni del Codice".*

Allegato n. 5.1: Estratto del P.U.C.: Tav. B.02.b – Zonizzazione Subambito B

Allegato n. 5.2: Estratto del P.U.C.: Tav. C Norme Tecniche Attuazione

### **QUESITO N° 6: conformità alle autorizzazioni o concessioni amministrative e dichiarazione di agibilità.**

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

L'edificio, di cui fa parte l'unità immobiliare in questione, è stato realizzato in forza della Concessione Edilizia N°21/81 rilasciata dal Comune di Golfo Aranci in data 20/06/1981.

L'alloggio a seguito di opere e modifiche eseguite in difformità dal provvedimento edilizio succitato è stato sottoposto a procedura di condono edilizio ai sensi della L. N. 47/1985 e della L.R. N. 23/85 e s.m.i. con presentazione di Domanda di Sanatoria in data 21/03/1986 Prot. N. 1638, cui ha seguito, previo Nulla Osta dell'Ufficio Tutela del Paesaggio Prot. 5048 del



06/05/2015 (Pos. N. 127/1999), in data 06/05/2015, da parte del Comune di Golfo Aranci il rilascio della Conc. Ed. in Sanatoria N.11/15 (Prat. N. 123/86).

Come già detto al quesito 4, dal rilievo in loco e il successivo raffronto tra l'attuale stato di fatto e lo stato autorizzato, fatte salve piccole modifiche interne di scarsa rilevanza, è stata accertata, al piano terreno, nella corte comune, sul vertice Sud-Est del lotto la costruzione di un corpo di fabbrica accessorio (dimensioni 6,70x4,00), in corso di completamento, costituito da un locale di sgombero con attigua tettoia avente una superficie utile interna di pavimento complessiva di circa 22,87 mq, una superficie coperta al lordo delle murature interne e divisorie pari a circa 26,80 mq. Tale corpo di fabbrica, a seguito della verifica della documentazione autorizzativa edilizia e dell'indagine effettuata, risulta costruita in assenza di autorizzazione edilizio-urbanistica, perciò abusivo e, quindi, occorre ripristinare lo stato dei luoghi mediante la sua demolizione.

Allegato n. 6.1: Concessione Edilizia N. 11/15 del 06-05-2015

**QUESITO N° 7: esistenza di censo, livello o uso civico sul/i bene/i.**

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

Alla data della presente relazione non risultano trascritte formalità presso l'Agenzia delle Entrate di Tempio Pausania che pubblicizzino la costituzione di tali diritti.

**QUESITO N° 8: spese fisse di gestione e di manutenzione; spese straordinarie; procedimenti giudiziari.**

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

Da ispezione telematica presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Sassari, Servizio di Pubblicità Immobiliare - Sezione staccata di Tempio Pausania risulta che i beni sono pervenuti in proprietà dell'esecutata risulta che sono presenti:



- Iscrizione del 06/10/2011 – registro Particolare 1704, registro generale 9554 Pubblico Ufficiale Notaio pistilli Vincenzo Rep-98329/29731 del 26/09/2011 – Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario. Documenti successivi correlati: 1- Annotazione n. 1832 del 21/10/2011 (Erogazione parziale); 2 – Annotazione n. 807 del 30/07/2014 (erogazione a saldo); 3 – Annotazione n. 808 del 30/07/2014 (Erogazione di somma)
- Trascrizione del 04/04/2017 – Registro Part. 1891, Reg. Generale 2812 Pubblico ufficiale: Ufficiale giudiziario Rep. 337/2017 del 24/03/2017 – Atto esecutivo o cautelare: Verbale di pignoramento immobili (in atti)

Gli oneri che debbono essere sostenuti per la cancellazione dei gravami, a carico della procedura se non diversamente disposto nell'ordinanza e nell'avviso di vendita, sono costituiti da:

- Imposta ipotecaria, dovuta in misura dello 0,50 % sulla base imponibile, costituita dal prezzo di aggiudicazione secondo le disposizioni relative all'imposta di registro
- Imposta di bollo di € 59,00
- Tassa ipotecaria, dovuta nella misura fissa di € 35,00

#### **QUESITO N° 9: divisibilità in lotti.**

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

Considerate le caratteristiche sia tipologiche che urbanistiche, nonché lo stato in cui ricade l'immobile, si può ipotizzare la formazione di un unico lotto.

#### **9.1 IMMOBILE ALLA VIA MAGELLANO N. 7 DEL COMUNE DI GOLFO ARANCI (In Catasto Fabbricati al Foglio 10)**

COMUNE	Golfo Aranci
LOCALITÀ	Via Magellano N. 7
DATI CATASTALI ATTUALI	Catasto Fabbricati, Comune censuario di <b>Golfo Aranci (M274)</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• foglio 10 mappale 156, sub. 2, categ. A/3, vani 5, superf. catast. 121 mq, rendita euro 284,05, totale escluse aree scoperte 115 mq, via Magellano, 5, piano 1°;</li> <li>• foglio 10, mappale 156, sub. 3, bene comune non censibile agli immobili sub 1 e sub 2;</li> </ul>
COERENZE	A nord-est con proprietà Forroia, a sud-est con particella 889, a nord-ovest con proprietà Dapelo, e con Via Magellano.
COMPOSIZIONE	Appartamento posto al piano 1° e bene comune non censibile (corte interna) posta al piano terra con accesso da scala esclusiva.



SUPERFICIE COMMERCIALE	127,07 mq
------------------------	-----------

### **QUESITO N° 10: pignoramento pro quota**

*Dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078*

L'immobile come già detto è costituito da un'unità immobiliare a destinazione residenziale articolata su due livelli, vani accessori e corte al piano terreno, e alloggio al piano primo, collegati fra loro indirettamente tramite una scala esterna che dal balcone posteriore del piano primo si collega al cortile di pertinenza retrostante, come si può vedere nella planimetria allegata al punto 4.1.

L'immobile confina per due lati in aderenza altri edifici contigui, sul fronte principale con la Via Magellano da cui si accede, sul retro, con distacco dai confini di proprietà, sulla corte comune.

Pertanto, si ritiene l'immobile in oggetto non divisibile.

### **QUESITO N° 11: stato di occupazione.**

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

#### **11.1 STATO DI POSSESSO DELL'GLI IMMOBILE/I**

Al momento del sopralluogo l'intera proprietà risultava nella piena disponibilità dell'esecutata.

#### **11.2 TITOLO DI OCCUPAZIONE**

Non risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione.





**QUESITO N° 12: provvedimenti di assegnazione della casa coniugale**

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

Alla data della presente relazione non risultano trascritte formalità presso l'Agenzia delle Entrate di Tempio Pausania che pubblicizzino la costituzione di tali diritti.

**QUESITO N° 13: vincoli, anche di natura condominiale, formalità, diritti demaniali, usi civici.**

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

**13.1 - VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI DI INALIENABILITÀ O DI INDIVISIBILITÀ**

Alla data della presente relazione non risultano trascritte presso l'Agenzia delle Entrate di Tempio Pausania formalità di tale natura.

**13.2 - VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Alla data della presente relazione non risultano trascritte formalità presso l'Agenzia delle Entrate di Tempio Pausania che pubblicizzino la costituzione di tali diritti.

**13.3 - FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE CHE SARANNO CANCELLATI**

Alla data della presente relazione non risultano trascritte formalità presso l'Agenzia delle Entrate di Tempio Pausania che pubblicizzino la costituzione di tali diritti.

**13.4 - DIRITTI DEMANIALI O USI CIVICI**

Alla data della presente relazione non risultano trascritte formalità presso l'Agenzia delle Entrate di Tempio Pausania che pubblicizzino la costituzione di tali diritti.





(O.M.I.), dal Borsino Immobiliare, da dati dell'ISTAT e da diverse riviste e pubblicazioni specializzate nel settore, accertata l'ubicazione dei beni, l'accessibilità dalle principali vie di comunicazione, la stima viene eseguita tenendo presenti tutte le caratteristiche estrinseche, la consistenza, le condizioni statiche ed infine ogni elemento contro e a favore che possa influire sulla valutazione dei beni de quo e sulla loro commerciabilità.

Dalla suddetta ricerca di mercato è emerso che beni simili in zona vengono mediamente contrattate in € 2.600,00 per metro quadro commerciale, intendendo ricomprendere in questo anche i servizi e gli accessori e le pertinenze.

Pertanto in riferimento a quanto sopra esposto si può serenamente affermare che il valore unitario di mercato decurtato del cespite immobiliare analizzato è:

INDIVIDUAZIONE	SUP. COMM. (mq)	VALORE UNIT. (€/mq)	VALORE (euro)
Catasto Fabbricati, Comune censuario di <b>Golfo Aranci (M274)</b> • foglio 10 mappale 156, sub. 2, categ.A/3, vani 5, superf. catast. 121 mq, rendita euro 284,05, totale escluse aree scoperte 115 mq, via Magellano, 5, piano 1°; • foglio 10, mappale 156, sub. 3, bene comune non censibile agli immobili sub 1 e sub 2;	127,07	2.600,00	330.382,00

Al prezzo di stima così ottenuto, vanno effettuate le decurtazioni, in particolare a quanto accertato nel corso del rilievo in loco, al piano terreno, nella corte comune, sul vertice Sud-Est del lotto, la demolizione dell'abusivo corpo di fabbrica accessorio, costituito da un locale di sgombero con attigua tettoia, avente una superficie utile interna di pavimento complessiva di circa 22,87 mq, una superficie coperta al lordo delle murature interne e divisorie pari a circa 26,85 mq per complessivi 67,13 mc.

Il prezzo medio richiesto per la demolizione di tale volume abusivo, in genere si aggira sui 120,00 €/mc, che include anche la messa in sicurezza dell'area e l'eventuale rimozione delle macerie. Pertanto:

$$67,13 \text{ mc} \times 120,00 \text{ €/mc} = 8.055,60 \text{ euro}$$

Pertanto, la stima del bene va decurtata dell'importo per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile da attuare con la demolizione dell'abuso e si ottiene il valore di stima di

$$330.382,00 \text{ €} - 8.055,60 \text{ €} = 322.326,40 \text{ euro}^1$$

<sup>1</sup> Importo così modificato, rispetto alla Bozza trasmessa alle parti in data 22/04/2020, a seguito di osservazione da parte dell'esecutata Sig.ra Francesca di Fraia.



e, quindi, **la stima** diventa in cifra tonda **€ 322.326,40** (diconsi euro trecentoventiduemilatrecentoventisei/40), valore risultato analogo a quello di altri beni simili esistenti in zona.



## CONCLUSIONI

COMUNE	Golfo Aranci
LOCALITÀ	Via Magellano N. 7
DATI CATASTALI ATTUALI	Catasto Fabbricati, Comune censuario di <b>Golfo Aranci (M274)</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• foglio 10 mappale 156, sub. 2, categ.A/3, vani 5, superf. catast. 121 mq, rendita euro 284,05, totale escluse aree scoperte 115 mq, via Magellano, 5, piano 1°;</li> <li>• foglio 10, mappale 156, sub. 3, bene comune non censibile agli immobili sub 1 e sub 2;</li> </ul>
COERENZE	A nord-est con proprietà Forroia, a sud-est con particella 889, a nord-ovest con proprietà Dapelo, e con Via Magellano.
COMPOSIZIONE	Appartamento posto al piano 1° e bene comune non censibile (corte interna) posta al piano terra con accesso da scala esclusiva.
SUPERFICIE COMMERCIALE	<b>127,07 mq</b>
<b>STIMA DEL BENE</b>	<b>€ 326.354,20</b>

\*\*\*\*\*    \*\*\*\*\*    \*\*\*\*\*

*Il sottoscritto perito, a conclusione della relazione che precede e dopo aver obiettivamente ricercato il valore singolo di stima del bene in oggetto, ritiene di aver esaurientemente assolto l'incarico che gli è stato affidato. Rimane a disposizione dell'III.mo Sig. Giudice per ogni eventuale ed ulteriore chiarimento.*

*Tempio Pausania, lì 22/04/2020*

*IL PERITO ESTIMATORE: Dott. Ing. Giuseppe Visicale*

\*\*\*\*\*    \*\*\*\*\*    \*\*\*\*\*

*Il sottoscritto perito, a seguito del Provvedimento in data 11-11-2023 del G.E. Dott.ssa Federica Lunari, rilevato che è stata disposta la riunione del presente fascicolo al fascicolo n. 36/2022 e che pertanto l'immobile risulta pignorato per l'intero, ritenuto di dover disporre un aggiornamento della perizia di stima dando atto del **pignoramento dell'intero** e del relativo valore, ha provveduto all'aggiornamento della perizia di stima secondo le comunicazioni ricevute.*

*Il sottoscritto perito ritiene, quindi, di aver esaurientemente assolto l'incarico che gli è stato affidato. Rimane a disposizione dell'III.mo Sig. Giudice per ogni eventuale ed ulteriore chiarimento.*

*Tempio Pausania, lì 22/11/2023*

*IL PERITO ESTIMATORE: Dott. Ing. Giuseppe Visicale*



## **ALLEGATI**

- Allegato n. 1.1: Copia elenchi e note delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli alla data del 30/12/2019
- Allegato n. 1.2: Copia del titolo di proprietà
- Allegato n. 1.3: Estratto di mappa catastale Rapp. 1:2000
- Allegato n. 2.1: Verbale N. 1 - Inizio operazioni peritali
- Allegato n. 2.2: Rilievo fotografico
- Allegato n. 2.3: Planimetria di individuazione immobile
- Allegato n. 2.4: Attestato di Prestazione Energetica (APE)
- Allegato n. 4.1 Planimetria U.I.U. Foglio 156 Particella 156 sub 2
- Allegato n. 4.2: Visura Foglio 156 Particella 156 sub 2
- Allegato n. 5.1: Estratto del P.U.C.: Tav. B.02.b – Zonizzazione Subambito B
- Allegato n. 5.2: Estratto del P.U.C.: Tav. C Norme Tecniche Attuazione
- Allegato n. 6.1: Concessione Edilizia N. 11/15 del 06-05-2015



Allegato n. 1.1: Copia elenchi e note delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli alla data del 21/10/2019



### Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

	<a href="#">Ordina per tipo nota</a>   <a href="#">Ordina per data</a>
1	<input type="checkbox"/> TRASCRIZIONE del 14/06/2000 - Registro Particolare 3028 Registro Generale 4494 Pubblico ufficiale GIULIANI GIANFRANCO Repertorio 173071 del 30/05/2000 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA Nota disponibile in formato elettronico
2	<input type="checkbox"/> TRASCRIZIONE del 25/10/2017 - Registro Particolare 6441 Registro Generale 9095 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1620 del 14/10/2017 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico
3	<input type="checkbox"/> TRASCRIZIONE del 19/07/2019 - Registro Particolare 4684 Registro Generale 6686 Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO DI CAGLIARI SEZ DISTACC DI SASSARI Repertorio 306/2018 del 09/07/2018 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA PER DIVISIONE Nota disponibile in formato elettronico
4	<input type="checkbox"/> ISCRIZIONE del 19/07/2019 - Registro Particolare 944 Registro Generale 6687 Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO DI CAGLIARI SEZ DISTACC DI SASSARI Repertorio 306/2018 del 09/07/2018 IPOTECA LEGALE derivante da DIVISIONE Nota disponibile in formato elettronico





Allegato n. 1.2: copia del titolo di proprietà





linga, \_\_\_\_\_, che dichiara di  
essere coniugata in regime di comunione dei beni;

residente a Golfo Aranci Via degli Ulivi n.4, pescatore, co-  
dice fiscale \_\_\_\_\_, che dichiara di essere di  
stato libero;

residente a Golfo Aranci Via Magellano n.7, casalinga, codice  
fiscale \_\_\_\_\_ che dichiara di essere di stato  
libero.

I componenti suddetti, della cui identità personale io No-  
taio sono certo, con il presente atto convengono e stipulano  
quanto segue:

#### PRIMA DONAZIONE

la signora \_\_\_\_\_ riservandosene vita natural durante  
l'usufrutto dona ai signori \_\_\_\_\_

che, indivisamente con pari quote tra loro,  
accettano, la nuda proprietà della seguente porzione di fab-  
bricato sito in Comune di Golfo Aranci, Via Magellano, e pre-  
cisamente:

- appartamento composto da cucina, soggiorno, bagno, due ca-  
mere, disimpegno e veranda al piano primo, confinante con Via  
Magellano, proprietà Forroia, proprietà Dappello, salvo al-  
tri.

Quanto sopra figura censito al N.C.E.U. come segue:



Partita 10291, foglio 10, mappale 156, sub. 2, ZC. U, Cat. A/  
2, Cl. 1, vani 4,5, RC. f. 742.500 (classamento e rendita  
presunti).

E' compresa nella presente donazione la quota di comproprietà  
su tutte le cose e spazi comuni dell'intero fabbricato ai  
sensi dell'art. 1117 del codice civile, ed in particolare la  
quota pari ad 1/2 (un mezzo) del cortile distinto al N.C.E.U.  
foglio 10, mappale 156, sub. 3 (bene comune non censibile ai  
sub. 1 e 2).

#### SECONDA DONAZIONE

la signora \_\_\_\_\_ riservandosene vita natural durante  
l'usufrutto dona ai signori \_\_\_\_\_

che, indivisamente con pari quote tra loro, accettano,

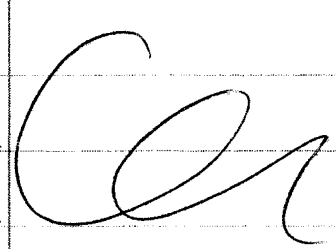
la nuda proprietà della seguente porzione di fabbricato sito  
in Comune di Golfo Aranci, Via Magellano, e precisamente:

- appartamento composto da cucina, soggiorno, corridoio, ba-  
gno, ripostiglio e due camere, al piano terra, confinante con  
Via Magellano, proprietà Forroia e proprietà Dappello, salvo  
altri.

Quanto sopra figura censito al N.C.E.U. come segue:

Partita 10291, foglio 10, mappale 156, sub. 1, ZC. U, Cat. A/  
2, Cl. 1, vani 5, RC. f. 825.000 (classamento e rendita pre-  
sunti).

E' compresa nella presente donazione la quota di comproprietà  
su tutte le cose e spazi comuni dell'intero fabbricato ai



sensi dell'art. 1117 del codice civile, ed in particolare la quota pari ad 1/2 (un mezzo) del cortile distinto al N.C.E.U. foglio 10, mappale 156, sub. 3 (bene comune non censibile ai sub. 1 e 2).

#### PATTI COMUNI

- In ordine a quanto oggetto del presente atto, la parte donante, ai sensi e per gli effetti di cui alla Legge 26/6/1990 n. 165 e alla Legge 28/2/1985 n. 47, da me ammonita a norma dell'art. 26, Legge 4/1/1968 n. 15 sulle responsabilità penali in caso di dichiarazione mendace, ha reso la seguente dichiarazione:

"Il reddito del fabbricato non è stato dichiarato nell'ultima dichiarazione dei redditi" e

"Il fabbricato oggetto del presente atto è stato edificato, relativamente alla porzione al piano terra, anteriormente al 1° settembre 1967. Successivamente lo stesso immobile è stato oggetto di interventi edilizi per i quali sono state rilasciate: dal Comune di Olbia (di cui Golfo Aranci costituiva frazione), la Licenza Edilizia in data 3 settembre 1969; dal Comune di Golfo Aranci, la Concessione Edilizia in data 20 giugno 1981 n. 21/81 (prot. n. 108, prat. 107/80)".

La parte donante dichiara, altresì, che per lavori eseguiti in difformità parziale dalla predetta concessione, il fabbricato in oggetto è stato oggetto di sanatoria, come risulta dalla domanda presentata al Sindaco del Comune di Golfo Aran-



ci che in copia autentica, unitamente alle ricevute di versamento dell'intera somma dovuta a titolo di oblazione, si allega al presente atto sotto la lettera "A".

In relazione alla citata sanatoria, le parti si danno atto che rimane a totale carico delle parti donatarie, il pagamento di qualsiasi spesa, tasse, imposte, per l'ottenimento della concessione in sanatoria.

- Le donazioni sono effettuate con tutti, di quanto donato, gli annessi e connessi, usi, diritti, azioni e ragioni, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

- Gli effetti delle donazioni decorrono da oggi.

- Le parti donatarie mi consegnano la dichiarazione INVIM.

Ai fini fiscali i componenti dichiarano che gli aventi causa sono parenti in linea retta di primo grado della donante, che il valore dei beni donati nella prima donazione è di lire 57.000.000 (cinquantasettemilioni) e quello dei beni donati nella seconda donazione è di Lire 57.000.000 (cinquantasettemilioni), e che non sono state effettuate precedenti donazioni fra le stesse parti.

- Ai fini della voltura catastale, la parte donante precisa che quanto da lei donato è stato edificato su area alla medesima pervenuta per giusti e legittimi titoli anteriori al 1963.

- Le spese del presente atto sono a carico delle parti donatarie.



Ri-

chiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto del quale in presenza dei testimoni, ho dato lettura ai comparenti che lo hanno approvato; l'atto consta di fogli due, scritti a macchina da persona di mia fiducia sotto la mia direzione ed in piccola parte da me Notaio a mano per pagine cinque intere e parte della presente fin qui.

F.to: |

|

|

|

|

|

|

Gianfranco GIULIANI Notaio







**COPIA PER IL RICHIEDENTE**

RISERVATO AL COMUNE	
Denominazione e N. Distintivo (secondo la classificazione ISTAT)	
A COMUNE	GOLFO ARANCI 083
PROVINCIA	SS 90
N. PROTOCOLLO	1038 27.03.1986



Al Signor Sindaco del Comune di

GOLFO ARANCI

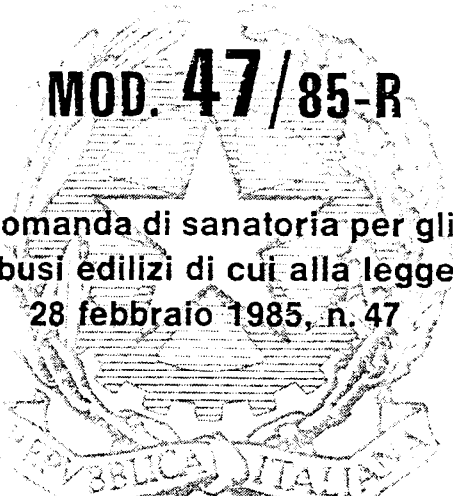


B N. PROGRESSIVO	041729942015
------------------	--------------

MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI

**MOD. 47/85-R**

**Domanda di sanatoria per gli  
abusi edilizi di cui alla legge  
28 febbraio 1985, n. 47**



Il modello va compilato a macchina o in stampatello consultando le istruzioni allegate

RICHIEDENTE			
COGNOME O DENOMINAZIONE _____			
NOME _____			
NUMERO DI CODICE FISCALE		SIG LOU 27463 4155	
RESIDENZA ANAGRAFICA	COMUNE	PROVINCIA (sigla)	
	GOLFO ARANCI	SS	
FRAZIONE, VIA E NUMERO CIVICO		C.A.P.	
VIA T. MAGELLANO		07069	
NATURA GIURIDICA <input checked="" type="checkbox"/>			
Se il richiedente è persona fisica indicare:			
Sesso (M o F)	DATA DI NASCITA (giorno, mese, anno)	STATO CIVILE	TITOLO DI STUDIO
F	23.02.1927	2	2
COMUNE O STATO ESTERO DI NASCITA			PROVINCIA (sigla)
ALA' DEI SARDI			SS
CONDIZIONE PROFESSIONALE	QUALIFICA	ATTIVITÀ ECONOMICA	
3	✓	✓	
Se il richiedente è diverso da persona fisica indicare:			
ATTIVITÀ ECONOMICA ESERCITATA _____			

**NOTIZIE RIEPILOGATIVE**

MODELLI ALLEGATI E AMMONTARE DELLE OBLAZIONI					DIMENSIONI	
Modelli allegati	Numero	Dovute in complesso	Ammontare delle oblazioni		Superficie complessiva per la quale è stata richiesta la sanatoria mq	N. abitazioni per le quali è stata richiesta la sanatoria
			Già versate			
Tipo			In unica soluzione	1° Rata		
47/85-A	1	2'487'000		829'000	69,08	1 ✓
47/85-B						[Large signature]
47/85-C						
47/85-D						
<b>TOTALE</b>		<b>2'487'000</b>		<b>829'000</b>	<b>69,08</b>	

Il richiedente ha presentato altre domande di sanatoria

Nello stesso comune 1  2  In altro comune 3  4

Data 25 Marzo 1986

Firma del richiedente \_\_\_\_\_



**SEZIONE SECONDA — OPERA OGGETTO DI SANATORIA — NOTIZIE PARTICOLARI**

**SUPERFICIE COMPLESSIVA DELL'AREA SULLA QUALE SORGE L'OPERA**

Il richiedente la concessione in sanatoria deve indicare in quale delle classi dimensionali indicate nel modello ricade l'area complessiva — oltre quella di sedime anche quella di pertinenza dell'opera realizzata — su cui sorge l'opera oggetto di sanatoria.

**TITOLO DI GODIMENTO E DI UTILIZZAZIONE DELL'OPERA**

Rispondere solo nel caso che il richiedente la concessione in sanatoria sia il proprietario della stessa opera oggetto di sanatoria.

Il titolo di godimento dell'opera oggetto di sanatoria è riferimento al titolo in base al quale l'opera stessa è goduta dal proprietario richiedente la concessione in sanatoria ovvero dallo stesso ceduta a terzi in locazione o ad altro titolo. A questo fine, i titoli di godimento considerati sono:

- proprietà, alla quale è stato assimilato l'usufrutto;
- locazione;
- altro titolo, per i casi di uso gratuito dell'abitazione, di godimento per prestazioni di servizio, ecc.

Se, ad esempio, l'opera oggetto di sanatoria, è un intero fabbricato costituito da sei abitazioni, di cui:

- una destinata a prima abitazione del richiedente la sanatoria;
- una destinata a studio del richiedente la sanatoria;
- tre cedute in locazione, ad uso abitativo;
- una ceduta ad uso gratuito ad un familiare del richiedente la sanatoria che la utilizza come residenza abituale;

il richiedente la sanatoria, nel riquadro considerato, deve apporre:

- sotto la voce «Proprietà e usufrutto», il numero 1 a residenza primaria e il numero 1 ad uso non abitativo;
- sotto la voce «Locazione», il numero 3 ad uso abitativo;
- sotto la voce «Altro titolo», il numero 1 ad uso abitativo.

Se, invece, l'opera oggetto di sanatoria è costituita da una singola abitazione utilizzata, ad esempio, per uso vacanza dal richiedente la concessione in sanatoria, questi sotto la voce «Proprietà e usufrutto» deve apporre il numero 1 a residenza non primaria.

Le utilizzazioni considerate sono:

- residenza primaria: l'opera oggetto di sanatoria destinata ad essere utilizzata abitualmente nel comune di residenza dal richiedente la concessione. È il caso dell'opera abusiva eseguita o acquistata al solo scopo di essere destinata a prima abitazione del richiedente la sanatoria e questi vi risieda all'atto dell'entrata in vigore della legge n. 47/85, o, anche, i casi in cui l'alloggio destinato a prima abitazione, ancorché ultimato ai sensi dell'art. 31 della legge n. 47/85, non sia ancora abitabile (art. 34, comma 3, legge n. 47/85);
- residenza non primaria quando l'opera oggetto di sanatoria è utilizzata ad uso abitativo saltuariamente in uno o più periodi dell'anno;
- uso non abitativo quando l'opera oggetto di sanatoria è destinata allo svolgimento di attività lavorative;
- abitazioni non utilizzate sono le opere oggetto di sanatoria disponibili per la vendita o per l'affitto o non utilizzate da chi ne dispone per trasferimento o, comunque, non adibite ad una delle utilizzazioni dei punti precedenti.

**ACCATASTAMENTO**

Per la categoria catastale fare riferimento alla tabella seguente:

	Simboli delle categorie
<b>I. — IMMOBILI A DESTINAZIONE ORDINARIA</b>	
Gruppo A (Unità immobiliari per uso di abitazioni o assimilabili)	
Abitazioni tipo signorile .....	A/1
Abitazioni di tipo civile .....	A/2
Abitazioni di tipo economico .....	A/3
Abitazioni di tipo popolare .....	A/4
Abitazioni di tipo ultrapopolare .....	A/5
Abitazioni di tipo rurale .....	A/6
Abitazioni in villini .....	A/7
Abitazioni in ville .....	A/8
Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici e storici .....	A/9
Uffici e studi privati .....	A.10
Abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi .....	A/11
Gruppo B (unità immobiliari per uso di alloggi collettivi)	
Collegi e convitti, educandati, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, convitti, seminari, caserme .....	B/1
Casi di cura ed ospedali (compresi quelli costruiti adatti per tali speciali scopi e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni) .....	B/2
Prigioni e riformatori .....	B/3
Uffici pubblici .....	B/4
Scuole e laboratori scientifici .....	B/5
Biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie che non hanno sede in edifici della categoria A/9 .....	B/6
Cappelle ed oratori non destinati all'esercizio pubblico dei culti .....	B/7
Magazzini sotterranei per depositi di derrate .....	B/8

La Sezione seconda deve essere compilata soltanto nella parte contrassegnata con la lettera A) (opera autonomamente utilizzabile) o in quella contrassegnata con la lettera B) (opera non autonomamente utilizzabile) a seconda della risposta data alla lettera D) (natura dell'opera) della Sezione prima.

Le notizie contenute nella Sezione seconda sono riferite alla sola opera oggetto di sanatoria autonomamente o non autonomamente utilizzabile, che può essere costituita da un intero fabbricato formato da uno o più abitazioni; da una o più abitazioni abusive realizzate come ampliamento di un fabbricato regolarmente assentito; da un ampliamento di superficie di un'abitazione già fornita di licenza edilizia o concessione rilasciata in precedenza.

La concessione in sanatoria è rilasciata con riferimento all'opera abusiva realizzata considerata nella sua interezza.

Ad esempio, nel caso di un fabbricato abusivo costituito da più abitazioni, la concessione in sanatoria ha per oggetto l'intero fabbricato; mentre, nel caso di una sopraelevazione annessa ad un fabbricato in precedenza già assentito, l'oggetto della concessione in sanatoria è costituito dalla sola sopraelevazione; nel caso di un ampliamento di un'abitazione già assentita (come si verifica con la copertura di una veranda) la concessione in sanatoria è relativa alla sola superficie costituente l'ampliamento stesso.

**DIMENSIONI E CONSISTENZA**

Le definizioni di fabbricato, ampliamento, volume, abitazione, stanza e vano sono quelle sotto indicate.

**Fabbricato** - Si intende qualsiasi costruzione coperta, isolata da vie o spazi vuoti, oppure separata da altre costruzioni mediante muri maestri che si elevano, senza soluzioni di continuità, dalle fondamenta al tetto; che disponga di uno o più liberi accessi sulla via e abbia una o più scale autonome.

Per fabbricato residenziale si intende quel fabbricato o quella parte di fabbricato destinato esclusivamente o prevalentemente ad abitazioni per famiglie; per fabbricato non residenziale si intende quel fabbricato o quella parte di fabbricato destinato esclusivamente o prevalentemente ad uso diverso da quello residenziale.

**Ampliamento** - Si intende l'ulteriore costruzione in senso orizzontale o verticale di abitazioni o di vani in un fabbricato già esistente.

**Volume v/p (vuoto per pieno)** - Si intende il volume totale dello spazio compreso tra le pareti esterne, il pavimento più basso e la copertura, misurato all'esterno.

**Abitazione, stanza, vano:**

a) per abitazione (appartamento, alloggio) si intende un insieme di vani, o anche un solo vano utile, destinato all'abitare per famiglia, che disponga di un ingresso indipendente sulla strada o su pianerottolo, cortile, terrazza, ecc.;

b) per vano si intende lo spazio coperto, delimitato da ogni lato da pareti (in muratura, legno o vetro), anche se qualcuna non raggiunge il soffitto. La parte interrotta da notevole apertura (arco e simili) deve considerarsi come divisorio di due vani, salvo che uno di essi, per le sue piccole dimensioni, non risulti in modo indubbio come parte integrante dell'altro;

c) per stanza (vano utile) si intende il vano compreso nell'abitazione, che abbia luce ed aria diretta ed un'ampiezza sufficiente a contenere almeno un letto (camera da letto, sala da pranzo, studi, salotti, ecc.) nonché la cucina ed i vani ricavati dalle soffitte, quando abbiano i requisiti di cui sopra;

d) per vani accessori si intendono i vani compresi nelle abitazioni destinati ai servizi, ai disimpegni, ecc. (bagni, anticamera, corridoi, ecc.) nonché la cucina quando manchi di uno dei requisiti sopracitati per essere considerata stanza.

**Superfici** - Sono definite e computate in conformità agli articoli 2 e 3 del decreto ministeriale 10 maggio 1977, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 146 del 31 maggio 1977, sotto riportati:

**Superficie complessiva (Sc) (Art. 2)** - La superficie complessiva, alla quale, ai fini della determinazione del costo di costruzione dell'edificio, si applica il costo unitario a metro quadrato, è costituita dalla somma della superficie utile abitabile di cui al successivo art. 3 e dal 60% del totale delle superfici non residenziali destinate a servizi ed accessori (Snr), misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sgoinci e vani di porte e finestre (Sc = Su + 60% Snr).

Le superfici per servizi ed accessori riguardano:

- a) cantinole, soffitte, locali motori, ascensori, cabine, triche, lavatoi comuni, centrali termiche, ed altri locali a stretto servizio delle residenze;
- b) autorimesse singole o collettive;
- c) androni di ingresso e porticali liberi;
- d) logge e balconi.

I porticati di cui al punto c) sono esclusi dal computo della superficie complessiva qualora gli strumenti urbanistici ne prescrivano l'uso pubblico.

**Superficie utile abitabile (Su) (Art. 3)** - Per superficie utile abitabile si intende la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sgoinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi.

**DIFFERIMITÀ DALLA LICENZA EDILIZIA O CONCESSIONE AD EDIFICARE**

Nel caso di opera oggetto di sanatoria realizzata in difformità dalla licenza edilizia o concessione ad edificare già assentita, riportare, seguendo le indicazioni del modello, le informazioni relative al titolo che abilitava a costruire in precedenza concesso.

h) la parte del territorio totalmente o parzialmente edificata, (zona A), si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona o nella quale la densità territoriale sia superiore ad 1,5 (un ottavo).

i) la parte del territorio destinata a nuovi complessi insediati che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione pressante non raggiunga i limiti di superficie e densità di cui alla precedente lettera B);

l) la parte del territorio destinata a nuovi insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati;

m) la parte del territorio destinata ad usi agricoli, escluse quelle in cui — fermo restando il carattere agricolo delle stesse — il frazionamento delle proprietà richieda insediamenti da considerarsi come zone C);

n) la parte del territorio destinata ad attrezzature ed impianti di interesse generale.

**VINCOLI**

Indicare il vincolo o i vincoli cui l'area o il fabbricato sono soggetti per il tipo di vincolo indicare, nelle apposite caselle, uno o più articoli della Tabella 7.

Tabella 7

Simbolo	tipo di vincolo
01	Storico
02	Artistico
03	Architettonico
04	Archeologico
05	Paesistico
06	Ambientale
07	Idrogeologico
08	Difesa delle coste marine, lacunali e fluviali
09	Difesa militare e sicurezza interna
10	Zona sismiche
11	Destinazione a edifici o spazi pubblici
12	Rispetto stradale
13	Cimiteriale
14	Aeronautico
15	Altri

**NATURA DELL'OPERA**

L'opera autonomamente utilizzabile deve intendersi un qualsiasi edificio o parte di esso con specifica rilevanza ed autonomia funzionale. È appena il caso di evidenziare che entra nella definizione sia un intero fabbricato, sia, ad esempio, la realizzazione in un edificio multipiano, di uno o più appartamenti, altri quegli concessi, autonomamente utilizzabili. La definizione riguarda anche le costruzioni in aderenza quando queste, per conformazione e possibilità d'uso, possano essere autonomamente individuabili e utilizzabili.

La viceversa opera non autonomamente utilizzabile l'intervento costruttivo che non comporta la realizzazione di un qualsiasi edificio diverso da quello concesso e dotato di autonomia rilevante.

Il caso, ad esempio, della copertura di logge e balconi privi di accesso e l'uso non è applicabile indipendentemente dall'alloggio a cui sono annessi.

**TIPOLOGIA DELL'ABUSO PER IL QUALE RICHIEDE LA SANATORIA**

Le definizioni riportate sono quelle contenute nella tabella allegata alla legge n. 47/85. Barringo il quadrato deve evidenziare se l'opera oggetto di sanatoria è stata realizzata in un'area di cui la licenza edilizia o della concessione ad edificare in precedenza, o se l'opera è stata realizzata in un terreno sottrattivamente per le opere realizzate precedentemente o se consisteva in un titolo che abilitava a costruire, l'opera oggetto di sanatoria è stata realizzata in difformità dai contenuti del titolo concesso.

**EPDOCA DI ULTIMAZIONE**

L'opera oggetto di sanatoria si intende ultimata quando sia stato compiuto il rustico e completata la copertura, ovvero quando l'opera sia stata completata funzionalmente le opere interne agli alloggi. Il richiedente la sanatoria deve fornire entrambe le informazioni richieste: la prima relativa al periodo di ultimazione sanatoria e la seconda come indicato nella tabella allegata alla legge n. 47/85, indicando l'anno effettivo di ultimazione dei lavori.

**RESPONSABILITÀ ALL'USO**

L'opera oggetto di sanatoria è abitabile o agibile quando è completata in tutte le sue parti così che è possibile svolgere in essa le funzioni per cui è stata edificata.

Però è da considerare parzialmente abitabile o agibile quando una parte funzionalmente autonoma sia completa e utilizzabile, anche se la restante parte debba essere ancora in attesa.

Gruppo C (Unità immobiliari a destinazione ordinaria commerciale e varia)

Negozi e botteghe	C/1
Magazzini e locali di deposito	C/2
Laboratori per arti e mestieri	C/3
Fabbricati e locali per esercizi sportivi	C/4
Stabilimenti balneari e di acque curative	C/5
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse	C/6
Tettoie chiuse o aperte	C/7

#### II. — IMMOBILI A DESTINAZIONE SPECIALE

Opifici ed in genere fabbricati costruiti per le speciali esigenze di un'attività industriale o commerciale e non suscettibili di una destinazione estranea alle esigenze suddette senza radicali trasformazioni

da D/1  
a D/9

#### III. — IMMOBILI A DESTINAZIONE PARTICOLARE

Altre unità immobiliari che, per le singolarità delle loro caratteristiche non siano raggruppabili in classi

da E/1  
a E/9

### CARATTERISTICHE GENERALI DEL FABBRICATO NEL QUALE È UBICATA L'OPERA OGGETTO DI SANATORIA

#### Struttura portante prevalente

Indicare il tipo di struttura portante in elevazione utilizzata, prevalentemente, per la realizzazione del fabbricato nel quale è ubicata l'opera oggetto di sanatoria.

Per struttura portante deve intendersi il complesso degli elementi costitutivi della costruzione, con riferimento alle funzioni di sostegno, di collegamento e alla capacità di resistenza.

Nel caso di realizzazione di porzioni di fabbricato fare riferimento alla struttura dell'intero fabbricato.

#### Servizi ad uso diretto del fabbricato

Indicare se il fabbricato è collegato alle reti di erogazione dei servizi pubblici e se è fornito di impianto termico centralizzato e di ascensore.

#### Area di pertinenza ad uso diretto del fabbricato

Si fa riferimento all'area sulla quale insiste l'edificio, compresa la parte scoperta.

Indicare se sulla parte di area scoperta insistono impianti fissi vuoti ad uso ricreativo (ad esempio, attrezzature sportive, per attività sociali, ecc.); vuoti per attività lavorative (ad esempio, capannoni, magazzini, serre, ecc.); se le aree sono lasciate libere da qualunque tipo di impianto (se, ad esempio, destinate a verde al servizio del fabbricato) o, infine, se esse sono articolate in spazi per parcheggio.

È possibile la compresenza di più utilizzazioni: in tal caso barrare i quadratini corrispondenti.

### SEZIONE TERZA — CALCOLO DELL'OBBLAZIONE

La Sezione terza — che va compilata in tutti i casi — è predisposta per il calcolo dell'oblazione. Nel primo riquadro (lettera a) è riportata, per memoria, la misura dell'oblazione, secondo la tipologia di abuso e la data in cui questo è stato commesso.

#### MISURA DELL'OBBLAZIONE

Fare riferimento a quanto indicato al punto E) — *Tipologia dell'abuso per il quale è richiesta la sanatoria* — e al punto F) — *Epoca di ultimazione* — della Sezione prima — *Opera oggetto di Sanatoria* — *Notizie Generali* — dei modelli per determinare la misura dell'oblazione corrispondente all'abuso realizzato.

#### CALCOLO DELLE SUPERFICI

Per le definizioni delle superfici (superficie utile abitabile, superficie non residenziale, superficie complessiva) e per le modalità della loro determinazione fare riferimento agli artt. 2 e 3 del decreto ministeriale 10 maggio 1977, riportati nelle presenti istruzioni.

#### CALCOLO DELL'OBBLAZIONE

Coefficienti correttivi: la somma dovuta a titolo di oblazione riportata al rigo 1 del punto A) — *Misura dell'oblazione* — della Sezione terza — *Calcolo dell'oblazione* — dei modelli, è moltiplicata per 1,2; per 2 o per 3, a seconda che le opere abusive abbiano una superficie complessiva superiore rispettivamente a 400; 800 o 1200 metri quadrati (art. 34, comma 2, legge n. 47/85).

### CALCOLO DELL'OBBLAZIONE PER OPERE DESTINATE A PRIMA ABITAZIONE DEL PROPRIETARIO RICHIEDENTE

Art. 34, commi 3 e 4, legge n. 47/85

«Qualora l'opera abusiva sia stata eseguita od acquistata al solo scopo di essere destinata a prima abitazione del richiedente la sanatoria e questi vi risieda all'atto dell'entrata in vigore della presente legge, la somma dovuta a titolo di oblazione è ridotta di un terzo. Tale riduzione si applica anche ai casi in cui l'alloggio destinato a prima abitazione, ancorché ultimato ai sensi del secondo comma dell'art. 31 della presente legge, non sia ancora abitabile. Sono escluse da tale agevolazione le abitazioni qualificate di lusso ai sensi del decreto ministeriale 2 agosto 1969, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 218 del 27 agosto 1969, nonché quelle classificate catastalmente nella categoria A/1. Tale agevolazione si applica per i primi 150 metri quadrati di superficie complessiva.

Qualora ricorrano le condizioni e non sussistano le esclusioni di cui al comma precedente, i soggetti che stipulino con il comune la convenzione o sottoscrivano l'atto unilaterale d'obbligo di cui agli artt. 7 e 8 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, sono tenuti alla corresponsione dell'oblazione nella misura del 50% di quella determinata ai sensi del secondo comma del presente articolo.

La riduzione prevista si applica quando l'opera oggetto di sanatoria costituisce una unità immobiliare; e pertanto, la disposizione non trova applicazione in caso di semplici ampliamenti o nei casi previsti ai punti 4, 5, 6 e 7 della tabella allegata alla legge. La riduzione, infine, non si applica agli importi complessivi minimi da versare in ogni caso secondo la nota 4 della tabella.

Come stabilito dalla norma, la riduzione di un terzo della somma dovuta a titolo di oblazione si applica soltanto per i primi 150 metri quadrati dell'opera abusiva. Per un'abitazione di 200 metri quadrati, ad esempio, il calcolo dell'oblazione dovuta va così effettuato:

— per 150 metri quadrati si applica la riduzione di un terzo;  
— per i restanti 50 metri quadrati si applica la misura intera dell'oblazione.

Anche nei casi di convenzionamento o di atto unilaterale d'obbligo con il comune, la riduzione della metà della somma dovuta a titolo di oblazione è già ridotta di un terzo, si applica per i primi 150 metri quadrati dell'opera abusiva.

### OBBLAZIONE DOVUTA E MODALITÀ DI VERSAMENTO

**Obblazione da versare - casi particolari** (art. 38, co. 6) Il richiedente che si trova nelle condizioni di cui all'art. 38 comma 6 della legge n. 47/85 dopo aver determinato l'oblazione indica al rigo corrispondente l'importo da versare ai sensi dell'articolo citato.

#### Documentazione allegata

I documenti da allegare relativi a ciascuna tipologia d'abuso sono indicati all'art. 35 della legge n. 47/85. Si fa presente che «la descrizione delle opere» (art. 35, comma 3, lett. a) è sostituita dai modelli 47/85 (A-B-C-D).

### MODELLO 47/85-B

### SEZIONE SECONDA — OPERA OGGETTO DI SANATORIA NOTIZIE PARTICOLARI

#### MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO

Destinazione è il tipo di uso che si fa di un fabbricato. Un fabbricato può avere destinazioni diverse per alcune sue parti: per residenza; per negozi; per uffici ecc.

Specificare, per le singole unità immobiliari costituenti il fabbricato o la porzione di fabbricato oggetto di sanatoria, la precedente destinazione d'uso.

Il modello va compilato soltanto nel caso in cui la destinazione d'uso attuale sia "uso residenziale".

### CARATTERISTICHE GENERALI DEL FABBRICATO NEL QUALE È UBICATA L'OPERA OGGETTO DI SANATORIA

#### Epoca di costruzione del fabbricato

Specificare, seguendo le indicazioni del modello, in quale periodo è stato costruito il fabbricato nel quale è ubicata l'opera oggetto di sanatoria.

### MODELLO 47/85-D

### SEZIONE SECONDA — OPERA OGGETTO DI SANATORIA NOTIZIE PARTICOLARI

#### DIMENSIONE E CONSISTENZA

#### Superfici per attività

Specificare per ogni singola attività svolta nel fabbricato o nella porzione di fabbricato oggetto di sanatoria la superficie destinata allo svolgimento dell'attività stessa.

È possibile la compresenza nell'opera oggetto di sanatoria di destinazioni d'uso diverse.

In questo caso alla indicazione di ogni singola attività svolta nel fabbricato o nella porzione di fabbricato oggetto di sanatoria corrispondere l'indicazione della superficie ad essa destinata, secondo le indicazioni riportate al rigo 1 della Tabella 8.

Ai fini del calcolo dell'oblazione le superfici delle zone agricole (art. 34, comma 5, lett. e) sono considerate in analogia a quanto stabilito dal comma 5 dell'art. 34 della legge n. 47/85 — sotto il riferimento alla superficie, riservando lo stesso trattamento economico.

Le suddette attività, invece, sono state considerate nel riquadro d) — Destinazione d'uso — delle diverse finalità delle informazioni

### DIFFERMITÀ DALLA LICENZA EDILIZIA AUTORIZZAZIONE O CONCESSIONE

#### Destinazione d'uso assentita

Nel caso di modifica della destinazione d'uso in una casa la cui destinazione originaria è assentita ai sensi del codice della Tabella 8.

codice	destinazione d'uso assentita
01	attività industriale o artigianale
02	attività commerciale
03	attività sportiva
04	attività culturale
05	attività sanitaria
06	opere religiose - servizi di culto
07	attività turistico-ricettiva o agri-turistiche
08	attività connessa con la conduzione ag
09	attività direzionale
10	uso residenziale
11	altre attività

### SEZIONE TERZA - CALCOLO DELL'OBBLAZIONE

#### CALCOLO DELL'OBBLAZIONE

#### Misura dell'oblazione e coefficienti correttivi

— **Attività industriale o artigianale**  
— Moltiplicare l'importo di rigo 1 per 0,66 se il rigo 2 è inferiore a 3.000 mq  
— Moltiplicare l'importo di rigo 1 per 1,00 se il rigo 2 è compresa fra 3.000 mq e 6.000 mq  
— Moltiplicare l'importo di rigo 1 per 1,50 se il rigo 2 è superiore a 6.000 mq

— **Attività commerciale**  
— Moltiplicare l'importo di rigo 1 per 0,66 se il rigo 3 è inferiore a 50 mq o è pari al minimo  
— Moltiplicare l'importo di rigo 1 per 1,00 se il rigo 3 è compresa fra 50 mq (ovvero superficie di legge) e 500 mq  
— Moltiplicare l'importo di rigo 1 per 1,50 se il rigo 3 è compresa fra 501 mq e 1.500 mq  
— Moltiplicare l'importo di rigo 1 per 2,00 se il rigo 3 è superiore a 1.500 mq

— **Attività turistico-ricettiva o agri-turistica**  
— Moltiplicare l'importo di rigo 1 per 0,66 se il rigo 5 non è superiore a 500 mq  
— Moltiplicare l'importo di rigo 1 per 1,00 se il rigo 5 è compresa fra 501 mq e 800 mq  
— Moltiplicare l'importo di rigo 1 per 1,50 se il rigo 5 è superiore a 800 mq

— **Altre attività**  
Si intendono tutte le attività non comprese nelle categorie, e per queste non si applica alcun coefficiente correttivo. Per il calcolo dell'oblazione complessiva riportando al rigo 1 la misura dell'oblazione ridotta di cui all'art. 34, comma 4.

### MODELLO 47/85-R

Il modello 47/85-R contiene alcune notizie richieste — le stesse già illustrate ai punti precedenti — per gli abusi commessi e denunciati.

A questo proposito nel riquadro «Notizie Richieste» del modello compilato, e allegati allo stesso modello, si indica la tipologia di abuso, l'ammontare complessivo delle superfici abusive, i versamenti effettuati — in unico rigo — riportando l'ammontare della prima rata — complessiva soggetta a sanatoria e, con riferimento alle tipologie d'abuso previste nel modello 47/85-A, il numero totale di quelli allegati al modello 47/85-R. Il numero totale dei modelli compilati deve corrispondere al numero totale di quelli allegati al modello 47/85-R. Per le singole e specifiche tipologie d'abuso previste nel modello 47/85-R si richiede la concessione in sanatoria.



COPIA PER IL RICHIEDENTE

Al Signor Sindaco del Comune di

GOLFO ARANCI

RICHIEDENTE

COGNOME O DENOMINAZIONE \_\_\_\_\_

NOME L

NUMERO DI CODICE FISCALE [ ]

RESIDENZA ANAGRAFICA

COMUNE GOLFO ARANCI

PROVINCIA (sigla) SS

FRAZIONE, VIA E NUMERO CIVICO

VIA F. MAGELLANO

C.A.P.

07020

NATURA GIURIDICA 1

Se il richiedente è persona fisica indicare:

Sesso (M o F) F

DATA DI NASCITA giorno mese anno 23 02 1927

STATO CIVILE 2

TITOLO DI STUDIO 2

COMUNE O STATO ESTERO DI NASCITA

ALA' DEI SARDI

PROVINCIA (sigla) SS

CONDIZIONE PROFESSIONALE 3

QUALIFICA 1

ATTIVITÀ ECONOMICA 1

Se il richiedente è diverso da "persona fisica" indicare:

ATTIVITÀ ECONOMICA ESERCITATA   

TITOLO IN BASE AL QUALE IL RICHIEDENTE EFFETTUA LA DOMANDA DI SANATORIA

Proprietà 1

Locazione 3

Possesso ad altro titolo reale 2

Altro ..... 4

(specificare)

PROPRIETARIO

(compilare solo se il richiedente è diverso dal proprietario)

COGNOME O DENOMINAZIONE \_\_\_\_\_

NOME \_\_\_\_\_

RESIDENZA ANAGRAFICA

COMUNE \_\_\_\_\_

PROVINCIA (sigla) \_\_\_\_\_

FRAZIONE, VIA E NUMERO CIVICO \_\_\_\_\_

C.A.P. \_\_\_\_\_

LOTTIZZAZIONE

Indicare se l'opera oggetto di sanatoria insiste su area lottizzata

1

2  con lottizzazione autorizzata e convenzionata

3  con lottizzazione non autorizzata e non convenzionata

RISERVATO AL COMUNE

Denominazione e N. Distintivo (secondo la classificazione ISTAT)

COMUNE GOLFO ARANCI 083

PROVINCIA SS 90

N. PROTOCOLLO 1632 27.03.1986

A

B

N. PROGRESSIVO 021729104203

MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI

MOD. 47/85-A

OPERE AD USO RESIDENZIALE

Domanda di sanatoria per le opere rientranti nelle tipologie di abuso 1-2-3 di cui alla tabella allegata alla legge 28 febbraio 1985, n. 47

Per le domande seguite da quadratino occorre barrare così  la risposta che fa al caso

COSTRUZIONI SU AREE DI PROPRIETÀ DELLO STATO O DI ENTI PUBBLICI TERRITORIALI

Indicare se l'opera oggetto di sanatoria è stata eseguita su aree di proprietà dello Stato o di Enti Pubblici territoriali:

1  SI

2  NO

MODALITÀ DI ACQUISIZIONE (Compilare solo se il richiedente è proprietario dell'opera oggetto di sanatoria)

COMPRAVENDITA

— da privati 1

— da impresa di costruzioni 2

— da altra impresa 3

— da altri 4

DONAZIONE e/o SUCCESSIONE 5

COSTRUITA IN PROPRIO 6



**b - Difformità della licenza edilizia o concessione. In tale caso segnalare gli estremi della licenza o concessione.**

N. licenza o concessione CONCESSIONE N° 21/81

Data di rilascio 20/06/1981

Superficie assentita mq 136,30

Volume assentito mc 470,00

**c - Superficie complessiva dell'area sulla quale sorge l'opera.**

— da 0 a 200 mq  1

— da 201 a 400 mq  2

— da 401 a 600 mq  3

— da 601 a 1.000 mq  4

— da 1.001 a 1.500 mq  5

— da 1.501 a 2.000 mq  6

— da 2.001 a 4.000 mq  7

— da 4.001 a 10.000 mq  8

— oltre 10.000 mq  9

**d - Titolo di godimento e utilizzazione dell'opera**

Abitazione/i utilizzate

Proprietà e usufrutto  Locazione  Altro titolo

— residenza primaria n.  — uso abitativo n.  — uso abitativo n.

— residenza non primaria n.  — uso non abitativo n.  — uso non abitativo n.

— uso non abitativo n.  Abitazione/i non utilizzate n.

**e - Accatastamento**

Se l'opera è accatastata indicare la categoria catastale

**f - Caratteristiche generali del fabbricato nel quale è ubicata l'opera oggetto di sanatoria**  
(Da indicare solo in caso di risposta al punto d.1 della Sezione prima)

**Dimensione e consistenza**

Piani fuoriterra (compreso il seminterrato) n.  1  2

Piani entroterra n.  1  2

Struttura portante prevalente:

— pietre o mattoni  1 — prefabbricata  3

— cemento armato  2 — mista e altra  4

**Servizi ad uso diretto del fabbricato**

— Allacciamento rete fognante  1

— Allacciamento rete elettrica  2

— Approvvigionamento idrico da acquedotto  3

— Impianto termico centralizzato  4

— Ascensore  5

**Aree di pertinenza ad uso diretto del fabbricato**

Con attrezzature fisse ad uso ricreativo  1

Con attrezzature fisse al servizio di attività lavorative  2

Senza attrezzature fisse  3

Spazi per parcheggi  4

Abitazioni comprese nel fabbricato n.  1  2

Presenza di superfici destinate ad attività non residenziali 1  si 2  no

**OPERA NON AUTONOMAMENTE UTILIZZABILE**

**Natura e consistenza**

Vani o parti di vano al servizio delle abitazioni:

— Interni alle abitazioni (Su) mq  1  2

— Esterni alle abitazioni (Snr) mq  1  2

Presenza di superfici destinate ad attività non residenziali (1) 1  si 2  no

(1) Nel caso di superfici destinate ad attività non residenziali compilare il modello 47/85-D.

**Caratteristiche generali dell'unità immobiliare alla quale è annessa l'opera oggetto di sanatoria**  
(Da indicare solo in caso di risposta al punto d.2 della Sezione prima)

Se l'opera oggetto di sanatoria è annessa ad una singola abitazione indicare la superficie utile dell'abitazione (compresi gli accessori interni) (Su) mq  1  2

Se l'opera oggetto di sanatoria è annessa ad un intero fabbricato indicare N. piani del fabbricato  1  2

N. abitazioni del fabbricato  1  2

**Accatastamento**

Se l'opera è accatastata indicare la categoria catastale  1  2





CONTI CORRENTI POSTALI  
RICEVUTA di un versamento di L. 150.000 €  
Lire Centocinquanta mila  
sul C/C N. 13403075  
intestato a COMUNE DI GOLFO ARANCI - SERVIZIO TESORERIA

eseguito da SOTGIU LUCIA  
residente in GOLFO ARANCI  
addi 11/11/85

Bollo lineare dell'Ufficio accettante  
L'UFFICIALE POSTALE  
Cartellino del bollettario  
Bollo a data  
tassa data progress.

CONTI CORRENTI POSTALI  
RICEVUTA di un versamento di L. - 829.000  
Lire Ottocentoventinove mila  
sul C/C N. 255 000 Intestato a:

AMMINISTRAZIONE P.T.  
OBLAZIONE ABUSIVISMO EDILIZIO  
eseguito da SOTGIU LUCIA  
residente in GOLFO ARANCI  
Codice Fiscale ST9 LCU 27I63 A115S  
addi 11/11/85

Bollo lineare dell'Ufficio accettante  
L'UFFICIALE POSTALE  
Cartellino del bollettario  
Bollo a data  
tassa data progress.

CONTI CORRENTI POSTALI  
ATTESTAZIONE di un versamento di L. 857.000  
Lire Ottocentocinquantesette mila  
sul C/C N. 255 000 Intestato a:

AMMINISTRAZIONE P.T.  
OBLAZIONE ABUSIVISMO EDILIZIO  
eseguito da SOTGIU LUCIA  
residente in GOLFO ARANCI  
Codice Fiscale ST9 LCU 27I63 A115S  
addi

Bollo lineare dell'Ufficio accettante  
L'UFFICIALE POSTALE  
Bollo a data  
N. del bollettario ch 9  
data progress.

CONTI CORRENTI POSTALI  
RICEVUTA del versamento di L. 801.000 €  
Lire Ottocentoventi mila  
sul C/C N. 255000 intestato a:

ENTE POSTE ITALIANE già Amministrazione P.T.  
OBLAZIONE ABUSIVISMO EDILIZIO  
eseguito da SOTGIU LUCIA  
residente in GOLFO ARANCI  
Codice Fiscale ST9 LCU 27I63 A115S  
addi

SEZ.03 06-DIC-1999 R1  
GOLFO ARANCI 58/035  
0146 E.\*\*\*\*\*801000  
VCC 0210 E.\*\*\*\*\*1200

Bollo dell'Ufficio P.T.  
data progress.

CONTI CORRENTI POSTALI  
RICEVUTA del versamento di L. 1.602.000 €  
Lire Milione seicentodue mila  
sul C/C N. 255000 intestato a:

ENTE POSTE ITALIANE già Amministrazione P.T.  
OBLAZIONE ABUSIVISMO EDILIZIO  
eseguito da SOTGIU LUCIA  
residente in GOLFO ARANCI  
Codice Fiscale ST9 LCU 27I63 A115S  
addi

SEZ.02 24-MAG-2000 R1  
GOLFO ARANCI 58/035  
0009 E.\*\*\*\*\*1602000  
VCC 0070 E.\*\*\*\*\*1200

Bollo dell'Ufficio P.T.

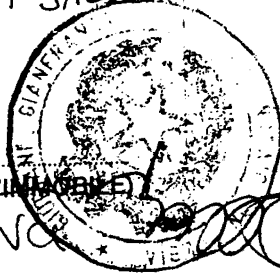
VERSAMENTO IN UNICA SOLUZIONE

VERSAMENTO RATEALE A SALDO

RATA N.

(COMUNE OVE E' UBICATO L'IMMOBILE)

GOLFO ARANCI



*[Handwritten signature]*

Certifico io sottoscritto Dott. Gianfranco Giuliani Notaro in Olibia, che la presente copia in due copie conformi all'originale, per uso Olibia, Tribunale di Olibia, è conforme all'originale, per uso Tribunale di Olibia.

Spazio per la causale del versamento

(La causale è obbligatoria per i versamenti a favore di Enti e Uffici pubblici)

VERSAMENTO IN UNICA SOLUZIONE

VERSAMENTO RATEALE

RATA N.

1) 2<sup>a</sup> RATA 829.000 +  
2) INTERESSI 10%  
PER 120/360 27.633 =  
856.633 ≈ 857.000

VERSAMENTO IN UNICA SOLUZIONE

VERSAMENTO RATEALE

RATA N.  SALDO

(COMUNE OVE E' UBICATO L'IMMOBILE)

GOLFO ARANCI (SS)

VERSAMENTO ACCONTO  
ONERI LEGGE REGIONALE  
N° 23 DEL 11/10/1985.


VERSAMENTO IN UNICA SOLUZIONE

VERSAMENTO RATEALE

RATA N.

Certifico io sottoscritto Dottor Gianfranco GIULIANI, notaio  
in Olbia, che la presente copia in *sedici* pagine  
è conforme all'originale, per uso *tributario*  
Olbia, 04.04.2000

*Giuliani*

A circular notary seal with the name "GIULIANI GIANFRANCO" around the perimeter and a central emblem.

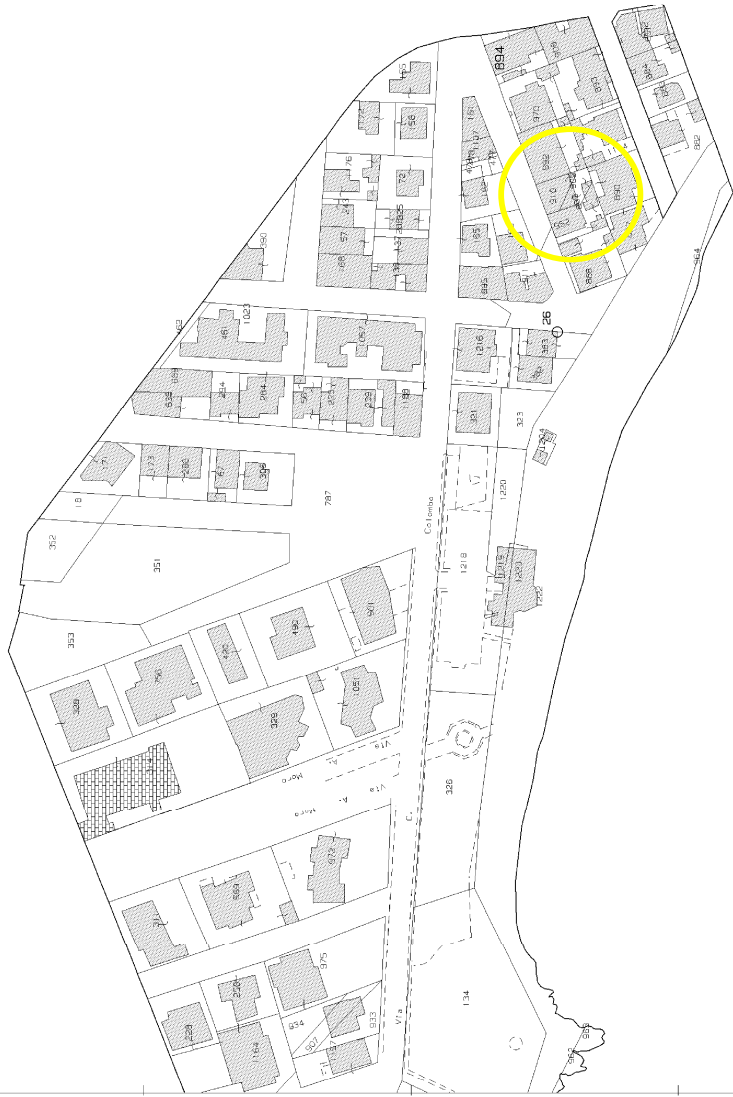
507

2  
2  
2



Allegato n. 1.3: Estratto di mappa catastale Rapp. 1:1000





Allegato n. 2.1: verbale inizio operazioni peritali



TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

Procedura n. 264/2017 R.G.E.

1

\*\*\*\*\*

VERBALE OPERAZIONI PERITALI N. 1

\*\*\*\*\*

Il giorno 04/03/2020 alle ore 11,00, a seguito di comunicazione alle parti in data 16/02/2020, presso l'immobile oggetto di cui al procedimento in epigrafe si è proceduto alle operazioni di consulenza tecnica d'ufficio.

Sono presenti:

Inoltre sono presenti:

per l'IVG di Tempio Pausania il sig.

Il CTU ha proceduto insieme ai presenti alle seguenti operazioni:

ispezione dell'immobile e delle parti comuni con rilievo fotografico

Le parti pongono a verbale i seguenti rilievi:

*dichiarare che l'immobile  
ha un'unica utenza di acquedotto -*



Inoltre il CTU formula le seguenti richieste:

\*\*\*\*\*

Alle ore 11.45 avendo portato a termine le odierne operazioni peritali, il CTU, concorda con i presenti il prosieguo delle operazioni peritali per il giorno            alle ore            presso           ,

e sottoscrive il presente verbale con gli astanti.

Il CTU, riservandosi di valutare gli elementi raccolti in separata sede e di comunicare l'eventuale proseguo delle operazioni peritali, sottoscrive il presente verbale con gli astanti.

\*\*\*\*\*

Per il FORSHIP S.p.A.:

(Ing. Giuseppe Visicale)





Allegato n. 2.2: Rilievo fotografico





Foto 1 - Prospetto su Via Magellano



Foto 1 - Prospetto su corte interna





Foto 3- Sala ingresso



Foto 4 - Cucina soggiorno





Foto n. 5 - Immobile abusivo nella corte



Foto n. 6 - Immobile abusivo nella corte



Allegato n. 2.3: Planimetria di individuazione immobile





Allegato n. 2.4: Attestato Prestazione Energetica (APE)







# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 31

VALIDO FINO AL: 30/04/2030



## DATI GENERALI

### Destinazione d'uso

- Residenziale  
 Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93: **E1(1)**  
**abitazioni adibite a residenza con carattere continuativo**

### Oggetto dell'attestato

- Intero edificio  
 Unità immobiliare  
 Gruppo di unità immobiliari

Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: 2

- Nuova costruzione  
 Passaggio di proprietà  
 Locazione  
 Ristrutturazione importante  
 Riqualificazione energetica  
 Altro:

## Dati identificativi



Regione: SARDEGNA  
 Comune: GOLFO ARANCI  
 Indirizzo: Via Magellano , 7  
 Piano: 1-T  
 Interno:  
 Coordinate GIS: Lat: 41°0'10" Long: 9°37'14"

Zona climatica: C  
 Anno di costruzione: 1981  
 Superficie utile riscaldata (m<sup>2</sup>): 93.77  
 Superficie utile raffrescata (m<sup>2</sup>): 0.00  
 Volume lordo riscaldato (m<sup>3</sup>): 331.99  
 Volume lordo raffrescato (m<sup>3</sup>): 0.00

Comune catastale		GOLFO ARANCI (SS) - M274			Sezione		Foglio		10	Particella		156
Subalterni	da	2	a	3	\	da	a	\	da	a	\	
Altri subalterni												

## Servizi energetici presenti

- Climatizzazione invernale  
 Ventilazione meccanica  
 Illuminazione  
 Climatizzazione estiva  
 Prod. acqua calda sanitaria  
 Trasporto di persone o cose

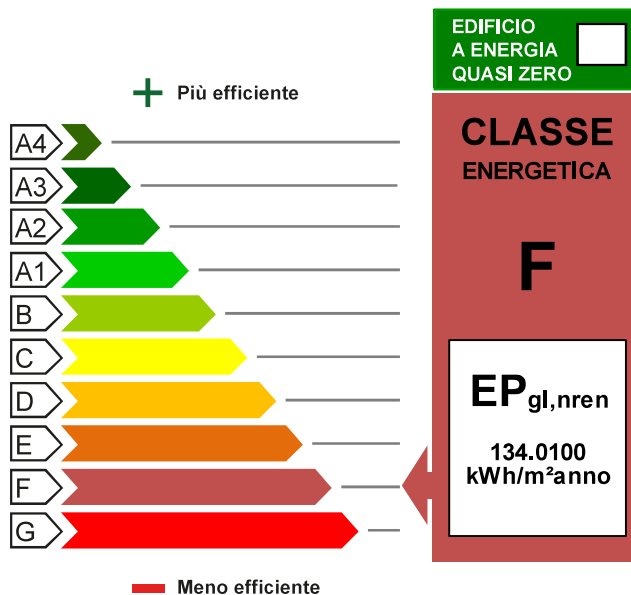
## PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto dei rendimenti degli impianti presenti.

### Prestazione energetica del fabbricato

INVERNO	ESTATE

### Prestazione energetica globale



### Riferimenti

Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi:

Se esistenti:





# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 31

VALIDO FINO AL: 30/04/2030



## PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo uno standard.

### Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	1944.98 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP <sub>gl,nren</sub> 134.01 kWh/m <sup>2</sup> anno
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	884.19 Sm <sup>3</sup>	
<input type="checkbox"/>	GPL		
<input type="checkbox"/>	Carbone		Indice della prestazione energetica rinnovabile EP <sub>gl,ren</sub> 9.75 kWh/m <sup>2</sup> anno
<input type="checkbox"/>	Gasolio e Olio combustibile		
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose		
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico		Emissioni di CO <sub>2</sub> 26.53 kg/m <sup>2</sup> anno
<input type="checkbox"/>	Solare termico		
<input type="checkbox"/>	Eolico		
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento		
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento		
<input type="checkbox"/>	Altro:		

## RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

## RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE

INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento (EP <sub>gl,nren</sub> kWh/m <sup>2</sup> anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN2	Sostituzione vetri singoli con doppio vetrocamera	No	10.0	F (110.95)	F 110.95 kWh/m <sup>2</sup> anno



# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 31

VALIDO FINO AL: 30/04/2030



## ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0.00 kWh/anno	Vettore energetico: Elettricità
-------------------	---------------	---------------------------------

## ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	331.99	m <sup>3</sup>
S - Superficie disperdente	186.37	m <sup>2</sup>
Rapporto S/V	0.56	
EP <sub>H,nd</sub>	68.958	kWh/m <sup>2</sup> anno
A <sub>sol</sub> /A <sub>sup,utile</sub>	0.00	-
Y <sub>IE</sub>	0.2618	W/m <sup>2</sup> K

## DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza Nominale kW	Efficienza media stagionale		EPren	EPnren
Climatizzazione invernale	Impianto Simulato	-	-	Metano	-	0.74	$\eta_H$	0.00	93.56
Climatizzazione estiva	-	-	-	-	-	-	$\eta_C$	-	-
Prod. acqua calda sanitaria	1 - Boiler elettrico	1983	-	Elettricità	2.00	0.29	$\eta_W$	9.75	40.45
Impianti combinati	-	-	-	-	-	-		-	-
Produzione da fonti rinnovabili	-	-	-	-	-	-		-	-
Ventilazione meccanica	-	-	-	-	-	-		-	-
Illuminazione	-	-	-	-	-	-		-	-
Trasporto di persone o cose	-	-	-	-	-	-		-	-





# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 31

VALIDO FINO AL: 30/04/2030



## INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

Per il miglioramento della prestazione energetica si suggerisce la sostituzione degli attuali infissi in legno con vetro singolo con infissi in alluminio a t.t. e doppi vetri con vetrocamera b.e.

## SOGGETTO CERTIFICATORE

<input type="checkbox"/> Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/> Organismo/Società
--------------------------------------------------	-------------------------------------------------------	--------------------------------------------

Nome e Cognome / Denominazione	Giuseppe Visicale
Indirizzo	Via Cavour, 25 - Tempio Pausania
E-mail	visicaleg@fiscali.it
Telefono	3479010238
Titolo	Ingegnere
Ordine/iscrizione	Ingegneri di Sassari/226
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore Giuseppe Visicale, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale ed ai sensi dell'art.3 del DPR 16 aprile 2013, n. 75, al fine di poter svolgere con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore per il sistema edificio/impianto DICHIARA di operare in qualità di dipendente di ente pubblico ovvero di organismo di diritto pubblico, operante nel settore dell'energia e pertanto dichiara che il requisito di indipendenza di cui all'articolo 3, il comma 1 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75, si intende superato dalle finalità istituzionali di perseguimento di obiettivi di interesse pubblico proprie di tali enti e organismi.
Informazioni aggiuntive	

## SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	SI
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----

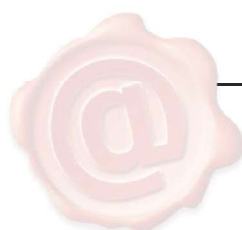
## SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?	SI
Ai fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	NO

Il presente attestato è reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15, comma 1 del D.Lgs 192/2005 così come modificato dall'articolo 12 del D.L. 63/2013.

Data di emissione 20/04/2020

Firma e timbro del tecnico o firma digitale



VISICALE GIUSEPPE

Ingegnere

15.04.2020

07:59:49 UTC



# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 31

VALIDO FINO AL: 30/04/2030



## LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

Il presente documento attesta la **prestazione** e la **classe energetica** dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialità di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica più elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, così come descritte nella sezione "**raccomandazioni**" (pag.2).

### PRIMA PAGINA

**Informazioni generali:** tra le informazioni generali è riportata la motivazione alla base della redazione dell'APE. Nell'ambito del periodo di validità, ciò non preclude l'uso dell'APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.

**Prestazione energetica globale (EPgl,nren) :** fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale è identificata la classe di prestazione dell'edificio in una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente).

**Prestazione energetica del fabbricato:** indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del confort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice da un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata osserva il seguente criterio:



I valori di soglia per la definizione del livello di qualità, suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nelle Linee guida per l'attestazione energetica degli edifici di cui al decreto previsto dall'articolo 6, comma 12 del d.lgs. 192/2005.

**Edificio a energia quasi zero:** edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del d.lgs. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria.

**Riferimenti:** raffronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell'attestato.

### SECONDA PAGINA

**Prestazioni energetiche degli impianti e consumi stimati:** la sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile dell'immobile oggetto di attestazione. Tali indici informano sulla percentuale di energia rinnovabile utilizzata dall'immobile rispetto al totale. La sezione riporta infine una stima del quantitativo di energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard, suddivisi per tipologia di fonte energetica utilizzata.

**Raccomandazioni:** di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione energetica e la ristrutturazione importante.

#### RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITA' IMMOBILIARE - Tabella dei Codici

Codice	TIPO DI INTERVENTO
REN1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN5	ALTRI IMPIANTI
REN6	FONTI RINNOVABILI

### TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia.

Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.



Da "posta-certificata@pec.aruba.it" <posta-certificata@pec.aruba.it>  
A "giuseppe.visicale@ingpec.eu" <giuseppe.visicale@ingpec.eu>  
Data mercoledì 15 aprile 2020 - 09:52

**ACCETTAZIONE: Trasmissione APE N. 31**

---

**Ricevuta di accettazione**

---

Il giorno 15/04/2020 alle ore 09:52:20 (+0200) il messaggio  
"Trasmissione APE N. 31" proveniente da "giuseppe.visicale@ingpec.eu"  
ed indirizzato a:  
industria@pec.regione.sardegna.it ("posta certificata")

Il messaggio è stato accettato dal sistema ed inoltrato.  
Identificativo messaggio: opec292.20200415095220.14499.700.1.62@pec.aruba.it

---

**Allegato(i)**

dati-cert.xml (775 bytes)  
smime.p7s (7 Kb)



Da "Posta Certificata Legalmail" <posta-certificata@legalmail.it>  
A "giuseppe.visicale@ingpec.eu" <giuseppe.visicale@ingpec.eu>  
Data mercoledì 15 aprile 2020 - 09:52

**CONSEGNA: Trasmissione APE N. 31**

---

## Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 15/04/2020 alle ore 09:52:26 (+0200) il messaggio "Trasmissione APE N. 31" proveniente da "giuseppe.visicale@ingpec.eu" ed indirizzato a "industria@pec.regione.sardegna.it" è stato consegnato nella casella di destinazione.

Questa ricevuta, per Sua garanzia, è firmata digitalmente e la preghiamo di conservarla come attestato della consegna del messaggio alla casella destinataria.

**Identificativo messaggio:** opec292.20200415095220.14499.700.1.62@pec.aruba.it

---

## Delivery receipt

The message "Trasmissione APE N. 31" sent by "giuseppe.visicale@ingpec.eu", on 15/04/2020 at 09:52:26 (+0200) and addressed to "industria@pec.regione.sardegna.it", was delivered by the certified email system.

As a guarantee to you, this receipt is digitally signed. Please keep it as certificate of delivery to the specified mailbox.

**Message ID:** opec292.20200415095220.14499.700.1.62@pec.aruba.it

---

### Allegato(i)

postacert.eml (1488 Kb)  
dati-cert.xml (1 Kb)  
smime.p7s (7 Kb)



Allegato n. 4.1 Planimetria U.I.U. Foglio 156 Particella 156 sub 2





MODULARIO  
F. rig. rend. 497



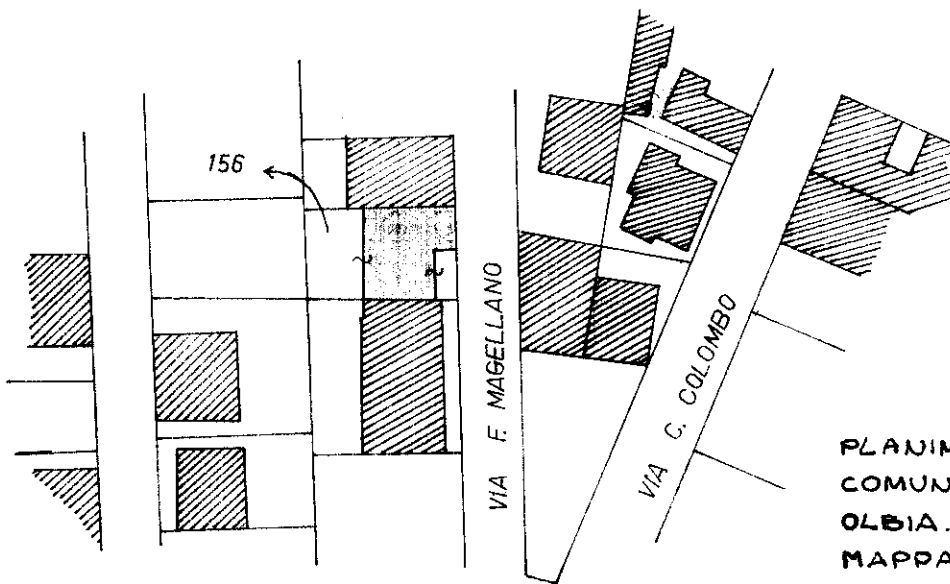
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. **BN** (CEU)

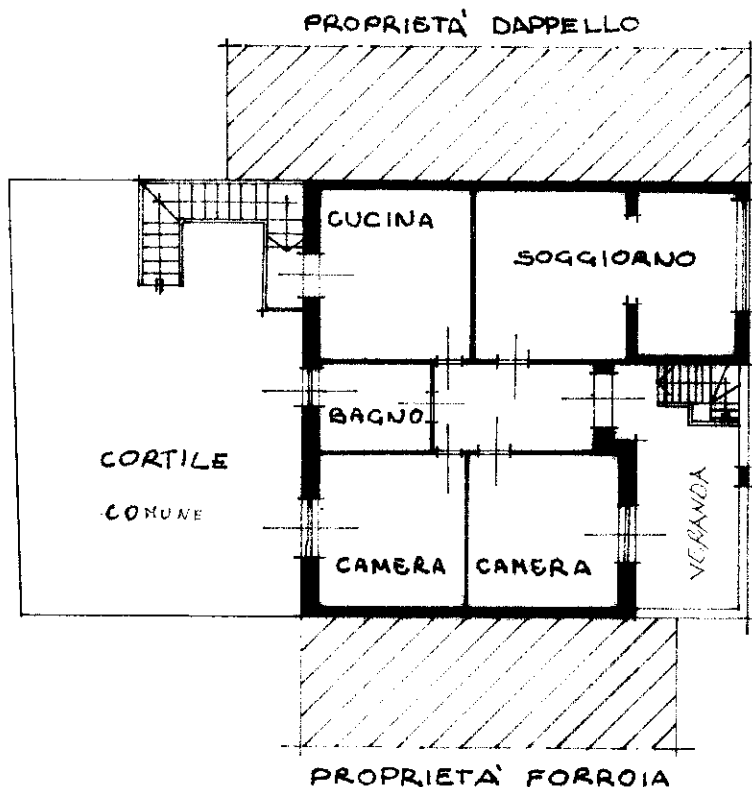
LIRE  
**250**

Planimetria di u.i.u. in Comune di OLBIA (G. ARANCI) via F. MAGELLANO

civ. 5



PLANIMETRIA CATASTALIA  
COMUNE CENSUARIO  
OLBIA. FOGLIO 10  
MAPPALE 156  
SCALA 1:1000



ALTEZZA DEL  
LOCALE 2.70 m.

ORIENTAMENTO



SCALA DI:

PIANTA PIANO PRIMO

Ultima planimetria in atti  
Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione

Compilata dal GEOMETRA  
(Titolo, cognome e nome)

NIEDDU GIANPAOLO

Isritto all'Albo dei GEOMETRI Richiedente: VSCGPP46E14L093P

della provincia di SASSARI n. 1434

data 20/03/1990 Firma [Handwritten Signature]

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 12/09/1990 - Data: 16/12/2019 - n. T336499 - Richiedente: VSCGPP46E14L093P

Totale schede: 10 Formato di acquisizione: A4(210x297) Formato stampa richiesto: A4(210x297)

F. 10 sub. 2

n. 156 sub. 2

Cat. Situazione al 16/12/2019 - Comune di GOLFO ARANCI (M274) - < Foglio: 10 - Particella: 156 - Subalterno: 2 >  
Firmato DA: [Handwritten Signature]  
Firma: [Handwritten Signature]

Allegato n. 4.2      Visura Catastale Foglio 156 Particella 156 sub 2 in data 10/04/2020





Direzione Provinciale di Sassari  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

# Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 10/04/2020

Data: 10/04/2020 - Ora: 16.47.06 Segue

Visura n.: T97330 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di GOLFO ARANCI ( Codice: M274)</b>	
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di SASSARI</b>	
	<b>Foglio: 10 Particella: 156 Sub.: 2</b>	

## INFORMATO

1	DFRFG63P53G0T5X*	(1) Proprieta` per 1/1
---	------------------	------------------------

## Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Zona Micro	Categoria		Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		10	156	2			A/3	3	5 vani	Totale: 121 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte*: 115 m <sup>2</sup>	Euro 284,05	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
<b>Indirizzo</b>		VIA MAGELLANO n. 5 piano: 1;										
<b>Notifica</b>		effettuata con prot. n. SS0271444/2011 del 12/10/11		<b>Partita</b>		-		<b>Mod.58</b>		2058		

## Situazione dell'unità immobiliare dal 12/10/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Zona Micro	Categoria		Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		10	156	2			A/3	3	5 vani		Euro 284,05	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/10/2011 protocollo n. SS0271433 in atti dal 12/10/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 44183.1/2011)
<b>Indirizzo</b>		, VIA MAGELLANO n. 5 piano: 1;										
<b>Notifica</b>		effettuata con prot. n. SS0271444/2011 del 12/10/11		<b>Partita</b>		-		<b>Mod.58</b>		2058		



Direzione Provinciale di Sassari  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

# Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 10/04/2020

Data: 10/04/2020 - Ora: 16.47.06 Segue

Visura n.: T97330 Pag: 2

## Situazione dell'unità immobiliare dal 30/04/1999

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		10	156	2								COSTITUZIONE del 30/04/1999 in atti dal 30/04/1999 (n. 861.1/1990)
<b>Indirizzo</b> , VIA MAGELLANO n. 5 piano: 1;												
<b>Notifica</b> - var. terr. prov. comune di olbia												
<b>Annotazioni</b>												
										<b>Mod.58</b>	2058	

## Situazione degli intestati dal 09/07/2018

N.	ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1		DFRFNC63P53G015X*	(1) Proprieta` per 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b>			
SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 09/07/2018 Trascrizione in atti dal 19/07/2019 Repertorio n.: 306 Rogante: CORTE D'APPELLO DI CAGLIAIA Sede: SASSARI Registrazione: Sede: SENTENZA PER DIVISIONE (n. 4684.1/2019)			

## Situazione degli intestati dal 09/07/2018

N.	ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1		DFRFNC63P53G015X*	(1) Proprieta` per 1/2 fino al 09/07/2018
2		DFRLSN48P04A115V*	(1) Proprieta` per 1/2 fino al 09/07/2018
<b>DATI</b>			
SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 08/08/2003 protocollo n. S50148894 in atti dal 23/11/2017 Rogante: DI FRAIA Sede: OLBIA Registrazione: Sede: RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO (n. 12533.1/2017)			

## Situazione degli intestati dal 30/04/1999

N.	ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1		DFRFNC63P53G015X*	(1) Proprieta` per 1/2 fino al 08/08/2003
2		DFRLSN48P04A115V*	(1) Proprieta` per 1/2 fino al 08/08/2003
3		STGLCU27A63A115S*	(8) Usufrutto per 1/1 fino al 08/08/2003
<b>DATI</b>			
SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 30/05/2000 protocollo n. 78157 Voltura in atti dal 30/03/2001 Repertorio n.: 173071 Rogante: GIULIANI Sede: OLBIA Registrazione: UR Sede: TEMPIO PAUSANIA n: 1883 del 16/06/2000 DONAZIONE (n. 34616.1/2001)			

## Situazione degli intestati dal 30/04/1999

N.	ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1		STGLCU27A63A115S*	(1) Proprieta` fino al 30/05/2000
<b>DATI</b>			
del 30/04/1999 in atti dal 30/04/1999 Registrazione: (n. 861.1/1990)			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90



Direzione Provinciale di Sassari  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 10/04/2020 - Ora: 16.47.06 Fine

Visura n.: T97330 Pag: 3

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 10/04/2020

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

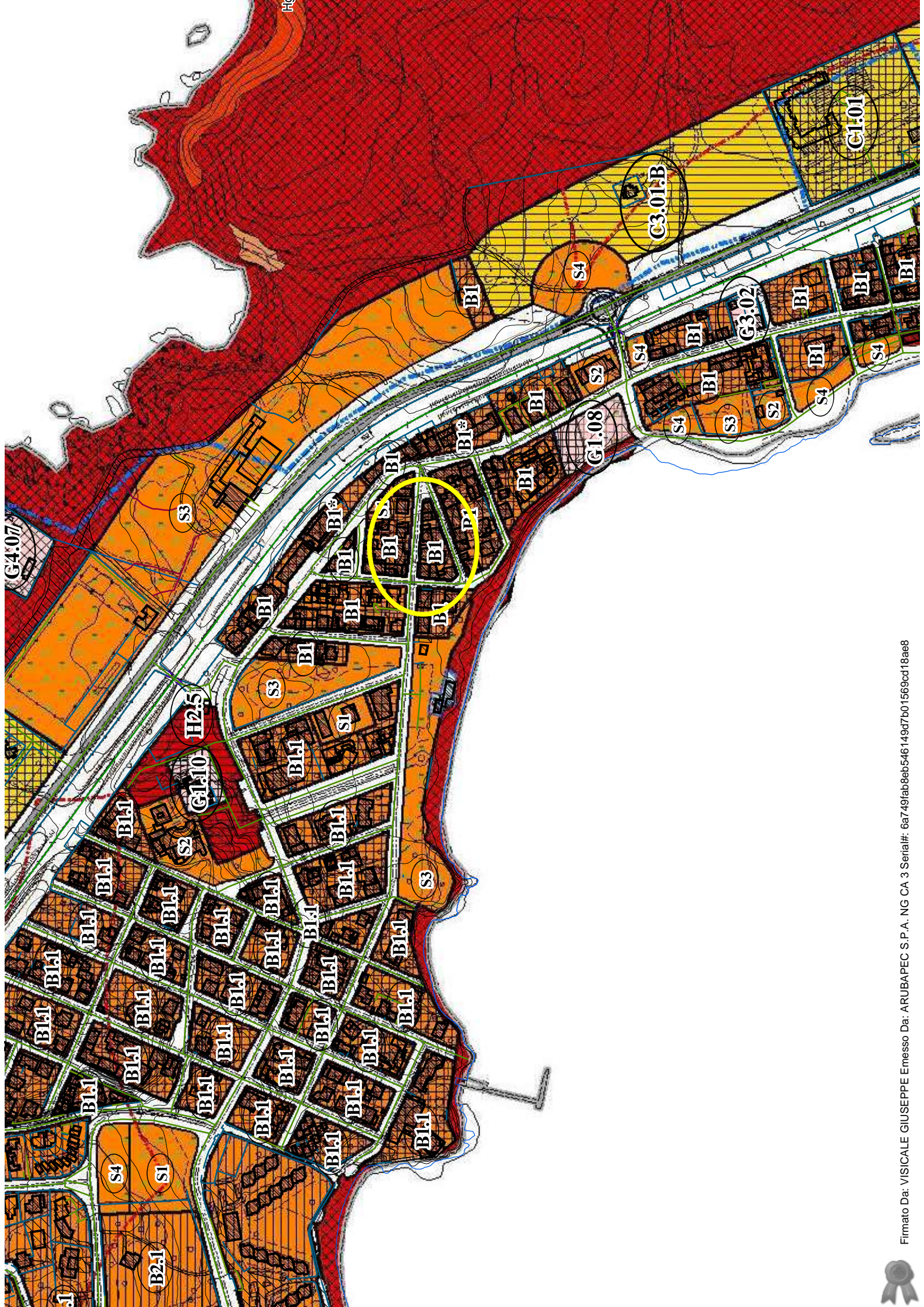
\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"  
(cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).



Allegato n. 5.1 Estratto del P.U.C. - Tav. B.02.b - Zonizzazione Subambito B









Allegato n. 5.2 Estratto del P.U.C. - Tav. C Norme Tecniche di Attuazione







volumetrica pari a 0.5 mc/mq per la realizzazione anche con cambio di destinazione d'uso e ampliamento, di strutture commerciali e direzionali con vincolo di destinazione decennale trascritto nei pubblici registri immobiliari, il tutto comunque a condizione che l'indice fondiario massima del comparto sia minore o uguale a 3.0 mc/mq.

In ossequio anche ai disposti dell'art. 12, comma 1, del D.Lgs. 28/2011 i progetti di edifici di nuova costruzione e di ristrutturazioni rilevanti su edifici esistenti che assicurino una copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento in misura superiore di almeno il 30% rispetto ai valori minimi obbligatori di cui all'allegato 'A' alle presenti norme, beneficiano, in sede di rilascio del titolo edilizio, di un bonus volumetrico del 5%, fermo restando il rispetto delle norme in materia di distanze e altezze fissate dalle presenti norme per la sottozona in esame.

## Art. 27. ZONE "B1-B1.1" – INTENSIVE

Sono le zone del tipo "B" previste dal D.A. Enti Locali, Finanza ed Urbanistica n. 2266/U del 20/12/1983. La destinazione d'uso di tale zona è quella prevista dall'art. 20 delle presenti norme.

In tali zone il piano si attua per interventi diretti su una superficie minima di intervento di mq. 300, salvo il caso in cui la proprietà alla data di adozione del presente P.U.C., risulti essere inferiore a tali misure.

In tali zone il piano si attua attraverso l'applicazione dei seguenti indici:

### **H (altezza edifici):**

l'altezza massima degli edifici, calcolata secondo quanto specificato nelle presenti norme non può superare il valore di mt. **9.50**.

### **Df (distanze fra pareti finestrate):**

è fissata pari all'altezza dell'edificio più alto, con un minimo assoluto di mt. 10. E' fatta salva la possibilità di conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti, quando questo sia parallelo all'andamento della strada, in tratti viari con tessuto urbano già definito e consolidato.

### **Dc (distacco dai confini):**

è pari a (H-5) con un minimo assoluto di mt. 5.00; è fatta salva la possibilità di edificazione in confine di proprietà. Nelle zone inedificate o risultanti libere in seguito a demolizione<sup>6</sup>, contenute sia in un tessuto urbano definito e consolidato, che si estendano nel fronte strada o in profondità per una lunghezza inferiore a mt. 24, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza e qualora il rispetto della distanza fra pareti finestrate comporti la inutilizzazione dell'area od una soluzione tecnica inaccettabile, il responsabile del servizio sentito il parere della Commissione Edilizia, può consentire la riduzione delle distanze nel rispetto delle disposizioni del Codice

<sup>6</sup> Alla data di entrata in vigore del D.A. 2266/U/1983





Civile. La distanza delle costruzioni dal confine di spazi pubblici, può essere di mt. 2.00, qualora la destinazione degli spazi sia a parcheggio.

**Rc (rapporto di copertura): 0.75:**

qualora la superficie di intervento sia superiore a mq. 3000, l'edificazione è ammessa previa approvazione di progetto di sistemazione dell'intera area, del suo inserimento in quella circostante, della sistemazione planivolumetrica della zona stessa; dovrà essere prevista una dotazione supplementare di parcheggi di uso pubblico pari a 1 mq/100 mc.

**If (indice di edificabilità fondiaria): 3.00 mc/mq:**

per valori superiori dell'indice fondiario, si dovrà intervenire mediante predisposizione di strumento urbanistico preventivo di interesse pubblico.

Nel caso di trasformazione di singoli edifici mediante demolizioni e ricostruzioni, sono ammessi volumi superiori ai predetti limiti inderogabili di densità fondiaria, quando non eccedano il 70% del volume preesistente.

**Ds (distacco stradale): 6.50 mt. Dall'asse stradale:**

per viabilità di interesse di zona omogenea. E' consentito l'allineamento ad edifici esistenti in deroga alla distanza in presenza di tessuto urbano definito e consolidato.

---

**Art. 28. ZONE B1\***

Sono le zone del tipo "B" previste dal D.A. Enti Locali, Finanza ed Urbanistica n. 2266/U del 20/12/1983. La destinazione d'uso di tale zona è quella prevista dall'art. 20 delle presenti norme.

Sono caratterizzate dalla presenza di strutture pubbliche (scuola etc..) è data la facoltà, previo accordo con privato investitore, di spostare le strutture esistenti in area classificata S nel PUC, e riconvertire le volumetrie in residenziali/commerciali.

Permane invariata la volumetria esistente.

~~**Art. 29. ZONA "B2.1" - DI COMPLETAMENTO SEMINTENSIVO**~~

~~Sono le zone del tipo "B" previste dal D.A. Enti Locali, Finanza ed Urbanistica n. 2266/U del 20/12/1983. La destinazione d'uso di tale zona è quella prevista dall'art. 20 delle presenti norme.~~

~~In tali zone il piano si attua per interventi diretti su una superficie minima di intervento di mq. 300, salvo il caso in cui la proprietà alla data di Dicembre 1989, risulti essere inferiore a tali misure.~~

~~In tali zone il piano si attua attraverso l'applicazione dei seguenti indici:~~

~~**H (altezza edifici):**~~

~~l'altezza massima degli edifici, calcolata secondo quanto specificato nelle presenti norme non può superare il valore di mt. **9.50**.~~

~~**Df (distanze fra pareti finestrate):**~~



Allegato n. 6.1 Concessione Edilizia N.11/15 DEL 06/05/2015





Comune di Golfo Aranci  
 Provincia di Olbia Tempio  
 Protocollo in Partenza

N° 0005080 del 06-05-2015

Categoria 10 Classe 1 Fasc. 1



## COMUNE DI GOLFO ARANCI

PROVINCIA DI OLBIA - TEMPPIO



Pratica n° 123/86

Concessione in sanatoria n° 11/15 ai sensi della Legge 47/85, L.R. 23/85.

### IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

- **VISTA** la domanda di condono edilizio presentata in data 27/03/1986 prot. n° 1638, dalla Signora SOTGIU Lucia, res.te in Golfo Aranci Via Magellano, tesa ad ottenere la concessione edilizia in sanatoria per opere realizzate in Golfo Aranci Via Magellano;
- **VISTA** la documentazione presentata;
- **VISTA** l'istruttoria del gruppo lavoro condoni;
- **VISTE** le ricevute di c.c.p. per un totale di £. 1.472.026, attestanti il pagamento degli oneri di cui alla Legge 28/01/1977 n° 10;
- **VISTE** le ricevute di oblazione per un totale di £. 1.089.000;
- **VISTA** l'autorizzazione a sanatoria dell'Ufficio Tutela Paesaggio in data 06/05/2015 prot. 5048, pos. 127/99;
- **VISTO** il certificato di idoneità statica a firma del Geom. Gianpaolo NIEDDU;
- **ACCERTATO** che l'opera è censita in catasto al Foglio 10, Mappale 156 sub 2;

### RILASCIA

agli Eredi della Signora SOTGIU Lucia, la concessione edilizia in sanatoria ai sensi della Legge 47/85, L.R. 23/85, **salvi e riservati i diritti di terzi**, per le seguenti opere:  
 Modifiche e ampliamento di un'abitazione al Piano Primo a Golfo Aranci Via Magellano come da grafici allegati che fanno parte integrante della presente.

*Attenersi alle disposizioni dell'Ufficio Tutela del Paesaggio riportate nel nulla osta di cui sopra.*

IL CONCESSIONARIO



IL RESP.LE DEL SERVIZIO

(Geom. Giuseppe PELLEGRINO)





Prot. 5048 DEL 05/05/2015



# COMUNE DI GOLFO ARANCI

PROVINCIA DI OLBIA - TEMPIO

**Eredi Sotgiu Lucia**

Soprintendenza ai B.A.P.S.A.E.D.  
Via Monte Grappa n. 24  
07100 Sassari

**Pos.127/1999**

All'Ufficio Tutela del Paesaggio  
V.le Dante n. 37  
07100 Sassari

Ufficio Condono Edilizio  
Comune di Golfo Aranci  
Sede

**Oggetto:** Emissione del parere per i fini di cui all'art. 32 della L. 28/02/85, n. 47 ed all'art. 28 della L.R. 11/10/1985, n. 23 per il conseguimento del condono edilizio di cui alla L. 47/85 e ss.mm.ii., per l'opera abusivamente realizzata in Golfo Aranci Via Magellano.

## IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO URBANISTICA

A tutti gli effetti di legge e per il conseguimento di ulteriori provvedimenti da parte di altre competenti Autorità

### VISTI

gli elaborati tecnici, allegati al presente provvedimento per farne parte integrante e sostanziale e registrati con prot. 10324 del 11/11/1999, con i quali sono state rappresentate le opere ubicate in Via Magellano, Foglio 10 mapp. 156 sub. 2, di proprietà Sotgiu Lucia;

### RILEVATO

che le opere sopra descritte presentano, rispetto a quanto autorizzato ai sensi dell'art. 7 della L. 1497/39, le seguenti difformità: ampliamento e modifiche casa di civile abitazione realizzate in assenza della prescritta autorizzazione ex artt. 146 e 159 del Codice in materia di beni culturali e del paesaggio (D. Lgs. n. 42 del 22/01/2004) e sono, pertanto, da considerarsi abusive ai sensi del citato Codice;

### ACCERTATO

che le opere abusivamente realizzate non arrecano danno ai beni paesistici tutelati, con D.M. 30 Novembre 1965 ovvero per effetto degli artt. 146 e 159 del Codice in materia di beni culturali e del paesaggio (D. Lgs. n. 42 del 22/01/2004), in quanto, per consistenza e per tipologia, risultano coerenti con i valori tutelati e con l'intorno edificato;

### VISTI

gli esiti degli atti istruttori ed il conforme parere reso dall'Organizzazione Tecnico Scientifica in materia di tutela del paesaggio del Comune di Golfo Aranci in data 04/05/2015;

### CONSIDERATO



che pur in assenza di una qualsiasi forma di danno a carico dei beni tutelati, l'art. 167 del Codice in materia di beni culturali e del paesaggio (D. Lgs. n. 42 del 22/01/2004), impone l'applicazione della sanzione indennitaria risarcitoria di cui al citato articolo;

**VISTA**

la determinazione dell'indennità pecuniaria notificata al proprietario con provvedimento del 06/05/2015 prot. 5044 ai sensi dell'art. 167 del citato Codice;

**VISTO**

il pagamento dell'indennità pecuniaria di cui sopra per un importo di € 328,08##;

**VISTI**

l'art. 57 del D.P.R. 19/06/1979, n° 348; l'art.20 della L.R. 07/01/1977, n° 1; gli artt. 146 e 159 del Codice in materia di beni culturali e del paesaggio (D. Lgs. n. 42 del 22/01/2004); l'art. 25 del R.D. 03/06/1940; l'art. 32 della L. 28/02/1985, n° 47; l'art. 28 della L.R: 11/10/1985, n° 23; l'art. 10, comma 5-ter del D.L. 31/12/1996, n° 669, convertito con L. 28/01/1997, n° 30; ai soli fini della tutela delle zone di particolare interesse ambientale di cui al Codice in materia di beni culturali e del paesaggio (D. Lgs. n. 42 del 22/01/2004);

**ESPRIME**

parere favorevole al rilascio della concessione in sanatoria per le opere abusivamente realizzate indicate in premessa e come meglio descritte negli elaborati grafici allegati al presente provvedimento, fatte salve le determinazioni delle ulteriori Autorità competenti per distinti profili.

Copia della documentazione, debitamente vistata, viene trasmessa alla competente Soprintendenza.

Ogni successiva modifica dello stato di fatto dovrà essere preventivamente autorizzata da questo Ufficio per non incorrere nelle ulteriori sanzioni previste dall'art. 167 del Codice in materia di beni culturali e del paesaggio (D. Lgs. n. 42 del 22/01/2004).

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO URBANISTICA**

**Geom. Giuseppe Pellegrino**

DP/dp



ESERCIZIO DI GOLFO ARANCI

Pratica n. 2015

Atto di concessione n. 2015

del 10/08/2015



Il Tecnico  
(Geom. Gianpaolo NIEDDU)

*Gianpaolo Nieddu*

La Proprietaria:

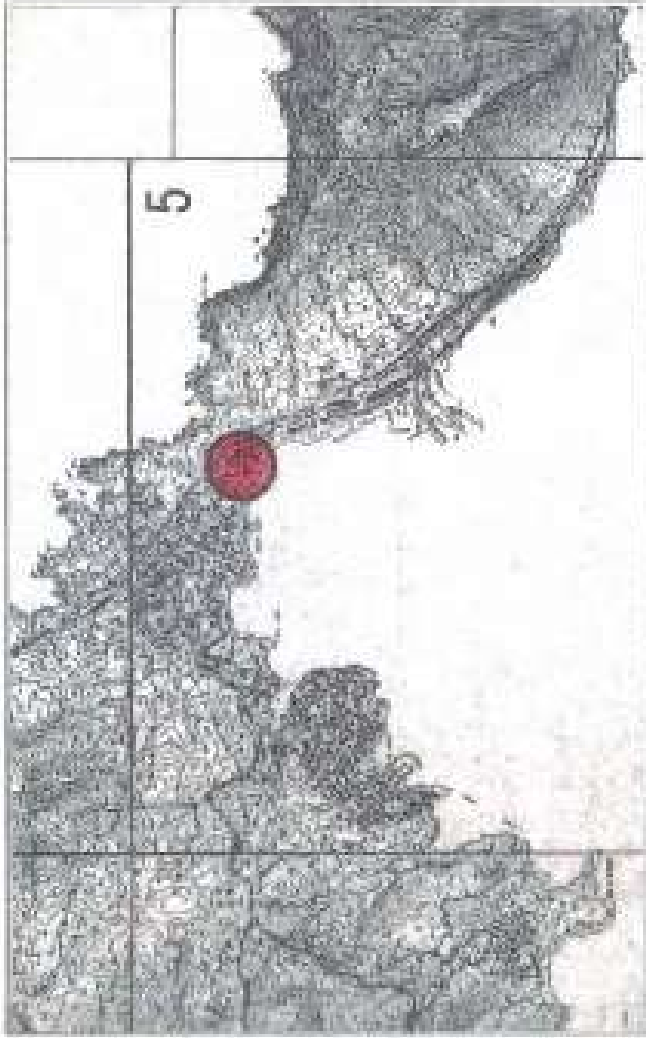
*Lucia*

# COMUNE DI GOLFO ARANCI

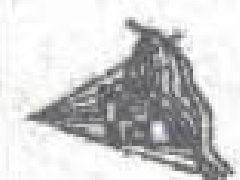
LEGGE 47/85

SANATORIA DELLE OPERE ABUSIVE REALIZZATE  
NELLA CASA ADIBITA A CIVILE ABITAZIONE, SITA A  
GOLFO ARANCI IN VIA MAGELLANO N° 7, DI  
PROPRIETA' DELLA SIGNORA SOTGIU LUCIA.

COROGRAFIA 1:25.000



PLANIMETRIA CATASTALE 1:1.000



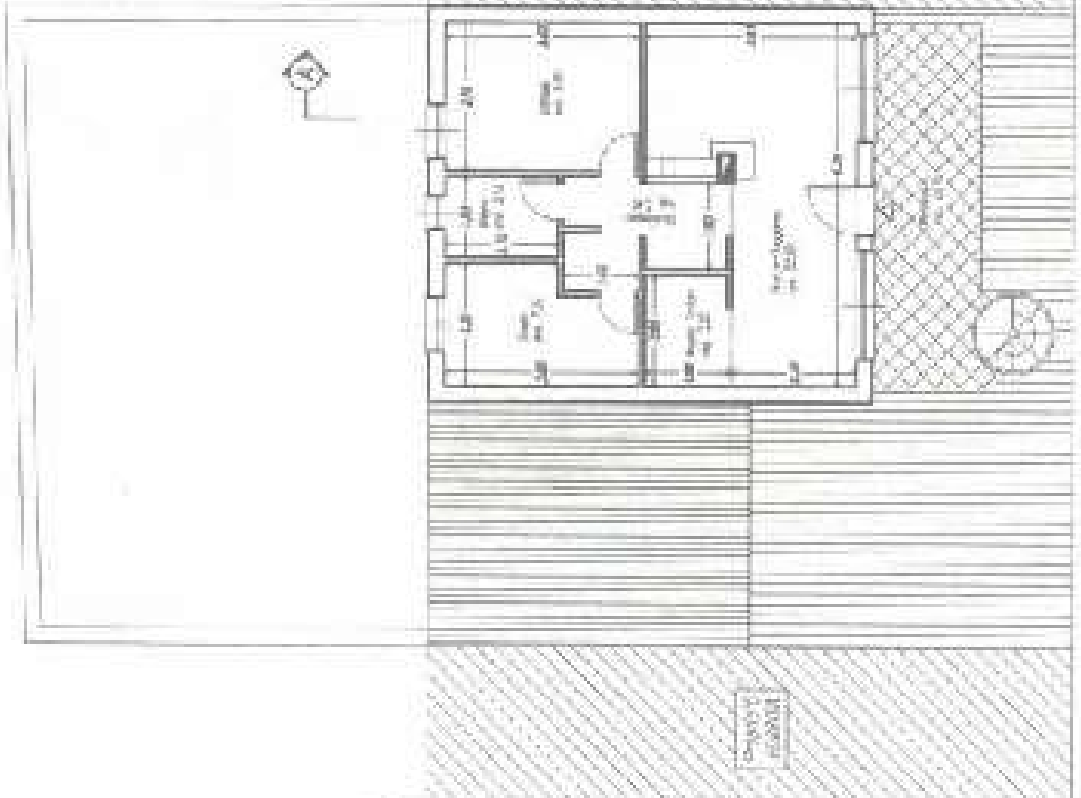
STUDIO TECNICO  
**Gianpaolo Nieddu**  
geometra  
ragioniere  
perito elettronico  
Via Libertà, 65  
07020 Golfo Aranci (SS) **0789/46152**



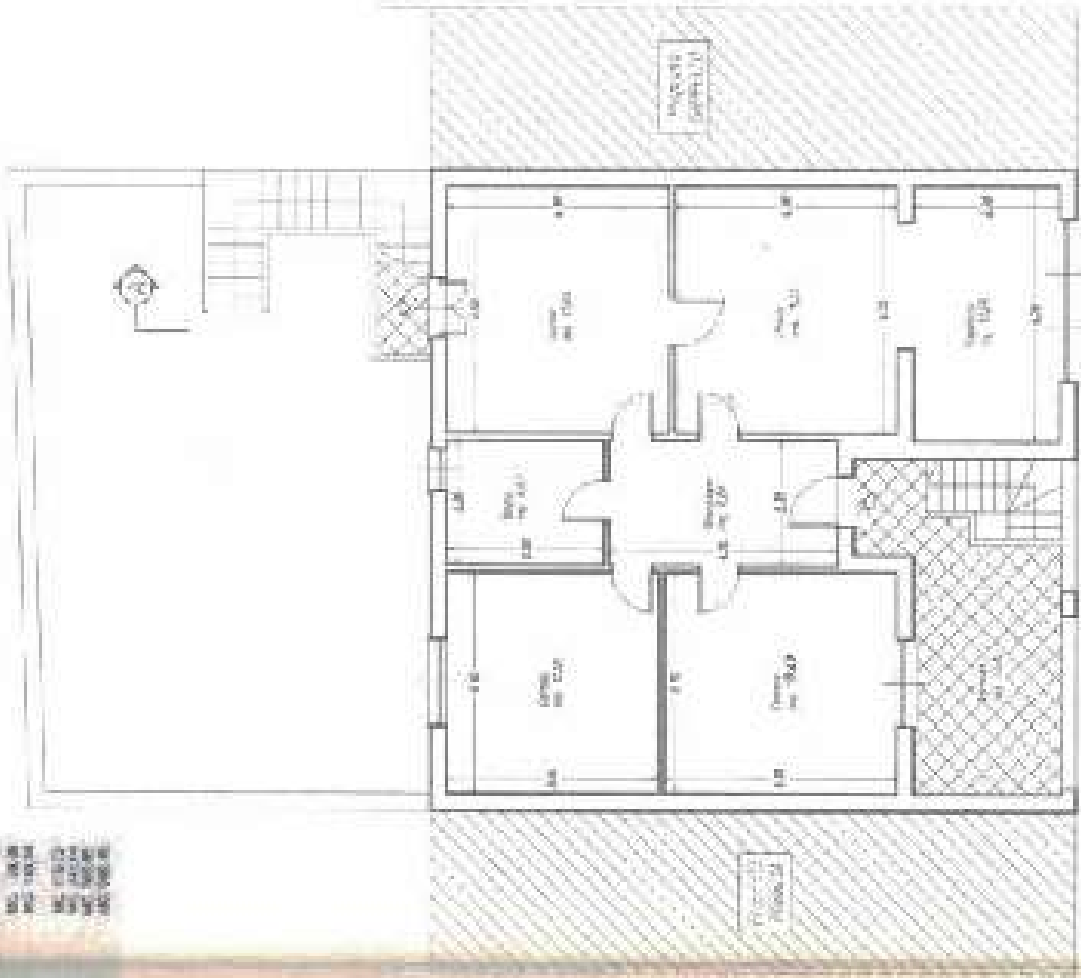


**DATI TECNICI**

INTERNO: 100 mq  
 ESTERNO: 100 mq  
 TOTALE: 200 mq  
 SUPERFICIE COPERTA: 100 mq  
 SUPERFICIE AEREA: 100 mq  
 SUPERFICIE TOTALE: 200 mq  
 SUPERFICIE COPERTA: 100 mq  
 SUPERFICIE AEREA: 100 mq  
 SUPERFICIE TOTALE: 200 mq



**PIANO PRIMO (Approvato)**  
 Prop. 1/103



**PIANO PRIMO (in Condono)**  
 Prop. 1/103