



TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

ELABORATO PERITALE

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

G. E.: [REDACTED]

UDIENZA DI COMPARIZIONE DELLE PARTI: [REDACTED]

CREDITORE PROCEDENTE: [REDACTED]

CREDITORE INTERVENUTO: [REDACTED]

SURROGANTE/SOSTITUTO: [REDACTED]

SURROGANTE/SOSTITUTO: [REDACTED]

DEBITORE: [REDACTED]

Tempio Pausania, li 18.09.2024

L'esperto
Dott. Ing. Arch. Giovanni Pinna
Giovanni Pinna





INDICE

PREMESSA	4
1 SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	7
2 SUDDIVISIONE IN LOTTI	9
3 QUESITI	12
4 RISPOSTE AI QUESITI	15
4.1 QUESITO N.1 – IDENTIFICAZIONE DEL BENE	15
4.2 QUESITO N.2 – DESCRIZIONE DEL BENE	23
4.2.1 BENE CENSITO AL CATASTO AL F. 30, MAPP. 1360, SUB. 3, CAT. F/1	25
4.2.2 BENE CENSITO AL CATASTO AL F. 30, MAPP. 1360, SUB. 4, CAT. F/1	27
4.2.3 BENE CENSITO AL CATASTO AL F. 30, MAPP. 1360, SUB. 7, CAT. F/1	29
4.2.4 BENE CENSITO AL CATASTO AL F. 30, MAPP. 1360, SUB. 8, CAT. F/1	31
4.2.5 BENE CENSITO AL CATASTO AL F. 30, MAPP. 1360, SUB. 9, CAT. C/1	33
4.2.6 BENE CENSITO AL CATASTO AL F. 30, MAPP. 1360, SUB. 11, CAT. C/1	35
4.2.7 BENE CENSITO AL CATASTO AL F. 30, MAPP. 1360, SUB. 17, CAT. C/2	37
4.2.8 BENE CENSITO AL CATASTO AL F. 30, MAPP. 1360, SUB. 18, CAT. C/1	40
4.2.9 BENE CENSITO AL CATASTO AL F. 30, MAPP. 1360, SUB. 19, CAT. A/2	43
4.3 QUESITO N.3 – COMPARAZIONE TRA DATI ATTUALI E PIGNORAMENTO	46
4.3.1 BENE CENSITO AL CATASTO AL F. 30, MAPP. 1360, SUB. 3, CAT. F/1	46
4.3.2 BENE CENSITO AL CATASTO AL F. 30, MAPP. 1360, SUB. 4, CAT. F/1	46
4.3.3 BENE CENSITO AL CATASTO AL F. 30, MAPP. 1360, SUB. 7, CAT. F/1	46
4.3.4 BENE CENSITO AL CATASTO AL F. 30, MAPP. 1360, SUB. 8, CAT. F/1	47
4.3.5 BENE CENSITO AL CATASTO AL F. 30, MAPP. 1360, SUB. 9, CAT. C/1	47
4.3.6 BENE CENSITO AL CATASTO AL F. 30, MAPP. 1360, SUB. 11, CAT. C/1	47
4.3.7 BENE CENSITO AL CATASTO AL F. 30, MAPP. 1360, SUB. 17, CAT. C/2	48
4.3.8 BENE CENSITO AL CATASTO AL F. 30, MAPP. 1360, SUB. 18, CAT. C/1	48
4.3.9 BENE CENSITO AL CATASTO AL F. 30, MAPP. 1360, SUB. 19, CAT. A/2	48
4.4 QUESITO N.4 – ACCATASTAMENTO	49
4.4.1 BENE CENSITO AL CATASTO AL F. 30, MAPP. 1360, SUB. 3, CAT. F/1	49
4.4.2 BENE CENSITO AL CATASTO AL F. 30, MAPP. 1360, SUB. 4, CAT. F/1	49
4.4.3 BENE CENSITO AL CATASTO AL F. 30, MAPP. 1360, SUB. 7, CAT. F/1	49
4.4.4 BENE CENSITO AL CATASTO AL F. 30, MAPP. 1360, SUB. 8, CAT. F/1	50
4.4.5 BENE CENSITO AL CATASTO AL F. 30, MAPP. 1360, SUB. 9, CAT. C/1	50
4.4.6 BENE CENSITO AL CATASTO AL F. 30, MAPP. 1360, SUB. 11, CAT. C/1	50
4.4.7 BENE CENSITO AL CATASTO AL F. 30, MAPP. 1360, SUB. 17, CAT. C/2	51
4.4.8 BENE CENSITO AL CATASTO AL F. 30, MAPP. 1360, SUB. 18, CAT. C/1	51
4.4.9 BENE CENSITO AL CATASTO AL F. 30, MAPP. 1360, SUB. 19, CAT. A/2	52
4.5 QUESITO N.5 – DESTINAZIONE URBANISTICA DI PIANO	53
4.6 QUESITO N.6 – CONFORMITA' ALLA NORMATIVA – SANABILITA'	55
4.6.1 BENE CENSITO AL CATASTO AL F. 30, MAPP. 1360, SUB. 3, CAT. F/1	55





4.6.2	BENE CENSITO AL CATASTO AL F. 30, MAPP. 1360, SUB. 4, CAT. F/1	59
4.6.3	BENE CENSITO AL CATASTO AL F. 30, MAPP. 1360, SUB. 7, CAT. F/1	59
4.6.4	BENE CENSITO AL CATASTO AL F. 30, MAPP. 1360, SUB. 8, CAT. F/1	59
4.6.5	BENE CENSITO AL CATASTO AL F. 30, MAPP. 1360, SUB. 9, CAT. C/1.....	59
4.4.6	BENE CENSITO AL CATASTO AL F. 30, MAPP. 1360, SUB. 11, CAT. C/1.....	63
4.4.7	BENE CENSITO AL CATASTO AL F. 30, MAPP. 1360, SUB. 17 E SUB. 18	66
4.6.8	BENE CENSITO AL CATASTO AL F. 30, MAPP. 1360, SUB. 19, CAT. A/2.....	73
4.7	QUESITO N.7 – CENSO, LIVELLO E USO CIVICO	77
4.8	QUESITO N.8 – SPESE DI GESTIONE E MANUTENZIONE	77
4.9	QUESITO N.9 – DIVISIONE IN LOTTI	77
4.10	QUESITO N.10 – DIVISIBILITA' IN NATURA.....	78
4.10.1	BENE CENSITO AL CATASTO AL F. 30, MAPP. 1360, SUB. 3, CAT. F/1	78
4.10.2	BENE CENSITO AL CATASTO AL F. 30, MAPP. 1360, SUB. 4, CAT. F/1	78
4.10.3	BENE CENSITO AL CATASTO AL F. 30, MAPP. 1360, SUB. 7, CAT. F/1	78
4.10.4	BENE CENSITO AL CATASTO AL F. 30, MAPP. 1360, SUB. 8, CAT. F/1	78
4.10.5	BENE CENSITO AL CATASTO AL F. 30, MAPP. 1360, SUB. 9, CAT. C/1.....	78
4.10.6	BENE CENSITO AL CATASTO AL F. 30, MAPP. 1360, SUB. 11, CAT. C/1.....	78
4.10.7	BENE CENSITO AL CATASTO AL F. 30, MAPP. 1360, SUB. 17, CAT. C/2.....	78
4.10.8	BENE CENSITO AL CATASTO AL F. 30, MAPP. 1360, SUB. 18, CAT. C/1.....	78
4.10.9	BENE CENSITO AL CATASTO AL F. 30, MAPP. 1360, SUB. 19, CAT. A/2.....	78
4.11	QUESITO N.11 – STATO DEL BENE	79
4.12	QUESITO N.12 – ASSEGNAZIONE CASA CONIUGALE	80
4.13	QUESITO N.13 – REGIME VINCOLISTICO.....	80
3.14	QUESITO N.14 – DETERMINAZIONE DEL VALORE.....	81
3.14.1	LOTTO 1 – SUB. 3 – POSTI AUTO E FABBRICATI ABUSIVI.....	82
3.14.2	LOTTO 2 – SUB. 4, 7 E 8 – AREE CORTILIZIE.....	85
3.14.3	LOTTO 3 – SUB. 9 – UFFICIO	88
3.14.4	LOTTO 4 – SUB. 11 – PALESTRA.....	91
3.14.5	LOTTO 5 – SUB. 17 E 18 – MAGAZZINI E NEGOZI	94
3.14.6	LOTTO 6 – SUB. 19 – ABITAZIONE.....	99
VALORI LOTTI		103
CONCLUSIONI		104
ALLEGATI		104





TRIBUNALE DITEMPIO PAUSANIA
Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva Immobiliare N.R.G.E. 121/2015

Ill.mo G.E. Dott.ssa Federica Lunari

PREMESSA

Lo scrivente Arch. Giovanni Pinna, C.F. [REDACTED], con domicilio professionale in [REDACTED], regolarmente iscritto all'Ordine degli Architetti e nell'elenco dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Tempio Pausania, in data 26 ottobre 2023 veniva nominato esperto dal Giudice dell'esecuzione Dott.ssa [REDACTED] nel procedimento esecutivo R.G.E. n. [REDACTED] iniziato ad istanza da [REDACTED] rappresentato e difeso dall'avv. [REDACTED] contro le società [REDACTED] rappresentata e difesa dagli avvocati [REDACTED]

Il giorno 9 novembre 2023 il sottoscritto, previo giuramento di rito in forma telematica, riceveva quindi mandato (Cfr. Allegato A – Verbale conferimento incarico) di procedere alla stima degli immobili oggetto della procedura, rispondendo ai quesiti formulati dal G.E. e riportati nel corpo della presente relazione.

In ottemperanza all'incarico conferitogli e sulla base degli accertamenti e dei rilievi effettuati, lo scrivente ha redatto la presente relazione che risulta costituita dai seguenti capitoli:

PREMESSA

1. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

2. SUDDIVISIONE IN LOTTI

3. QUESITI

4. RISPOSTA AI QUESITI

VALORI LOTTI

CONCLUSIONI

ALLEGATI

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

- Fabbricato distinto al NCEU al F. 30 mapp. 2441 via Campidano cat. C2 mq 286;
- Fabbricato distinto al NCEU al F. 30 mapp. 2442 via Campidano cat. C2 mq 600;
- Fabbricato distinto al NCEU al F. 30 mapp. 2445 sub 1 via Acquedotto cat. C1 mq 59;





- Fabbricato distinto al NCEU al f. 30 mapp. 2445 sub 4 già sub 2 via Acquedotto cat. C2 mq 54;
- Fabbricato distinto al NCEU al F. 30 mapp. 2444 sub 3 via Acquedotto mq 38;
- Fabbricato distinto al NCEU al F. 30 mapp. 2444 sub 4 via Acquedotto mq 24;
- Fabbricato distinto al NCEU al F. 30 mapp. 1360 sub 3 via Campidano mq 1425;
- Fabbricato distinto al NCEU al F. 30 mapp. 1360 sub 4 via Campidano mq 233”

Si rappresenta che, a seguito di variazione catastale avvenuta nell’ambito dello svolgimento delle operazioni peritali da parte di precedente CTU, i beni identificati nell’atto di pignoramento avevano subito, ad eccezione di due soli beni, una variazione di definizione catastale così come descritto nella tabella a seguire:

Definizione catastale nell’atto di pignoramento	Definizione catastale precedente CTU
F. 30 mapp. 2441	F. 30 mapp. 1360 sub 15
F. 30 mapp. 2442	F. 30 mapp. 1360 sub 13
F. 30 mapp. 2445 sub 1	F. 30 mapp. 1360 sub 9
F. 30 mapp. 2445 sub 4 già sub 2	F. 30 mapp. 1360 sub 11
F. 30 mapp. 2444 sub 3	F. 30 mapp. 1360 sub 7
F. 30 mapp. 2444 sub 4	F. 30 mapp. 1360 sub 8
F. 30 mapp. 1360 sub 3	F. 30 mapp. 1360 sub 3
F. 30 mapp. 1360 sub 4	F. 30 mapp. 1360 sub 4

A seguito di nuovo sopralluogo effettuato dallo scrivente congiuntamente al custode nominato e all’ausiliario del CTU autorizzato dal G.E. è stato necessario modificare ulteriormente la definizione catastale dei beni oggetto di pignoramento al fine di rendere coerente le attuali suddivisioni fisiche realizzate tra i beni ed in accordo con l’effettiva destinazione d’uso.

Si propone pertanto a seguire una ulteriore tabella riassuntiva e chiarificatrice delle attuali definizioni catastali abbinate ai corrispondenti beni pignorati.

Definizione catastale nell’atto di pignoramento	Definizione catastale attuale
F. 30 mapp. 2441	F. 30 mapp. 1360 sub 18 e sub 19
F. 30 mapp. 2442	F. 30 mapp. 1360 sub 17 e sub 18
F. 30 mapp. 2445 sub 1	F. 30 mapp. 1360 sub 9
F. 30 mapp. 2445 sub 4 già sub 2	F. 30 mapp. 1360 sub 11
F. 30 mapp. 2444 sub 3	F. 30 mapp. 1360 sub 7
F. 30 mapp. 2444 sub 4	F. 30 mapp. 1360 sub 8
F. 30 mapp. 1360 sub 3	F. 30 mapp. 1360 sub 3
F. 30 mapp. 1360 sub 4	F. 30 mapp. 1360 sub 4





Come si può osservare dalle due tabelle riportate alla pagina precedente, il bene distinto al foglio 30 mappale 2442 è stato in una prima istanza ridefinito dal precedente CTU con il foglio 30 mappale 1360 subalterno 15 ed il bene distinto al foglio 30 mappale 2442 era stato ridefinito con il foglio 30 mappale 1360 subalterno 13. A seguito di nuovo sopralluogo eseguito dallo scrivente è stato necessario suddividere ulteriormente i due beni sopracitati per tanto, con riferimento ai beni così come identificati nell'atto di pignoramento, dal mappale 2441 e dal mappale 2442 si è originato per frazionamento avvenuto il 29.07.2024 il bene attualmente distinto al foglio 30 mappale 1360 subalterno 18 mentre dal solo bene identificato nell'atto di pignoramento al foglio 30 mappale 2441 si è originato per frazionamento avvenuto il 29.07.2024 il bene attualmente distinto al foglio 30 mappale 1360 subalterno 19 e dal solo bene identificato nell'atto di pignoramento al foglio 30 mappale 2442 si è originato per frazionamento avvenuto il 29.07.2024 il bene attualmente distinto al foglio 30 mappale 1360 subalterno 17.

Più sinteticamente la definizione catastale attuale dei beni sottoposti a pignoramento, con riferimento ai soli beni distinti al foglio 30 mappale 2441 e 2442 è la seguente:

- Foglio 30 mappale 1360 subalterno 18 (originato da mappale 2441 e 2442).
- Foglio 30 mappale 1360 subalterno 19 (originato da mappale 2441).
- Foglio 30 mappale 1360 subalterno 17 (originato da mappale 2442).

In considerazione di quanto sopra, al fine di non ingenerare confusione e di proporre una relazione lineare e coerente, nel corpo del presente elaborato peritale, in risposta ad ogni singolo quesito, si utilizzerà il seguente ordine progressivo dei beni oggetto di pignoramento:

1. F. 30 mapp. 1360 sub 3
2. F. 30 mapp. 1360 sub 4
3. F. 30 mapp. 1360 sub 7, già F. 30 mapp. 2444 sub 3
4. F. 30 mapp. 1360 sub 8, già F. 30 mapp. 2444 sub 4
5. F. 30 mapp. 1360 sub 9, già F. 30 mapp. 2445 sub 1
6. F. 30 mapp. 1360 sub 11, già F. 30 mapp. 2445 sub 4 già sub 2
7. F. 30 mapp. 1360 sub 17, già F. 30 mapp. 2442
8. F. 30 mapp. 1360 sub 18, già F. 30 mapp. 2441 e F. 30 mapp. 2442
9. F. 30 mapp. 1360 sub 19, già F. 30 mapp. 2441

I beni oggetto di pignoramento saranno pertanto analizzati ordinandoli in relazione alla loro attuale definizione catastale, più ordinata della precedente e coincidente con lo stato attuale.

Tutto ciò premesso, lo scrivente espone quanto segue.





1. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

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

DATA	ATTIVITÀ
09.11.2023	Accettazione incarico e giuramento di rito
09.11.2023	Estrazione copia fascicolo
28.03.2024	Accesso c/o Agenzia delle Entrate di Sassari - Territorio - Servizi catastali
29.03.2024	Accesso c/o Agenzia delle Entrate di Sassari - Territorio - Servizi catastali
02.04.2024	Istanza CTU per ausiliario
11.06.2024	Accoglimento Istanza CTU per ausiliario
21.06.2024	Accesso c/o Agenzia delle Entrate di Sassari - Territorio - Servizi catastali
21.06.2024	Accesso c/o Agenzia delle Entrate di Sassari - Territorio - Servizi pubblicità immobiliare di Tempio Pausania
24.06.2024	Richiesta atto di Compravendita Archivio Notarile Distrettale di Cagliari via PEC integrata in data 26.04.2023 via e-mail
24.06.2024	Richiesta di accesso agli atti c/o Comune di Olbia (SS)
25.06.2024	Accesso presso Ufficio Archivio Storico – Comune di Olbia (SS)
26.06.2024	Richiesta C.D.U. c/o Comune di Olbia (SS)
28.06.2024	Accesso presso Ufficio SUAPE– Comune di Olbia (SS)
28.06.2024	Accesso presso Ufficio Archivio Storico – Comune di Olbia (SS)
03.07.2024	Invio comunicazioni alle parti per accesso ai luoghi a mezzo PEC
17.07.2024	Accesso ai luoghi in Comune di Olbia (SS)
22.07.2024	Richiesta c/o Agenzia delle Entrate di Sassari per contratti di locazione
22.07.2024	Accesso presso Ufficio Archivio Storico – Comune di Olbia (SS)
30.07.2024	Confronto circa difformità edilizie presso Ufficio Tecnico Comune di Olbia (SS)
30.07.2024	Accesso presso Ufficio Archivio Storico – Comune di Olbia (SS)

Il 9 novembre 2023 il sottoscritto, previo giuramento di rito in forma telematica, accettava l'incarico di stima dei beni immobili oggetto della procedura esecutiva R.G.E. 121/2015 (*Cfr. Allegato A – Verbale conferimento incarico*).

In data 9 novembre 2023 lo scrivente estraeva la copia del fascicolo e, esaminata la documentazione agli atti, procedeva alle operazioni di seguito elencate.

In data 28 marzo 2024 lo scrivente eseguiva accesso presso Agenzia delle Entrate di Sassari – Ufficio Territorio - Servizi catastali, estraendo visure per soggetto, visure storiche per immobile presso catasto fabbricati e catasto terreni, estratti di mappa presso catasto terreni, elaborati planimetrici ed elenchi subalterni relativi ai beni immobili oggetto di procedura, approfondite ulteriormente in data 29 marzo 2024 ed in data 21 giugno 2024 (*Cfr. Allegato B – Documentazione Catastale*).

In data 29 marzo 2024 lo scrivente eseguiva accesso presso Agenzia delle Entrate di Sassari – Ufficio Territorio - Servizi catastali, estraendo le planimetrie catastali relative ai beni immobili oggetto di procedura (*Cfr. Allegato B – Documentazione Catastale*).

In data 2 aprile 2024 lo scrivente depositava istanza all'Ill.mo richiedendo al G.E. che “*acconsenta affinché l'istante si possa avvalere per l'espletamento dell'incarico conferitogli di Ausiliario esterno, coincidente con la persona del Geometra [REDACTED]; che l'onorario derivante dallo svolgimento del proprio lavoro da parte dell'ausiliario venga posto a carico dei creditori muniti di titolo.*”





In data 11 aprile 2024 il G.E. accoglieva le richieste indicate nella predetta istanza.

In data 21 giugno 2024 lo scrivente eseguiva accesso presso Agenzia delle Entrate di Sassari – Ufficio Pubblicità immobiliare di Tempio Pausania, estraendo aggiornate ispezioni ipotecarie, per i beni immobili oggetto di procedura (*Cfr. Allegato B – Documentazione Catastale*).

In data 24 giugno 2024 lo scrivente faceva richiesta di copia di atto di compravendita presso l'Archivio Notarile Distrettale di Cagliari integrando la medesima in data 26.04.2023 e ricevendo quanto richiesto in data 8 luglio 2024 (*Cfr. Allegato G – Copia atto compravendita*).

In data 24 giugno 2024 lo scrivente inviava richiesta via PEC all'Ufficio Tecnico del Comune di Olbia (SS), protocollando istanza di accesso agli atti, nonché richiedendo attestazione circa l'eventuale presenza di pratiche di condono o sanatoria e del certificato di agibilità relativamente ai beni immobiliari oggetto di procedura (*Cfr. Allegato D – Istanza accesso agli atti U.T.*).

In data 25 giugno 2024 lo scrivente eseguiva accertamenti presso l'Archivio Storico del Comune di Olbia (SS), approfonditi successivamente in data 28 giugno 2024, in data 22 luglio 2024 ed in data 30 luglio 2024, acquisendo copia delle concessioni edilizie autorizzate ivi reperibili in riferimento ai beni immobili oggetto di procedura.

In data 26 giugno 2024 lo scrivente inviava richiesta via PEC all'Ufficio Protocollo del Comune di Olbia (SS), protocollando istanza di rilascio di Certificato di Destinazione Urbanistica relativamente ai terreni sui quali insistono beni immobili oggetto di procedura e ricevendo quanto richiesto in data 11 luglio 2024 (*Cfr. Allegato O – Certificato di destinazione Urbanistica*).

In data 28 giugno 2024 lo scrivente eseguiva accertamenti presso l'Ufficio SUAPE del Comune di Olbia (SS), acquisendo copia delle concessioni edilizie autorizzate ivi reperibili in riferimento ai beni immobili oggetto di procedura.

In data 14 febbraio 2024 lo scrivente eseguiva accertamenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Olbia (SS), acquisendo copia delle concessioni edilizie autorizzate in riferimento al bene immobiliare oggetto di procedura.

In data 3 luglio 2024 lo scrivente procedeva con la convocazione delle parti a mezzo posta elettronica certificata (*Cfr. Allegato F – Convocazione Accesso ai Luoghi*), fissando il primo accesso ai luoghi per il giorno 17 luglio 2024 presso i beni immobili oggetto della procedura.

In data 17 luglio 2024 lo scrivente eseguiva l'accesso ai luoghi, congiuntamente al Custode nominato e all'Ausiliario autorizzato, effettuando le operazioni di rilevazione metrica e fotografica del bene immobiliare oggetto di procedura (*Cfr. Allegato L – Verbale Accesso ai Luoghi e Allegato M – Documentazione Fotografica*).

In data 22 luglio 2024 lo scrivente faceva istanza all'Agenzia delle entrate di Sassari della presenza di contratti di locazione registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati per l'immobile oggetto di stima ricevendo risposta a mezzo PEC in data 31 luglio 2024 (*Cfr. Allegato E – Contratti di locazione*).

In data 30 luglio 2024 lo scrivente si recava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Olbia al fine di avere un confronto con i tecnici comunali circa la possibilità di sanare i beni immobili difformi da quanto approvato o privi di titolo abilitativo.





2 SUDDIVISIONE IN LOTTI

L'oggetto della procedura esecutiva, come già esposto in premessa, sono i beni immobiliari ubicati nel Comune di Olbia così sinteticamente distinti presso il N.C.E.U.:

- F. 30 mapp. 1360 sub 3
- F. 30 mapp. 1360 sub 4
- F. 30 mapp. 1360 sub 7
- F. 30 mapp. 1360 sub 8
- F. 30 mapp. 1360 sub 9
- F. 30 mapp. 1360 sub 11
- F. 30 mapp. 1360 sub 17
- F. 30 mapp. 1360 sub 18
- F. 30 mapp. 1360 sub 19

I beni pignorati sono vendibili in più lotti, in quanto ognuno di essi è già definito catastalmente da foglio, mappale e singolo subalterno e costituisce di fatto un singolo bene immobile indipendente dagli altri.

La suddivisione in lotti proposta dallo scrivente prende in considerazione le caratteristiche intrinseche ed estrinseche di ogni bene, la destinazione d'uso e le diverse concessioni edilizie che ne hanno autorizzato l'edificazione (diverse per ogni bene oggetto di pignoramento)

Nello specifico si osserva quanto segue:

1. il sub. 3 coincide con un'area cortilizia adibita a parcheggi sulla quale sono stati realizzati abusivamente dei fabbricati privi di concessione edilizia;
2. I sub. 4, 7 e 8 sono costituiti da aree urbane coincidenti con aree cortilizie ed una rampa di accesso al piano seminterrato di un fabbricato non oggetto di pignoramento;
3. Il sub. 9 è accatastato come negozio ma coincide di fatto con un ufficio;
4. Il sub. 11 è accatastato come negozio ma coincide di fatto con una palestra;
5. I sub 17 e 18 sono accatastati rispettivamente come magazzino e negozio ma coincidono di fatto con una officina meccanica con annessa rivendita ed a un negozio di prodotti agricoli; essi sono stati edificati a seguito di due concessioni edilizie che riguardano parte del subalterno 17 e parte del subalterno 18 e pertanto devono essere venduti in unico lotto al fine di renderne plausibile la sanabilità;
6. Il sub 19 coincide con una abitazione regolarmente accatastata ma priva di concessione edilizia.



Ogni lotto di vendita corrisponderà all'insieme delle unità negoziali così come rappresentato nella tabella appresso riportata, redatta tenendo conto di quanto sopra esposto. Pertanto, schematicamente, in ragione delle osservazioni poste in premessa e nel presente capitolo, i lotti di vendita definiti dallo scrivente sono in sintesi seguenti:

LOTTO	Categoria Catastale	Foglio	Mappale	Subalterno	Utilizzo attuale
Lotto 1	Area urbana	30	1360	3	Posti auto con fabbricati abusivi
Lotto 2	Area urbana	30	1360	4	Area cortilizia
	Area urbana	30	1360	7	Area cortilizia
	Area urbana	30	1360	8	Scala per interrato
Lotto 3	Negozi	30	1360	9	Ufficio
Lotto 4	Negozi	30	1360	11	Palestra
Lotto 5	Magazzini e depositi	30	1360	17	Officina e rivendita
	Negozi	30	1360	18	Negozi
Lotto 6	Abitazione	30	1360	19	Abitazione

Si sono definiti quindi un totale di 6 lotti.

Si precisa che nella colonna “*Utilizzo attuale*” della tabella appena riportata, ci si riferisce al reale utilizzo del bene alla data del sopralluogo che non sempre coincide con la categoria catastale attribuita e con le relative concessioni edilizie.

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

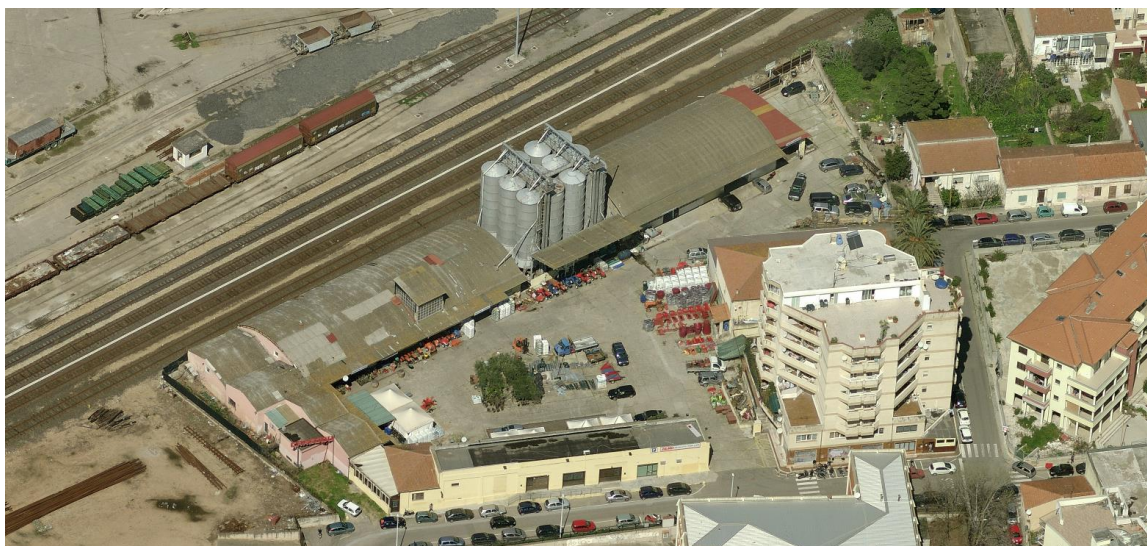


Figura 1 – Vista area dell'area sulla quale insistono i beni immobili oggetto di procedura (si evidenzia che la foto sopra proposta risale al 2019 ed attualmente i silos non sono più presenti)



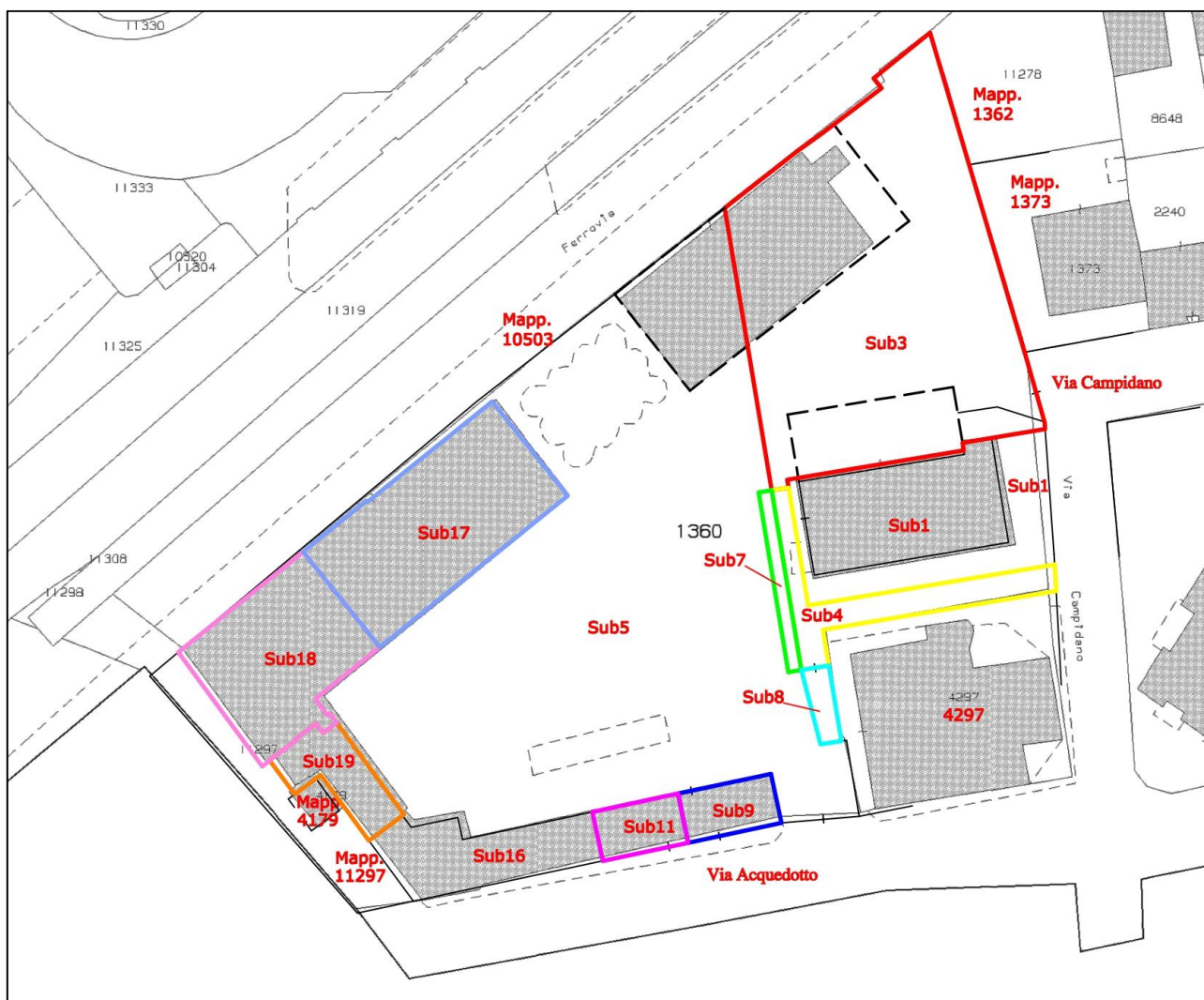


Figura 2 – Sovrapposizione tra stato di fatto rilevato ed estratto di mappa del foglio 30 mappale 1360 con evidenziati e distinti da perimetri di diversi colori i beni immobili oggetto di procedura



3. QUESITI

QUESITO N. 1 – “Identificazione del bene”

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

QUESITO N. 2 – “Descrizione del bene”

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

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

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

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

QUESITO N. 4 – “Accatastamento”

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





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

QUESITO N. 5 – “Destinazione urbanistica di piano”

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

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

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

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

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

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

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

QUESITO N. 9 – “Divisione in lotti”

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

QUESITO N. 10 – “Divisibilità in natura”

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





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

QUESITO N. 11 – “Stato del bene”

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

QUESITO N. 12 – “Assegnazione casa coniugale”

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

QUESITO N. 13 – “Regime vincolistico”

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

QUESITO N. 14 – “Determinazione del valore”

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





4. RISPOSTE AI QUESITI

4.1 Quesito n.1 – IDENTIFICAZIONE DEL BENE

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

Lo scrivente ha comunque provveduto ad acquisire le visure ipotecarie e catastali aggiornate in quanto la Relazione Notarile allegata agli atti risale al 29 luglio 2015.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni Contro:

- **Iscrizione del [REDACTED] Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Finanziamento, Pubblico Ufficiale Notaio [REDACTED]**

Capitale [REDACTED] Totale [REDACTED]

A favore di I [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Gravante sulla piena proprietà dei beni immobili oggetto di procedura al tempo distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Olbia al foglio 30, particella 2441 e particella 2442 (attualmente coincidenti con i beni distinti al foglio 30 particella 1360 subalterni 17, 18 e 19) , particella 2445 (particella dalla quale si origineranno per frazionamento e fusione del 15/12/2005 i beni oggetto di pignoramento distinti alla particella 2445 subalterni 1 e 4 ed attualmente identificati con la particella 1360 sub 9 e sub 11 – vedasi anche annotazione nn.112/309 a seguire), particella 2444 (particella dalla quale si origineranno per variazione del 26/09/2006 i beni oggetto di pignoramento distinti alla particella 2444 subalterni 3 e 4 ed attualmente identificati con la particella 1360 sub 7 e sub 8) e particella 1360 sub 2 (particella e subalterno dai quali si origineranno per frazionamento avvenuto il 19.03.2007 i beni oggetto di pignoramento attualmente distinti alla particella 1360 subalterni 3 e 4)

A margine risulta:

- **Annotazione del [REDACTED] Restrizione di beni, Pubblico Ufficiale Notaio [REDACTED] rep. [REDACTED] del [REDACTED] con la quale si svincolava l'unità immobiliare identificata al Catasto al foglio 30 particella 2445 subalterno 3 la quale deriva dal frazionamento della maggior consistenza dell'unità immobiliare identificata, al momento dell'iscrizione ipotecaria, allo stesso foglio 30 particella 2445, giusta variazione del 15/12/2005 Pratica n. SS0213764 in atti dal 15/12/2005 per divisione diversa distribuzione degli spazi interni.**





- **Iscrizione del [REDACTED] Ipoteca in Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo**, Pubblico Ufficiale Tribunale Civile di Olbia [REDACTED]
[REDACTED]
Capitale [REDACTED], Totale [REDACTED]
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
[REDACTED], ognuno per i relativi beni (si evidenzia che in questa formalità è in capo alla [REDACTED] la piena proprietà del solo bene distinto al Catasto Fabbricati del comune di Olbia al foglio 30 particella 3025 non oggetto di procedura, mentre è in capo alla [REDACTED] la piena proprietà di tutti i beni oggetto di procedura oltre al bene distinto al Catasto Terreni al foglio 30 particella 1360 non oggetto di procedura)
Gravante sulla piena proprietà dei beni immobili oggetto di procedura, oltre altro (beni distinti al Catasto Fabbricati al foglio 30 particella 3025 e al Catasto Terreni al foglio 30 particella 1360)
A margine risulta:
 - **Annotazione del [REDACTED] Restrizione di beni**, Pubblico Ufficiale Notaio [REDACTED] rep. [REDACTED] con la quale si svincolava l'unità immobiliare identificata al Catasto al foglio 30 particella 3025
- **Iscrizione del [REDACTED] Ipoteca Legale derivante da Ipoteca Legale ai sensi dell'art 77 Dpr 602/73 e D.Lgs 46/99**, Pubblico Ufficiale [REDACTED]
[REDACTED] Rep. n. [REDACTED]
Capitale [REDACTED], Totale [REDACTED]
A favore di [REDACTED]
[REDACTED]
Contro [REDACTED]
Gravante sulla piena proprietà dei beni immobili oggetto di procedura, oltre altro (bene distinto al Catasto Terreni al foglio 30 particella 1360)
N.B.: Si evidenzia che la presente formalità non è stata indicata nella Relazione Notarile seppur essa risalga al 29 luglio 2015 e risulti agli atti dal 02.09.2015, ovvero sia posteriore alla formalità in argomento.
- **Iscrizione del [REDACTED] Ipoteca in Rinnovazione derivante da Ipoteca Volontaria per Concessione a Garanzia di Finanziamento**, Pubblico Ufficiale Notaio [REDACTED] rep. n. [REDACTED].
Capitale [REDACTED] Totale [REDACTED]
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
[REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED] (si evidenzia che in questa formalità è in capo alla [REDACTED] la piena proprietà di tutti i beni oggetto di procedura mentre nessun bene risulta a capo della [REDACTED] ed in capo alla [REDACTED] risulta il bene distinto al Catasto Fabbricati al foglio 30 particella 1360 subalterno 6 non oggetto di procedura)
Gravante sulla piena proprietà dei beni immobili oggetto di procedura, oltre altro (bene distinto al Catasto Fabbricati al foglio 30 particella 1360 subalterno 6).





Trascrizioni Contro:

- **Trascrizione del [REDACTED] Atto tra vivi Locazione Ultrannuale**
Pubblico Ufficiale [REDACTED] rep. n. [REDACTED]
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Gravante sulla piena proprietà dei beni immobili oggetto di procedura
- **Trascrizione del [REDACTED] nascente Verbale di pignoramento**
immobili emesso da Ufficiale Giudiziario [REDACTED] rep. n. [REDACTED].
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Gravante sulla piena proprietà dei beni immobili oggetto di procedura, oltre altro
(bene distinto al Catasto Fabbricati al foglio 30 particella 1360 non oggetto di
procedura).
- **Trascrizione del [REDACTED] nascente Verbale di pignoramento**
immobili emesso da Ufficiale Giudiziario [REDACTED] rep. n. [REDACTED]
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Gravante sulla piena proprietà dei beni immobili oggetto di procedura

Atto di provenienza:

- **Trascrizione del 24 [REDACTED] Decreto di Trasferimento Immobili,**
Pubblico Ufficiale Tribunale di Tempio Pausania rep. n. n. [REDACTED]
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Gravante sulla piena proprietà dei beni immobili oggetto di procedura al tempo
distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Olbia al foglio 30, particelle 2441, 2442,
2443, 2444, 2445 ad eccezione della particella 1360 che sarà oggetto di integrazione
con successivo decreto di correzione a decreto di trasferimento di immobile rep. n. 1057
del 30/10/2006 riportato a seguire
A margine risulta:
 - **Trascrizione del [REDACTED] Decreto di Trasferimento**
Immobili, Pubblico Ufficiale Tribunale di Tempio Pausania rep. n. [REDACTED]
[REDACTED] – Integrazione delle unità immobiliari non inserite nel decreto di
trasferimento immobili n. [REDACTED]
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Gravante sulla piena proprietà dei beni immobili oggetto di procedura al
tempo distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Olbia al foglio 30, particelle
2441, 2442, 2443, 2444, 2445 e 1360





- Con **atto di conferimento** [REDACTED], a rogito del Notaio [REDACTED] trascritto presso la Conservatoria di Tempio Pausania il [REDACTED], la società [REDACTED] [REDACTED] **acquisiva da** [REDACTED] la piena proprietà dei beni immobili oggetto di procedura nella loro definizione catastale al tempo esistente, coincidente con quella rappresentata nell'atto di pignoramento.

Operazioni di indagine effettuate:

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

- Agenzia delle entrate, Direzione Provinciale di Sassari, Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali. (Cfr. *Allegato B – Documentazione Catastale*):
 - a. Estratti di Mappa
 - b. Elaborati planimetrici
 - c. Elenco subalterni
 - d. Planimetrie Catastali
 - e. Visure storiche per Immobili catasto fabbricati
 - f. Visure storiche per Immobili catasto terreni
 - g. Visura per soggetto
- Agenzia delle entrate, Direzione Provinciale di Sassari, Ufficio provinciale – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania (Cfr. *Allegato C – Documentazione Ipotecaria*):
 1. Ispezione Ipotecaria n. T145985 su foglio 30 particella 1360, subalterni 3, 4, 7, 8, 9, 11, 13, 15, catasto fabbricati, comprensiva di:
 - a. Elenco Immobili
 - b. Elenco sintetico delle formalità
 - c. **Nota di iscrizione del** [REDACTED] **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
 - i. **Annotazione del** [REDACTED] – Restrizione di beni
 - d. **Nota di iscrizione del** [REDACTED] – **Ipoteca Legale** derivante da **Ipoteca Legale** ai sensi dell'art 77 Dpr 602/73 e D.Lgs 46/99
 - e. **Nota di trascrizione del** [REDACTED] – **Atto tra vivi – Conferimento** [REDACTED].
 - f. **Nota di trascrizione** [REDACTED] – **Atto tra vivi – Locazione** ultranovennale
 - a. **Nota di trascrizione del** [REDACTED] – **Verbale di pignoramento** immobili
 - b. **Nota di trascrizione del** [REDACTED] – **Verbale di pignoramento** immobili
 - c. **Nota di iscrizione del** [REDACTED] – **Ipoteca in rinnovazione**





2. Ispezione Ipotecaria n. T154617 su foglio 30 particella 2441, catasto fabbricati, comprensiva di:
- a. Elenco Immobili
 - b. Elenco sintetico delle formalità
 - c. **Nota di trascrizione del [REDACTED]** – Decreto di trasferimento immobili
 - i. **Trascrizione del [REDACTED]** – Rettifica a trascrizione
 - d. **Nota di iscrizione del [REDACTED]** – Ipoteca volontaria
 - i. **Annotazione del [REDACTED]** – Restrizione di beni
 - ii. **Iscrizione del [REDACTED]** – Ipoteca in rinnovazione
 - e. **Annotazione del [REDACTED]** – Restrizione di beni
 - f. **Annotazione del [REDACTED]** – Restrizione di beni
 - g. **Annotazione del [REDACTED]** – Restrizione di beni
 - h. **Annotazione del [REDACTED]** – Restrizione di beni
 - i. **Annotazione del [REDACTED]** – Restrizione di beni
 - j. **Rettifica a trascrizione del [REDACTED]** – Decreto di trasferimento immobili
 - k. **Nota di iscrizione del [REDACTED]** – Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo
 - i. **Annotazione del [REDACTED]** – Restrizione di beni
 - l. **Nota di iscrizione del [REDACTED]** – Ipoteca Legale derivante da Ipoteca Legale ai sensi dell'art 77 Dpr 602/73 e D.Lgs 46/99
 - m. **Nota di trascrizione del [REDACTED]** – Atto tra vivi – Conferimento in G.E.I.E.
 - n. **Nota di trascrizione del [REDACTED]** – Locazione ultranovennale
 - d. **Nota di trascrizione del [REDACTED]** – Verbale di pignoramento immobili
 - e. **Nota di trascrizione del [REDACTED]** – Verbale di pignoramento immobili
 - f. **Nota di iscrizione del [REDACTED]** – Ipoteca in rinnovazione
3. Ispezione Ipotecaria n. T167673 su foglio 30 particella 2442, catasto fabbricati, comprensiva di:
- a. Elenco Immobili
 - b. Elenco sintetico delle formalità
 - c. **Nota di trascrizione del [REDACTED]** – Decreto di trasferimento immobili
 - i. **Trascrizione del [REDACTED]** – Rettifica a trascrizione
 - d. **Nota di iscrizione del [REDACTED]** – Ipoteca volontaria
 - i. **Annotazione del [REDACTED]** – Restrizione di beni
 - ii. **Iscrizione del [REDACTED]** – Ipoteca in rinnovazione
 - e. **Annotazione del [REDACTED]** – Restrizione di beni
 - f. **Annotazione del [REDACTED]** – Restrizione di beni
 - g. **Annotazione del [REDACTED]** – Restrizione di beni
 - h. **Annotazione del [REDACTED]** – Restrizione di beni
 - i. **Annotazione del [REDACTED]** – Restrizione di beni





- j. **Rettifica a trascrizione del** [REDACTED] – Decreto di trasferimento immobili
 - k. **Nota di iscrizione del** [REDACTED] – Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo
 - i. **Annotazione del** [REDACTED] – Restrizione di beni
 - l. **Nota di iscrizione del** [REDACTED] – Ipoteca Legale derivante da Ipoteca Legale ai sensi dell'art 77 Dpr 602/73 e D.Lgs 46/99
 - m. **Nota di trascrizione del** [REDACTED] – Atto tra vivi – Conferimento [REDACTED]
 - n. **Nota di trascrizione del** [REDACTED] – Locazione ultranovennale
 - g. **Nota di trascrizione del** [REDACTED] – Verbale di pignoramento immobili
 - h. **Nota di trascrizione del** [REDACTED] – Verbale di pignoramento immobili
 - i. **Nota di iscrizione del** [REDACTED] – Ipoteca in rinnovazione
4. Ispezione Ipotecaria n. T169685 su foglio 30 particella 2445, senza subalterno, subalterno 1 e subalterno 4, catasto fabbricati, comprensiva di:
- a. Elenco Immobili
 - b. Elenco sintetico delle formalità
 - c. **Nota di trascrizione del** [REDACTED] – Decreto di trasferimento immobili
 - i. **Trascrizione** [REDACTED] – Rettifica a trascrizione
 - d. **Nota di iscrizione del** [REDACTED] – Ipoteca volontaria
 - i. **Annotazione del** [REDACTED] – Restrizione di beni
 - ii. **Iscrizione del** [REDACTED] – Ipoteca in rinnovazione
 - e. **Annotazione del** [REDACTED] – Restrizione di beni
 - f. **Annotazione del** [REDACTED] – Restrizione di beni
 - g. **Annotazione del** [REDACTED] – Restrizione di beni
 - h. **Annotazione del** [REDACTED] – Restrizione di beni
 - i. **Annotazione del** [REDACTED] – Restrizione di beni
 - j. **Rettifica a trascrizione del** [REDACTED] – Decreto di trasferimento immobili
 - k. **Nota di iscrizione del** [REDACTED] – Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo
 - i. **Annotazione del** [REDACTED] – Restrizione di beni
 - l. **Nota di iscrizione del** [REDACTED] – Ipoteca Legale derivante da Ipoteca Legale ai sensi dell'art 77 Dpr 602/73 e D.Lgs 46/99
 - m. **Nota di trascrizione del** [REDACTED] – Atto tra vivi – Conferimento [REDACTED]
 - n. **Nota di trascrizione del** [REDACTED] – Locazione ultranovennale
 - j. **Nota di trascrizione del** [REDACTED] – Verbale di pignoramento immobili
 - k. **Nota di trascrizione del** [REDACTED] – Verbale di pignoramento immobili
 - l. **Nota di iscrizione del** [REDACTED] – Ipoteca in rinnovazione





5. Ispezione Ipotecaria n. T171170 su foglio 30 particella 2444, senza subalterno, subalterno 3 e subalterno 4, catasto fabbricati, comprensiva di:
- a. Elenco Immobili
 - b. Elenco sintetico delle formalità
 - c. **Nota di trascrizione del [REDACTED]** – Decreto di trasferimento immobili
 - i. **Trascrizione del [REDACTED]** – Rettifica a trascrizione
 - d. **Nota di iscrizione del [REDACTED]** – Ipoteca volontaria
 - i. **Annotazione del [REDACTED]** – Restrizione di beni
 - ii. **Iscrizione del [REDACTED]** – Ipoteca in rinnovazione
 - e. **Annotazione del [REDACTED]** – Restrizione di beni
 - f. **Annotazione del [REDACTED]** – Restrizione di beni
 - g. **Annotazione del [REDACTED]** – Restrizione di beni
 - h. **Annotazione del [REDACTED]** – Restrizione di beni
 - i. **Annotazione del [REDACTED]** – Restrizione di beni
 - j. **Rettifica a trascrizione del [REDACTED]** – Decreto di trasferimento immobili
 - k. **Nota di iscrizione del [REDACTED]** – Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo
 - i. **Annotazione del [REDACTED]** – Restrizione di beni
 - l. **Nota di iscrizione del [REDACTED]** – Ipoteca Legale derivante da Ipoteca Legale ai sensi dell'art 77 Dpr 602/73 e D.Lgs 46/99
 - m. **Nota di trascrizione del [REDACTED]** – Atto tra vivi – Conferimento [REDACTED]
 - n. **Nota di trascrizione del [REDACTED]** – Atto tra vivi – Locazione ultranovennale
 - m. **Nota di trascrizione del [REDACTED]** – Verbale di pignoramento immobili
 - n. **Nota di trascrizione del [REDACTED]** – Verbale di pignoramento immobili
 - o. **Nota di iscrizione del [REDACTED]** – Ipoteca in rinnovazione

Conclusioni al quesito n.1

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

Dai documenti acquisiti, che sono allegati alla presente relazione, risulta che l'esecutata, ovvero la società [REDACTED] detiene la piena proprietà dei beni immobiliari oggetto di procedura esecutiva così come identificati in premessa alla presente perizia.

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





In considerazione dell'importante estensione del compendio immobiliare pignorato, lo scrivente ha provveduto comunque a richiedere al Comune di Olbia il Certificato di Destinazione Urbanistica relativo ai terreni su cui insistono i beni oggetto di procedura (*Allegato O - Certificato di Destinazione Urbanistica*).





4.2 Quesito n.2 – DESCRIZIONE DEL BENE

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

10. F. 30 mapp. 1360 sub 3
11. F. 30 mapp. 1360 sub 4
12. F. 30 mapp. 1360 sub 7, già F. 30 mapp. 2444 sub 3
13. F. 30 mapp. 1360 sub 8, già F. 30 mapp. 2444 sub 4
14. F. 30 mapp. 1360 sub 9, già F. 30 mapp. 2445 sub 1
15. F. 30 mapp. 1360 sub 11, già F. 30 mapp. 2445 sub 4 già sub 2
16. F. 30 mapp. 1360 sub 17, già F. 30 mapp. 2442
17. F. 30 mapp. 1360 sub 18, già F. 30 mapp. 2441 e F. 30 mapp. 2442
18. F. 30 mapp. 1360 sub 19, già F. 30 mapp. 2441

Ubicazione delle unità immobiliari e descrizione della zona

Le unità immobiliari oggetto della presente procedura di esecuzione sono ubicate nel comune di Olbia in una porzione di territorio delimitata da via Acquedotto a Sud, Via Campidano ad Est e la Stazione dei treni denominata “Terranova” a Nord con il corrispondente tracciato ferroviario, insistendo su una area di forma trapezoidale.

L’accesso alle varie unità avviene attraverso il bene comune non censibile distinto attualmente al foglio 30 mappale 1360 subalterno 5, già mappale 2444 subalterno 1, non oggetto di pignoramento.

L’area di edificazione dei beni oggetto di pignoramento è a forte vocazione industriale e commerciale mentre intorno ad essa e parzialmente anche al suo interno trovano collazione edifici a destinazione industriale, oltre a fabbricati destinati all’uso collettivo come Il Liceo Scientifico A. Mossa collocato immediatamente a Sud dell’area in argomento.

Rispetto alla area del centro urbano di antica e prima formazione i beni trovano collocazione ad Ovest, distando da esso circa 1,5 km dal Municipio.

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

In generale l’area di ubicazione dei beni immobili oggetto di procedura è sicuramente adatta al loro utilizzo per l’attività commerciale, artigianale ed industriale in quanto la città di Olbia, grazie alla sua posizione, alla sua vicinanza con la Costa Smeralda, alla sua posizione nel mar Tirreno e alla sua vicinanza con il continente, ha avuto negli anni una forte espansione sia residenziale che industriale rappresentando inoltre un punto di snodo fondamentale di questa porzione della Sardegna in quanto dotata di tutti i tipi di mezzi di trasporto. Per l’appunto il porto commerciale e turistico dista dal compendio pignorato circa 2,5 km mentre l’aeroporto ne dista circa 4 km.

Si rappresenta che l’accesso ai luoghi è avvenuto in data 17 luglio 2024 in presenza del custode nominato, dell’Ausiliario del CTU autorizzato e dell’amministratore della società esecutata, previa comunicazione inviata il 3 luglio 2024 a mezzo PEC alle parti (*Cfr. Allegato L – Verbalì Accesso ai Luoghi e Allegato F – Comunicazione accesso ai Luoghi*).

Nel corso di suddetto accesso ai luoghi si è proceduto ad effettuare tutte le misurazioni di rilievo necessarie e ad acquisire documentazione fotografica dello stato dei luoghi.





Figura 3 – Ubicazione – Olbia - il perimetro rosso segnala l'area su cui insistono i beni immobili oggetto di pignoramento



Figura 4 – Ubicazione – le unità immobiliari oggetto di procedura esecutiva sono inserite all'interno della porzione di territorio del comune di Olbia evidenziata da un perimetro rosso.





4.2.1 Bene censito al Catasto al F. 30, Mapp. 1360, Sub. 3, Cat. F/1

In questo paragrafo si descriverà il bene così come risultante dal sopralluogo effettuato, evidenziando fin da ora che l'immobile presenta difformità significative rispetto al progetto concessionato, ovvero su di esso insistono immobili che non sono mai stati soggetti ad autorizzazione edilizia (vedasi a tal proposito il paragrafo 4.6 dedicato alla conformità normativa ed urbanistica del bene).

Il bene è accatastato con la categoria catastale F/1 – area urbana

In generale si evidenzia quanto segue: la categoria catastale F/1 include terreni e aree urbane senza fabbricati permanenti. Questi spazi possono essere in generale vuoti o utilizzati per scopi temporanei, ma giocano un ruolo significativo all'interno della struttura urbana e non possono essere considerati come aree agricole.

Rientrano nella categoria catastale F/1 le aree generate da demolizione di fabbricati urbani e le aree situate al piano terra di fabbricati accatastati all'urbano, come per esempio:

- giardini;
- cortili;
- porzioni di strade.

Le aree della categoria catastale F1 hanno valenza edificatoria e potrebbero, in seguito a sviluppi futuri, entrare a far parte di nuove categorie catastali dedicate ai fabbricati.

Le aree appartenenti alla categoria catastale F1 possono avere “carattere transitorio”, questo significa che potrebbero essere soggette a cambiamenti o sviluppi futuri. Dunque, potrebbero ospitare eventi temporanei o in futuro essere edificate.

Da questa possibilità deriva la funzione rilevante all'interno dell'ambiente urbano: non si tratta di zone inutilizzate, bensì di aree dalla funzione urbana rilevante.

Non essendo caratterizzate da strutture permanenti, queste aree possono cambiare volto in base alle diverse esigenze urbane, adattandovisi. Sono spazi caratterizzati da flessibilità nella pianificazione e nel riutilizzo degli spazi.

Ciò preposto, si osserva che sul limite Nord insiste sul bene in argomento un edificio in linea utilizzato da diverse attività artigianali e la cui edificazione non risulta essere stata autorizzata da alcuna concessione edilizia.

Si aggiunge che tale fabbricato si estende ulteriormente sul bene censito al foglio 30 mappale 1360 sub 5 già foglio 30 mappale 2444 sub 1 (derivante dal frazionamento avvenuto il 26/09/2006 del bene censito al foglio 30 mapp 2444) coincidente con un bene comune non censibile e non oggetto di pignoramento.

Inoltre sul limite Sud insiste sul bene in argomento un ulteriore fabbricato in linea coincidente con un deposito e stoccaggio di materiale, anch'esso edificato senza alcuna concessione edilizia e che in parte invade i limiti del terreno di pertinenza del bene censito al foglio 30 mappale 1360 sub 1 non oggetto di pignoramento.

La restante quota parte della superficie del bene, sulla quale non insistono fabbricati o tettoie, risulta coincidere con un parcheggio pavimentato in cemento; si segnala inoltre la presenza di una strada di accesso inclinata che collega il bene alla via Campidano/via Gallura.

Superficie catastale

La superficie catastale del bene immobile in metri quadri corrisponde a 1425 metri quadri.



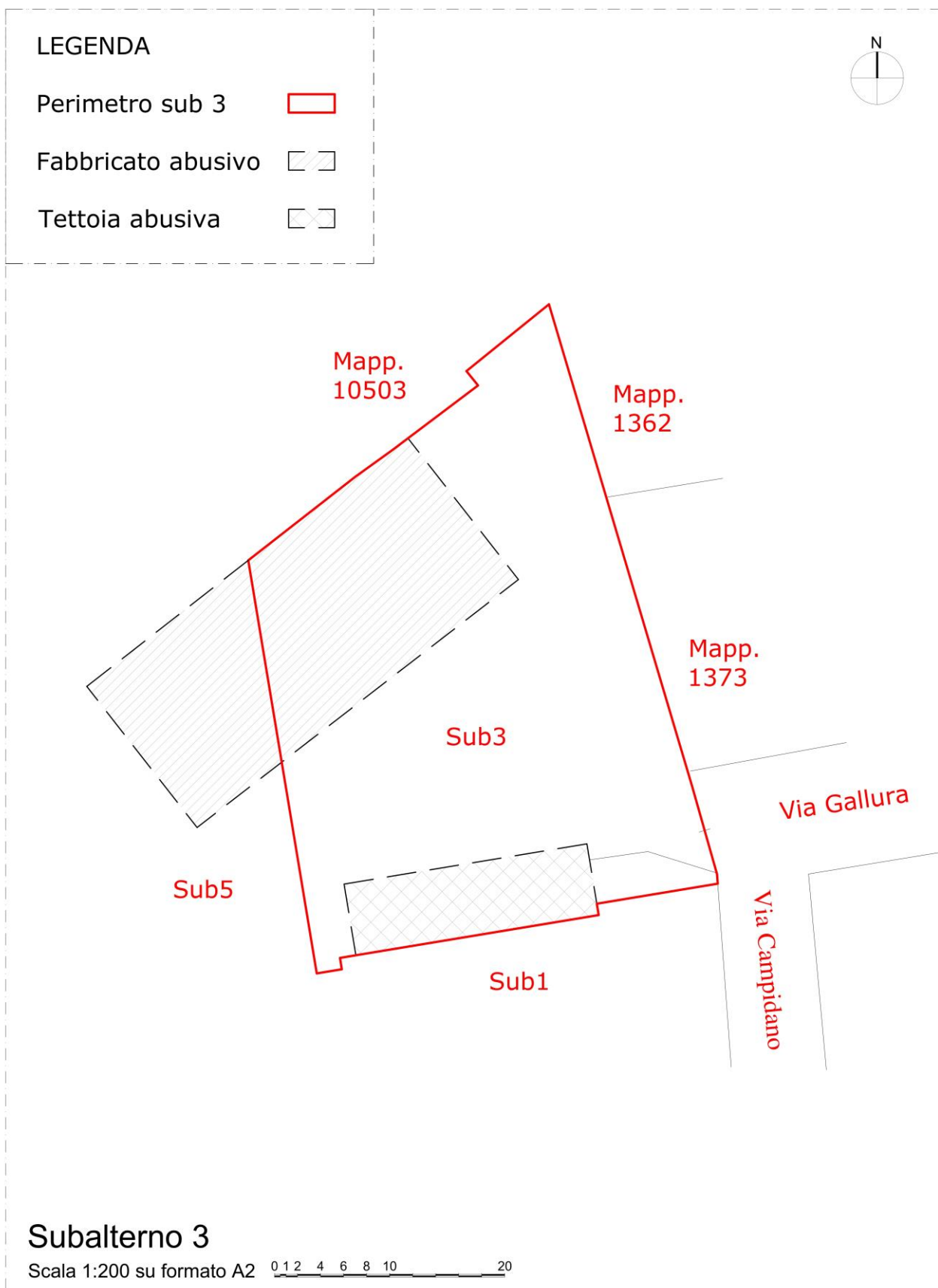


Figura 5 – Planimetria dello stato di fatto – subalterno 3





4.2.2 Bene censito al Catasto al F. 30, Mapp. 1360, Sub. 4, Cat. F/1

Il bene è accatastato con la categoria catastale F/1.

Per quanto riguarda la categoria catastale F/1 vale in generale quanto già espresso al sottoparagrafo 4.2.1.

Il bene coincide con un area urbana. Tale area risulta pavimentata in cemento anche se non in buone condizioni di conservazione e non presenta suddivisioni fisiche dalle contigue porzioni di area cortilizia sottoposte a pignoramento, ovvero dal subalterno 7 e dal subalterno 8, mentre risulta separata dal subalterno 3 tramite una recinzione metallica.

Lungo la sua estensione nel versante Nord si osserva la presenza di alcune tettoie connesse con il fabbricato censito al subalterno 1, una delle quali in legno insiste parzialmente all'interno del perimetro del bene in argomento.

Superficie catastale

La superficie catastale del bene immobile in metri quadri corrisponde a 233 metri quadri.



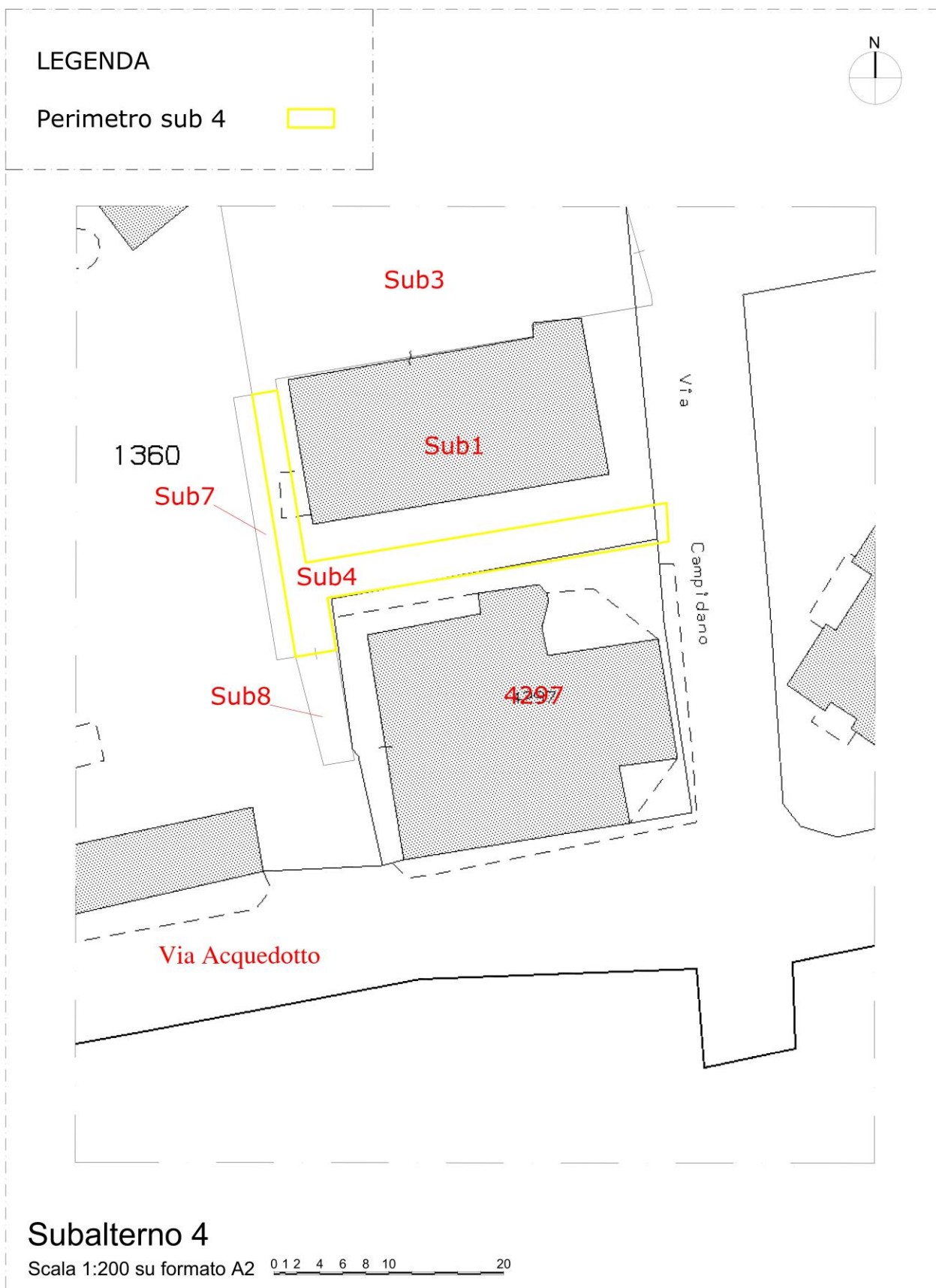


Figura 6 – Planimetria dello stato di fatto – subalterno 4 sovrapposto all'estratto di mappa del foglio 30 mappale 1360





4.2.3 Bene censito al Catasto al F. 30, Mapp. 1360, Sub. 7, Cat. F/1

Il bene è accatastato con la categoria catastale F/1.

Per quanto riguarda la categoria catastale F/1 vale in generale quanto già espresso al sottoparagrafo 4.2.1.

Il bene coincide con un area urbana. Tale area risulta pavimentata in cemento anche se non in buone condizioni di conservazione e non presenta suddivisioni fisiche dalla contigua porzioni di area cortilizia, ovvero dal subalterno 4 (oggetto anch'esso di pignoramento) e dal subalterno 5 (non oggetto quest'ultimo di pignoramento).

Superficie catastale

La superficie catastale del bene immobile in metri quadri corrisponde a 38 metri quadri.



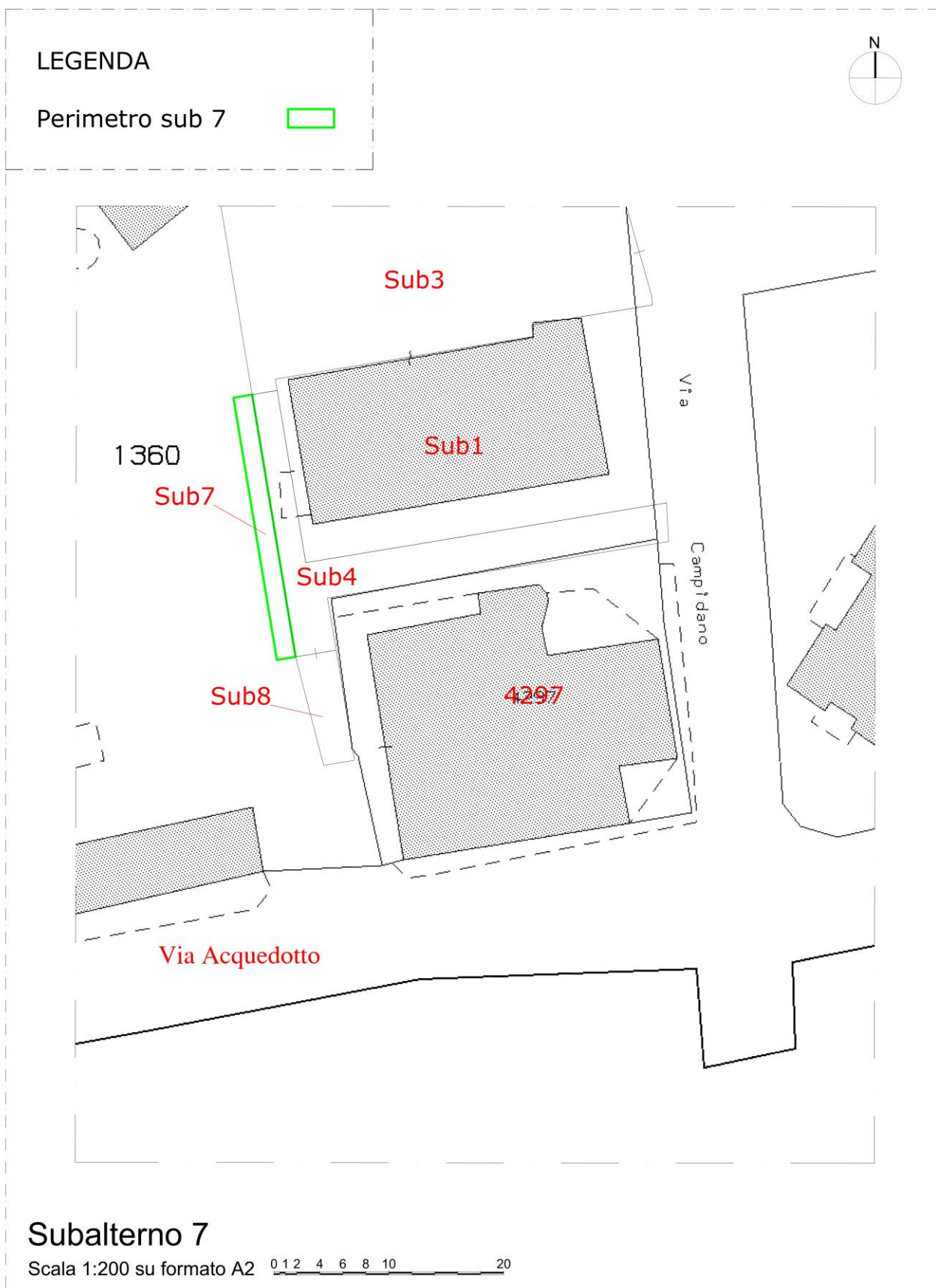


Figura 7 – Planimetria dello stato di fatto – subalterno 7 sovrapposto all'estratto di mappa del foglio 30 mappale 1360





4.2.4 Bene censito al Catasto al F. 30, Mapp. 1360, Sub. 8, Cat. F/1

Il bene è accatastato con la categoria catastale F/1.

Per quanto riguarda la categoria catastale F/1 vale in generale quanto già espresso al sottoparagrafo 4.2.1.

Il bene coincide con una area urbana nella quale è stata realizzata una rampa di accesso al piano interrato del fabbricato distinto con la particella 4297 non oggetto di pignoramento. Tale bene immobile è collegato senza soluzione di continuità al subalterno 4 (oggetto di pignoramento) mentre risulta fisicamente separato dal subalterno 5 (non oggetto di pignoramento) da un parapetto.

Il bene è in evidente stato di degrado ed è attualmente utilizzato per accatastare materiali ed attrezzature a cielo aperto.

Superficie catastale

La superficie catastale del bene immobile in metri quadri corrisponde a 24 metri quadri.



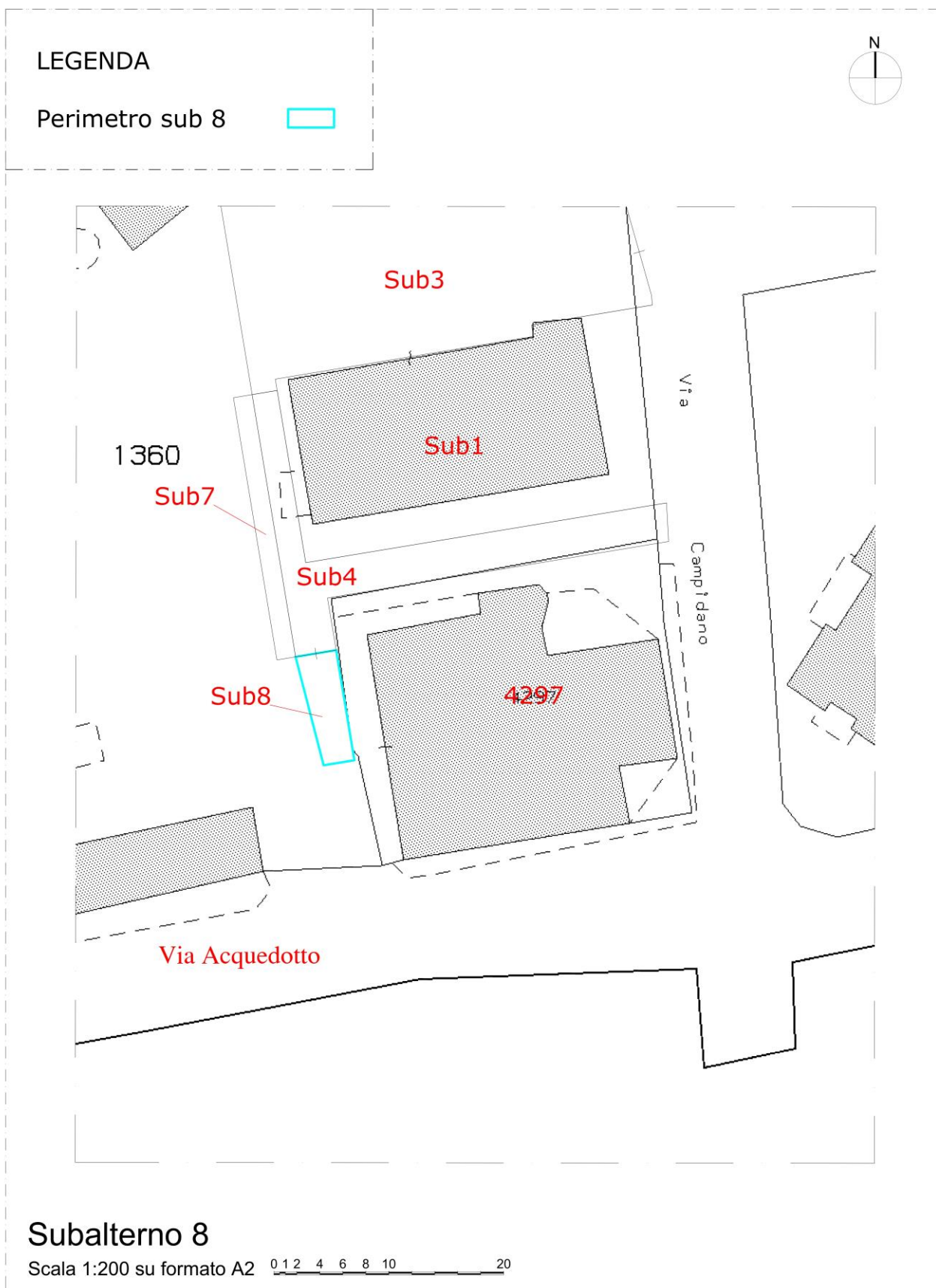


Figura 8 – Planimetria dello stato di fatto – subalterno 8 sovrapposto all'estratto di mappa del foglio 30 mappale 1360



4.2.5 Bene censito al Catasto al F. 30, Mapp. 1360, Sub. 9, Cat. C/1

In questo paragrafo si descriverà il bene così come risultante dal sopralluogo effettuato, evidenziando fin da ora che l'immobile presenta lievi difformità rispetto al progetto concessionato (vedasi a tal proposito il paragrafo 4.6 dedicato alla conformità normativa ed urbanistica del bene).

Il bene, approvato ed accatastato come negozio ed ubicato al piano terra, coincide con un ufficio dotato di due vani principali, un disimpegno e un ripostiglio. Si evidenzia che non è presente alcun servizio igienico. Ulteriormente si osserva che il disimpegno e il ripostiglio non sono dotati di porte.

L'unità immobiliare si presenta in sufficienti condizioni di conservazione e di manutenzione, necessitando in generale di interventi di ordinaria manutenzione ma anche di interventi di manutenzione straordinaria, quali la dotazione di due porte interne e la realizzazione di un bagno come da progetto approvato.

Il bene si attesta lungo la strada di Via Acquedotto e l'accesso avviene attraverso la corte interna comune ai vari subalterni e non oggetto di pignoramento (bene comune non censibile distinto al foglio 30 mapp. 1360 sub 5). Da tale corte, attraverso alcuni gradini si giunge a un marciapiede dal quale si ha accesso all' "Ufficio 1"; teoricamente sarebbe possibile accedere al bene anche tramite una vetrina collocata sul marciapiede ubicato lungo la Via Acquedotto e tramite una ulteriore vetrina collocata in testa al fabbricato ma allo stato attuale tali passaggi risultano occlusi dai mobili disposti all'interno dell'unità e di conseguenza non utilizzati.

Si evidenzia che al di sopra del bene in argomento è presente un lastrico solare – categoria catastale F/5 – censito al catasto al foglio 30 mappale 1360 subalterno 12, già foglio 30 mappale 2445 subalterno 5, di proprietà della società esecutata ma non oggetto di pignoramento.



Figura 9 – Ubicazione – l'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva, evidenziata da un perimetro rosso, è inserita all'interno di un fabbricato in linea che si attesta su via Acquedotto





Calcolo superficie calpestabile

Ai fini della descrizione del bene tramite l'ausilio di planimetria, si è proceduto alla sua redazione *ex novo* restituendo graficamente quanto riportato nella figura proposta alla pagina a seguire (Cfr. *Allegato N – Planimetrie stato di fatto rilevato*) in quanto la documentazione acquisita tramite accesso agli atti differisce parzialmente dallo stato di fatto (Cfr. *Allegato I – Documentazione Edilizia ed Urbanistica*).

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

Ambiente	Superficie calpestabile
Ufficio 1	25,02 mq
Ufficio 2	29,94 mq
Disimpegno	2,26 mq
Ripostiglio	3,29 mq
Totale spazi interni	60,51 mq

TOTALE	60,51 mq
---------------	-----------------

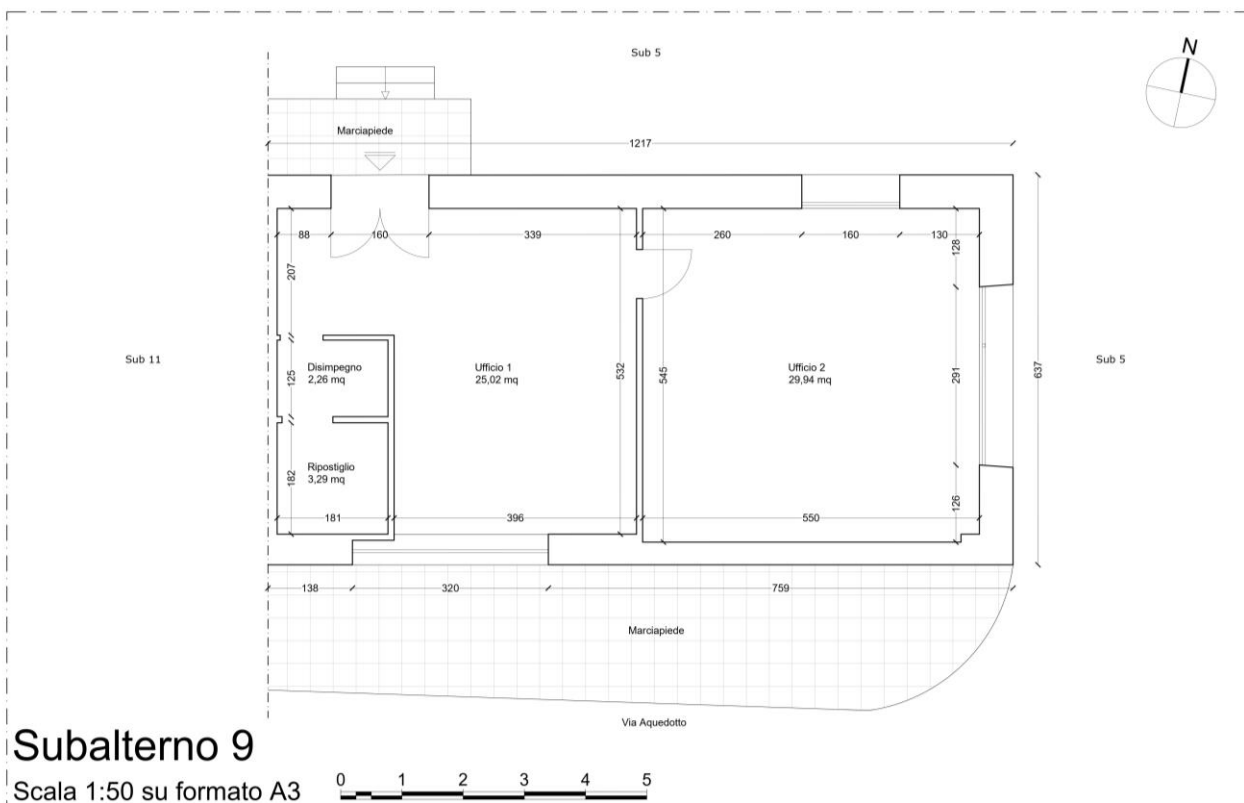


Figura 10 – Planimetria dello stato di fatto – Piano terra

4.2.6 Bene censito al Catasto al F. 30, Mapp. 1360, Sub. 11, Cat. C/1

In questo paragrafo si descriverà il bene così come risultante dal sopralluogo effettuato, evidenziando fin da ora che l'immobile presenta lievi difformità rispetto al progetto concesso (vedasi a tal proposito il paragrafo 4.6 dedicato alla conformità normativa ed urbanistica del bene).

Il bene, approvato ed accatastato come negozio ed ubicato al piano terra, coincide di fatto con una palestra attrezzata dotata di un unico ambiente principale, un antibagno e due servizi igienici.

L'unità immobiliare si presenta in buone condizioni di conservazione e di manutenzione, necessitando in generale unicamente di lievi interventi di ordinaria manutenzione.

Il bene si attesta lungo la strada di Via Acquedotto e l'accesso al avviene attraverso una porta finestra posta sul marciapiede. Teoricamente sarebbe possibile accedere al bene anche tramite le vetrine collocate sul marciapiede volto verso la corte interna, ma tali passaggi risultano ad oggi inutilizzabili in quanto i serramenti ivi collocati non sono dotati di apertura. Si osserva inoltre che, sulla base della planimetria catastale del subalterno 9 contiguo al bene in argomento, appare che il marciapiede insistente sulla corte interna sia stato raffigurato e quindi attribuito, durante il processo di frazionamento, al subalterno 9 stesso e non equamente suddiviso tra subalterno 9 e subalterno 11. Per quanto a giudizio dello scrivente tale suddivisione non fosse corretta, auspicando piuttosto che, qualora non equamente suddiviso, tale marciapiede venisse accatastato quanto meno come bene comune, l'attribuzione a livello catastale a diverso subalterno, ovvero al subalterno 9, ne potrebbe impedire la fruibilità al fine di accedere al subalterno 11 in argomento.

Si evidenzia che al di sopra del bene in argomento è presente un lastrico solare – categoria catastale F/5 – censito al catasto al foglio 30 mappale 1360 subalterno 12, già foglio 30 mappale 2445 subalterno 5, di proprietà della società eseguita ma non oggetto di pignoramento.



Figura 11 – Ubicazione – l'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva, evidenziata da un perimetro rosso, è inserita all'interno di un fabbricato in linea che si attesta su via Acquedotto





Calcolo superficie calpestabile

Ai fini della descrizione del bene tramite l'ausilio di planimetria, si è proceduto alla sua redazione *ex novo* restituendo graficamente quanto riportato nella figura proposta alla pagina a seguire (Cfr. *Allegato N – Planimetrie stato di fatto rilevato*) in quanto la documentazione acquisita tramite accesso agli atti differisce parzialmente dallo stato di fatto (Cfr. *Allegato I – Documentazione Edilizia ed Urbanistica*).

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

Ambiente	Superficie calpestabile
Palestra	51,15 mq
Antibagno	2,17 mq
w.c.1	1,20 mq
w.c.2	3,28 mq
Totale spazi interni	57,80 mq

TOTALE	57,80 mq
---------------	-----------------

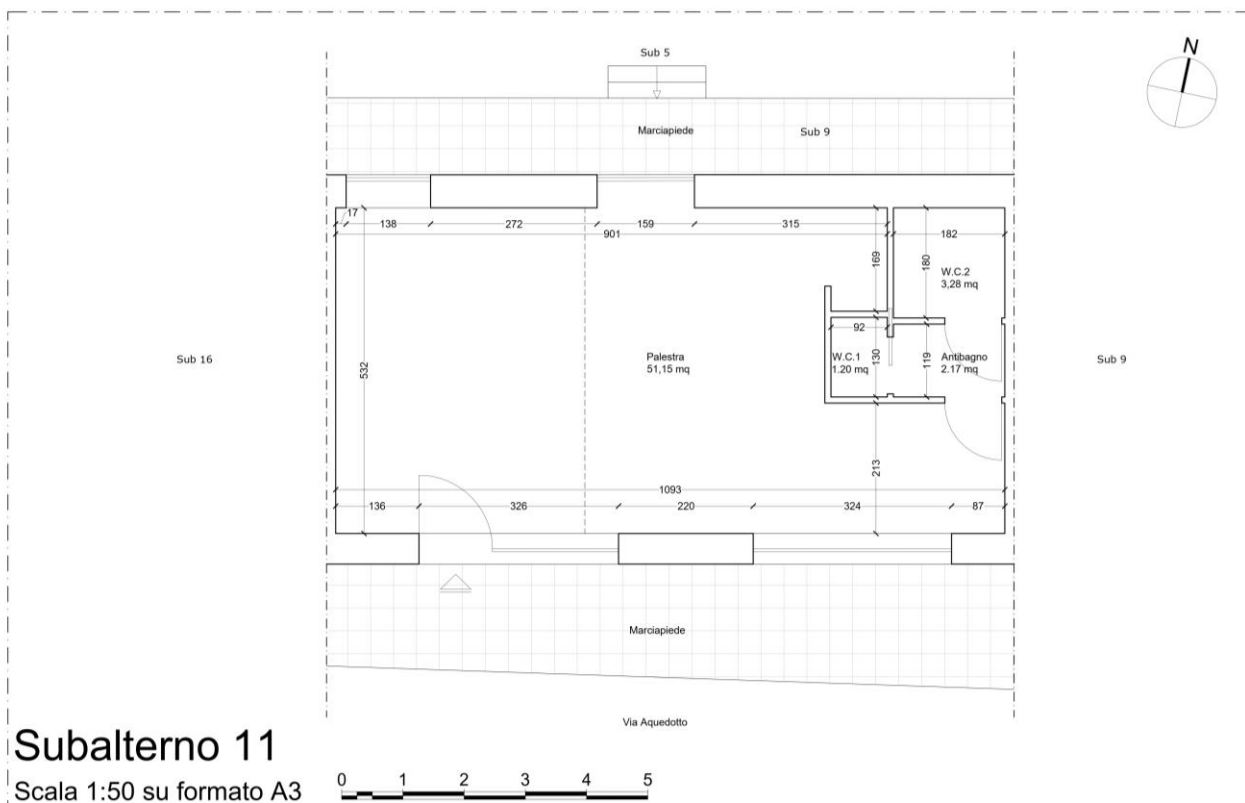


Figura 12 – Planimetria dello stato di fatto

4.2.7 Bene censito al Catasto al F. 30, Mapp. 1360, Sub. 17, Cat. C/2

In questo paragrafo si descriverà il bene così come risultante dal sopralluogo effettuato, evidenziando fin da ora che l'immobile presenta importanti difformità rispetto al progetto concesso (vedasi a tal proposito il paragrafo 4.6 dedicato alla conformità normativa ed urbanistica del bene).

Il bene, accatastato come magazzino e locale di deposito, coincide di fatto con una auto officina con rivendita ricambi. Esso è costituito da un piano terra e da un primo piano.

Al piano terra trova ubicazione un ambiente principale dedicato ad officina meccanica dove vengono effettuati gli interventi sulle autovetture, un altro ambiente dedicato ad ufficio ed un magazzino.

Al primo piano (o piano ammezzato) si trovano un magazzino realizzato su di un soppalco ed un ulteriore magazzino realizzato al di sopra dell'ambiente destinato ad ufficio presente al piano terra; entrambi tali ambienti sono raggiungibili dal piano terra tramite due scale interne al bene di collegamento verticale.

L'accesso al bene avviene attraverso delle ampie aperture volte verso la corte interna comune ai vari subalterni e non oggetto di pignoramento posta a Sud (bene comune non censibile distinto al foglio 30 mapp. 1360 sub 5).

L'unità immobiliare si presenta in cattive condizioni di conservazione e di manutenzione, necessitando di significativi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Si segnala a tal proposito che la copertura a volta a botte è stata realizzata in amianto e, considerate anche le condizioni di conservazione in cui versa, necessità di essere sostituita con altra analoga ma in materiale diverso.



Figura 13 – Ubicazione –unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva, evidenziata da un perimetro rosso





Calcolo superficie calpestabile

Ai fini della descrizione del bene tramite l'ausilio di planimetria, si è proceduto alla sua redazione *ex novo* restituendo graficamente quanto riportato nella figura proposta alla pagina a seguire (*Cfr. Allegato N – Planimetrie stato di fatto rilevato*) in quanto la documentazione acquisita tramite accesso agli atti differisce significativamente dallo stato di fatto (*Cfr. Allegato I – Documentazione Edilizia ed Urbanistica*).

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

Ambiente	Superficie calpestabile
Officina	277,12 mq
Ufficio	19,26 mq
Magazzino 1	150,22 mq
Magazzino 2	21,27 mq
Magazzino 3	39,55 mq
Totale spazi interni	507,42 mq
TOTALE	507,42 mq





Figura 14 – Planimetria dello stato di fatto – pianta piano terra e piano primo

4.2.8 Bene censito al Catasto al F. 30, Mapp. 1360, Sub. 18, Cat. C/1

In questo paragrafo si descriverà il bene così come risultante dal sopralluogo effettuato, evidenziando fin da ora che l'immobile presenta importanti difformità rispetto al progetto concesso (vedasi a tal proposito il paragrafo 4.6 dedicato alla conformità normativa ed urbanistica del bene).

Il bene, accatastato come negozio e bottega, coincide di fatto con un negozio destinato alla vendita di prodotti e materiali agricoli. Esso è costituito da un piano terra e da un piano soppalcato.

Al piano terra trova ubicazione un ambiente principale dedicato alla vendita denominato nella planimetria dello stato di fatto rilevato come “Negozio 1”, un ulteriore ambiente destinato all'esposizione e alla vendita denominato nella planimetria dello stato di fatto rilevato come “Negozio 2”, un magazzino collocato al di sotto di un soppalco ed avente una altezza di 1,89 m; esternamente trova poi collocazione l'unico servizio igienico presente, con accesso dalla corte interna comune.

Il primo piano, ovvero il piano soppalcato, è costituito per l'appunto da un soppalco collegato al piano terra tramite una scala interna al bene.

L'accesso al bene avviene attraverso una porta finestra volta verso la corte interna comune ai vari subalterni e non oggetto di pignoramento posta a Sud (bene comune non censibile distinto al foglio 30 mapp. 1360 sub 5).

L'unità immobiliare si presenta in mediocri condizioni di conservazione e di manutenzione, necessitando di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Si segnala a tal proposito che la copertura a volta a botte (che occupa una porzione del bene) è stata realizzata in amianto e, considerate anche le condizioni di conservazione in cui versa, necessità di essere sostituita con altra analoga ma in materiale diverso.



Figura 15 – Ubicazione –unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva, evidenziata da un perimetro rosso



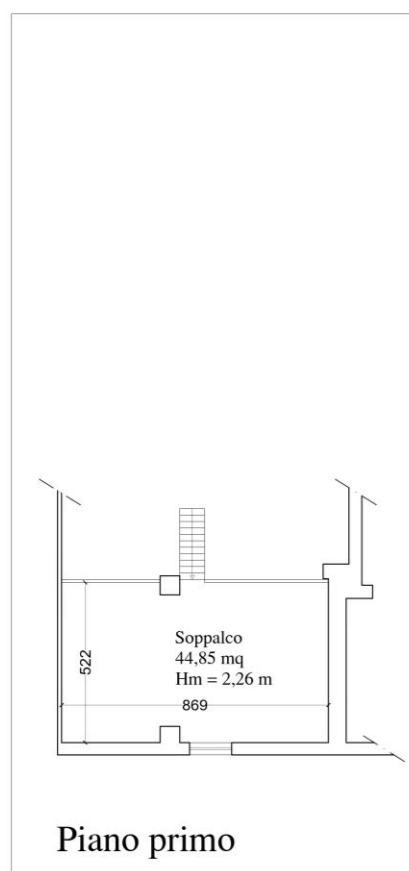
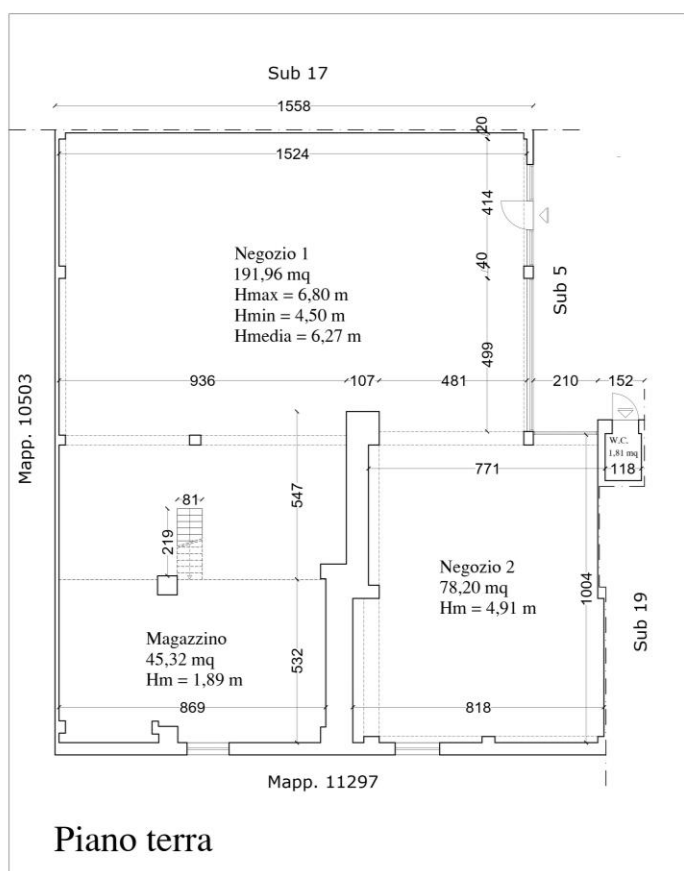
Calcolo superficie calpestabile

Ai fini della descrizione del bene tramite l'ausilio di planimetria, si è proceduto alla sua redazione *ex novo* restituendo graficamente quanto riportato nella figura proposta alla pagina a seguire (*Cfr. Allegato N – Planimetrie stato di fatto rilevato*) in quanto la documentazione acquisita tramite accesso agli atti differisce significativamente dallo stato di fatto (*Cfr. Allegato I – Documentazione Edilizia ed Urbanistica*).

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

Ambiente	Superficie calpestabile
Negozio 1	191,96 mq
Negozio 2	78,20 mq
Magazzino	45,32 mq
W.C.	44,85 mq
Totale spazi interni	360,33 mq
TOTALE	360,33 mq





Subalerno 18 - Piano Terra e Primo

Scala 1:100 su formato A2



Figura 16 – Planimetria dello stato di fatto – pianta piano terra e piano primo



4.2.9 Bene censito al Catasto al F. 30, Mapp. 1360, Sub. 19, Cat. A/2

In questo paragrafo si descriverà il bene così come risultante dal sopralluogo effettuato, evidenziando fin da ora che l'edificazione dell'immobile non risulta essere stata autorizzata da alcuna Concessione Edilizia (vedasi a tal proposito il paragrafo 4.6 dedicato alla conformità normativa ed urbanistica del bene).

Il bene, accatastato come abitazione civile, coincide con una abitazione distribuita su due livelli, ovvero un piano terra e un piano soppalcato.

Il piano terra è costituito da un disimpegno dal quale si accede ad un bagno ed ad un soggiorno realizzato in continuità con l'ambiente destinato a cucina, una camera da letto con cabina armadio e bagno dedicato.

Il piano soppalcato è costituito da due camere da letto collegate al piano terra attraverso una scala doppia interna al bene. Si evidenzia che solo la camera posta a Nord presenta una suddivisione completa dagli altri ambienti della abitazione mentre quella collocata a Sud presenta unicamente un parapetto e dei mobili che garantiscono livello minimo di privacy. L'accesso al bene avviene attraverso una porta collocata sul fronte Ovest. Si evidenzia che tale porta insiste sul mappale 11297 di proprietà di terzi e non oggetto di pignoramento.

Ulteriormente si può avere accesso al bene tramite una porta finestra volta verso la corte interna comune ai vari subalterni e non oggetto di pignoramento posta a Est (bene comune non censibile distinto al foglio 30 mapp. 1360 sub 5).

L'unità immobiliare si presenta in adeguate condizioni di conservazione e di manutenzione, necessitando esclusivamente di lievi interventi di manutenzione ordinaria.

Si evidenzia che sul fronte Ovest, esternamente ed in aderenza con la facciata del bene, è collocata una tettoia che insiste sul mappale 11297 non oggetto di pignoramento e di proprietà di terzi; sempre tale mappale è stato inoltre perimetrato da un cancello metallico generando di fatto un uso esclusivo di una porzione del mappale 11297.

Parimenti, sul fronte Est si osserva la delimitazione tramite rete di una porzione del bene comune non censibile distinto al foglio 30 mapp. 1360 sub. 5 che, allo stato attuale, comporta l'uso esclusivo di tale porzione del subalterno 5 da parte dei proprietari del bene in argomento.

Si sottolinea che tali suddette perimetrazioni, definendo senza titolo dei "limiti di proprietà", non determinano di per sé il possesso delle porzioni interessate del mappale 11297 e del subalterno 5 e, di conseguenza, non sono state prese in considerazione né nel rilievo dello stato di fatto né nella valutazione del valore venale del bene.



Figura 17 – Ubicazione –unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva, evidenziata da un perimetro rosso





Calcolo superficie calpestabile

Ai fini della descrizione del bene tramite l'ausilio di planimetria, si è proceduto alla sua redazione *ex novo* restituendo graficamente quanto riportato nella figura proposta alla pagina a seguire (*Cfr. Allegato N – Planimetrie stato di fatto rilevato*) in quanto non è stato reperito a seguito di accesso agli atti alcun progetto approvato *Cfr. Allegato I – Documentazione Edilizia ed Urbanistica*).

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

Ambiente	Superficie calpestabile
Disimpegno	4,69 mq
Bagno 1	5,32 mq
Soggiorno	33,35 mq
Cucina	22,49 mq
Camera 1	19,72 mq
Cabina armadio	1,32 mq
Bagno 2	6,72 mq
Camera 2	27,24 mq
Camera 3	22,20 mq
Totale spazi interni	143,05 mq
TOTALE	143,05 mq



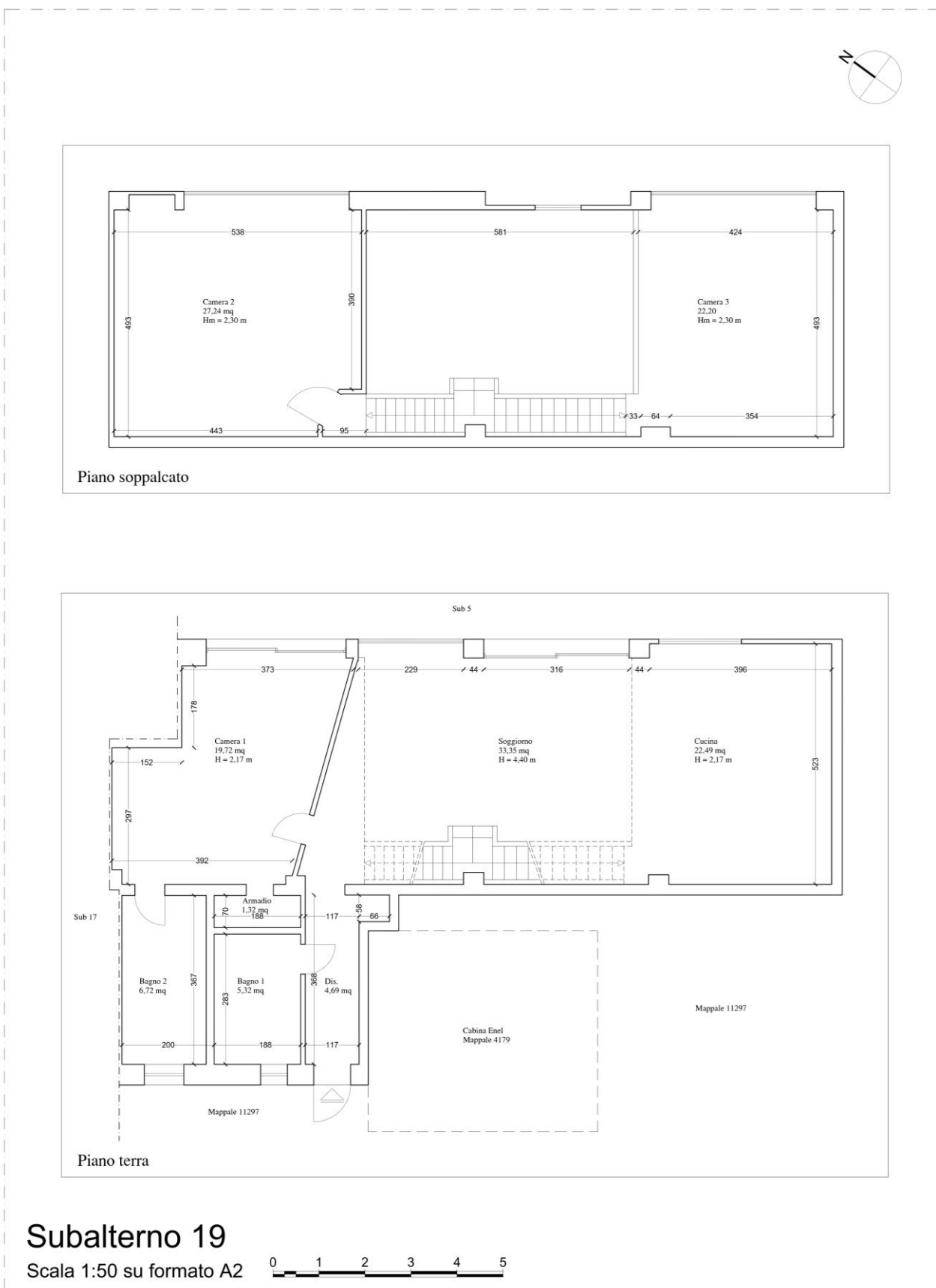


Figura 18 – Planimetria dello stato di fatto – pianta piano terra e piano soppalcato



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

4.3.1 Bene censito al Catasto al F. 30, Mapp. 1360, Sub. 3, Cat. F/1

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

Dagli accertamenti svolti, dal sopralluogo e dal rilievo effettuato, l'oggetto del pignoramento è una area urbana ubicata in Via Campidano n. 2b ad Olbia (SS) distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 30, mappale 1360, Sub.3.

Si aggiunge che i confini, così come evinto dall'accesso ai luoghi e dalla documentazione catastale acquisita, sono: Nord – Mapp. 10503; Est – Mapp. 1374; Sud – F. 30 mapp. 1360 sub. 1; Ovest – F. 30 mapp. 1360 sub. 5.

4.3.2 Bene censito al Catasto al F. 30, Mapp. 1360, Sub. 4, Cat. F/1

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

Dagli accertamenti svolti, dal sopralluogo e dal rilievo effettuato, l'oggetto del pignoramento è una area urbana ubicata in Via Campidano n. 2b ad Olbia (SS) distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 30, mappale 1360, Sub.4.

Si aggiunge che i confini, così come evinto dall'accesso ai luoghi e dalla documentazione catastale acquisita, sono: Nord – F. 30 mapp. 1360 sub. 1; Est – Via Campidano; Sud – F. 30 mapp. 1360 sub. 8; Ovest – F. 30 mapp. 1360 sub. 7.

4.3.3 Bene censito al Catasto al F. 30, Mapp. 1360, Sub. 7, Cat. F/1

I dati relativi al bene in argomento riportati nel pignoramento rispecchiano la definizione catastale del bene al momento del pignoramento stesso consentendo l'univoca individuazione del bene.

Attualmente il bene è censito al F. 30, Mapp. 1360, Sub. 7, bene derivante da quello identificato nel pignoramento al tempo distinto al F. 30 mapp. 2444 sub 3 (*Cfr. Allegato B - Documentazione catastale*).

Dagli accertamenti svolti, dal sopralluogo e dal rilievo effettuato, l'oggetto del pignoramento è una area urbana ubicata in Via Acquedotto n. 112-114-116 ad Olbia (SS) distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 30, mappale 1360, Sub.7.

Si aggiunge che i confini, così come evinto dall'accesso ai luoghi e dalla documentazione catastale acquisita, sono: Nord – F. 30 mapp. 1360 sub. 5; Est – F. 30 mapp. 1360 sub. 4; Sud – F. 30 mapp. 1360 sub. 5; Ovest – F. 30 mapp. 1360 sub. 5.





4.3.4 Bene censito al Catasto al F. 30, Mapp. 1360, Sub. 8, Cat. F/1

I dati relativi al bene in argomento riportati nel pignoramento rispecchiano la definizione catastale del bene al momento del pignoramento stesso consentendo l'univoca individuazione del bene.

Attualmente il bene è censito al F. 30, Mapp. 1360, Sub. 8, bene derivante da quello identificato nel pignoramento al tempo distinto al F. 30 mapp. 2444 sub 4 (*Cfr. Allegato B - Documentazione catastale*).

Dagli accertamenti svolti, dal sopralluogo e dal rilievo effettuato, l'oggetto del pignoramento è una area urbana ubicata in Via Acquedotto n. 112-114-116 ad Olbia (SS) distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 30, mappale 1360, Sub.8.

Si aggiunge che i confini, così come evinto dall'accesso ai luoghi e dalla documentazione catastale acquisita, sono: Nord – F. 30 mapp. 1360 sub. 4; Est – F. 30 mapp. 4297; Sud – F. 30 mapp. 1360 sub. 5; Ovest – F. 30 mapp. 1360 sub. 5.

4.3.5 Bene censito al Catasto al F. 30, Mapp. 1360, Sub. 9, Cat. C/1

I dati relativi al bene in argomento riportati nel pignoramento rispecchiano la definizione catastale del bene al momento del pignoramento stesso consentendo l'univoca individuazione del bene.

Attualmente il bene è censito al F. 30, Mapp. 1360, Sub. 9, bene derivante da quello identificato nel pignoramento al tempo distinto al F. 30 mapp. 2445 sub 1 (*Cfr. Allegato B - Documentazione catastale*).

Dagli accertamenti svolti, dal sopralluogo e dal rilievo effettuato, l'oggetto del pignoramento è un bene accatastato come negozio ubicato in Via Acquedotto n. 112-114-116 ad Olbia (SS) distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 30, mappale 1360, Sub.9.

Si aggiunge che i confini, così come evinto dall'accesso ai luoghi e dalla documentazione catastale acquisita, sono: Nord – F. 30 mapp. 1360 sub. 5; Est – F. 30 mapp. 1360 sub. 5; Sud – Via Acquedotto; Ovest – F. 30 mapp. 1360 sub. 11.

4.3.6 Bene censito al Catasto al F. 30, Mapp. 1360, Sub. 11, Cat. C/1

I dati relativi al bene in argomento riportati nel pignoramento rispecchiano la definizione catastale del bene al momento del pignoramento stesso consentendo l'univoca individuazione del bene.

Attualmente il bene è censito al F. 30, Mapp. 1360, Sub. 11, bene derivante da quello identificato nel pignoramento al tempo distinto al F. 30 mapp. 2445 sub 4 già su 1 (*Cfr. Allegato B - Documentazione catastale*).

Dagli accertamenti svolti, dal sopralluogo e dal rilievo effettuato, l'oggetto del pignoramento è un bene accatastato come negozio ubicato in Via Acquedotto n. 112-114-116 ad Olbia (SS) distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 30, mappale 1360, Sub.11.

Si aggiunge che i confini, così come evinto dall'accesso ai luoghi e dalla documentazione catastale acquisita, sono: Nord – F. 30 mapp. 1360 sub. 5; Est – F. 30 mapp. 1360 sub. 9; Sud – Via Acquedotto; Ovest – F. 30 mapp. 1360 sub. 16.





4.3.7 Bene censito al Catasto al F. 30, Mapp. 1360, Sub. 17, Cat. C/2

I dati relativi al bene in argomento riportati nel pignoramento rispecchiano la definizione catastale del bene al momento del pignoramento stesso consentendo l'univoca individuazione del bene.

Attualmente il bene è censito al F. 30, Mapp. 1360, Sub. 17, bene derivante per frazionamento da quello identificato nel pignoramento al tempo distinto al F. 30 mapp. 2442 (Cfr. *Allegato B - Documentazione catastale*).

Dagli accertamenti svolti, dal sopralluogo e dal rilievo effettuato, l'oggetto del pignoramento è un bene accatastato come magazzino e locale di deposito ubicato in Via Acquedotto n. 108A ad Olbia (SS) distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 30, mappale 1360, Sub.17.

Si aggiunge che i confini, così come evinto dall'accesso ai luoghi e dalla documentazione catastale acquisita, sono: Nord – Mapp. 10503. 5; Est – F. 30 mapp. 1360 sub. 5; Sud – F. 30 mapp. 1360 sub. 5; Ovest – F. 30 mapp. 1360 sub. 18.

4.3.8 Bene censito al Catasto al F. 30, Mapp. 1360, Sub. 18, Cat. C/1

I dati relativi al bene in argomento riportati nel pignoramento rispecchiano la definizione catastale del bene al momento del pignoramento stesso consentendo l'univoca individuazione del bene.

Attualmente il bene è censito al F. 30, Mapp. 1360, Sub. 18, bene derivante per frazionamento da quelli identificati nel pignoramento al tempo distinti al F. 30 mapp. 2441 e al F.30 mapp. 2442 (Cfr. *Allegato B - Documentazione catastale*).

Dagli accertamenti svolti, dal sopralluogo e dal rilievo effettuato, l'oggetto del pignoramento è un bene accatastato come negozio ubicato in Via Acquedotto n. 108A ad Olbia (SS) distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 30, mappale 1360, Sub.17.

Si aggiunge che i confini, così come evinto dall'accesso ai luoghi e dalla documentazione catastale acquisita, sono: Nord – Mapp. 10503. 5; Est – F. 30 mapp. 1360 sub. 17; Sud – F. 30 mapp. 1360 sub. 5; Ovest – Mapp. 11297.

4.3.9 Bene censito al Catasto al F. 30, Mapp. 1360, Sub. 19, Cat. A/2

I dati relativi al bene in argomento riportati nel pignoramento rispecchiano la definizione catastale del bene al momento del pignoramento stesso consentendo l'univoca individuazione del bene.

Attualmente il bene è censito al F. 30, Mapp. 1360, Sub. 19, bene derivante per frazionamento da quello identificato nel pignoramento al tempo distinto al F. 30 mapp. 2441 (Cfr. *Allegato B - Documentazione catastale*).

Dagli accertamenti svolti, dal sopralluogo e dal rilievo effettuato, l'oggetto del pignoramento è un bene accatastato come abitazione ubicato in Via Acquedotto n. 108A ad Olbia (SS) distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 30, mappale 1360, Sub.19.

Si aggiunge che i confini, così come evinto dall'accesso ai luoghi e dalla documentazione catastale acquisita, sono: Nord – Mapp. 10503. 17; Est – F. 30 mapp. 1360 sub. 5; Sud – F. 30 mapp. 1360 sub. 16; Ovest – Mapp. 11297.





4.4 Quesito n.4 – ACCATASTAMENTO

4.4.1 Bene censito al Catasto al F. 30, Mapp. 1360, Sub. 3, Cat. F/1

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia risulta sita nel Comune di Olbia (SS), Via Campidano n. 2b, piano terra ed è regolarmente accatastata ed identificata al N.C.E.U. al Foglio 30, mappale 1360, Sub.3.

Foglio	Mappale	Subalterno	Categoria	Descrizione	Tipologia di piani
30	1360	3	F/1	Area urbana	Terra

L'unità immobiliare risulta nelle visure catastali di proprietà della società esecutata.

I **dati** contenuti nella scheda catastale attuale **sono completi e corretti ma sull'unità sono stati realizzati abusivamente dei fabbricati senza alcuna concessione edilizia che nell'elaborato planimetrico non sono interamente raffigurati** (si evidenzia che nel caso di aree urbane non è contemplata la planimetria catastale).

Considerate le difformità riscontrate rispetto alle Concessioni Edilizie ed espresse nel paragrafo *"3.6 conformità alla normativa – sanabilità"*, prima di poter effettuare le opportune correzioni all'elaborato planimetrico, ed eventualmente prima di creare una planimetria catastale, è necessario procedere con la demolizione dei fabbricati abusivamente realizzati.

Per la redazione e presentazione della pratica da parte di professionista abilitato, in considerazione alla dimensione del bene, si stima una spesa di circa **1.000,00 euro** più IVA e oneri di legge.

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

4.4.2 Bene censito al Catasto al F. 30, Mapp. 1360, Sub. 4, Cat. F/1

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia risulta sita nel Comune di Olbia (SS), Via Campidano n. 2b, piano terra ed è regolarmente accatastata ed identificata al N.C.E.U. al Foglio 30, mappale 1360, Sub.4.

Foglio	Mappale	Subalterno	Categoria	Descrizione	Tipologia di piani
30	1360	4	F/1	Area urbana	Terra

L'unità immobiliare risulta nelle visure catastali di proprietà della società esecutata.

I **dati** contenuti nella scheda catastale attuale **sono completi e corretti** e l'unità è stata **correttamente rappresentata nell'elaborato planimetrico** (si evidenzia che nel caso di aree urbane non è contemplata la planimetria catastale), coincidendo con lo stato di fatto.

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

4.4.3 Bene censito al Catasto al F. 30, Mapp. 1360, Sub. 7, Cat. F/1

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia risulta sita nel Comune di Olbia (SS), Via Acquedotto n. 112-114-116, piano terra ed è regolarmente accatastata ed identificata al N.C.E.U. al Foglio 30, mappale 1360, Sub.7.





Foglio	Mappale	Subalterno	Categoria	Descrizione	Tipologia di piani
30	1360	7	F/1	Area urbana	Terra

L'unità immobiliare risulta nelle visure catastali di proprietà della società esecutata.

I **dati** contenuti nella scheda catastale attuale **sono completi e corretti** e l'unità è stata **correttamente rappresentata nell'elaborato planimetrico** (si evidenzia che nel caso di aree urbane non è contemplata la planimetria catastale), coincidendo con lo stato di fatto.

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

4.4.4 Bene censito al Catasto al F. 30, Mapp. 1360, Sub. 8, Cat. F/1

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia risulta sita nel Comune di Olbia (SS), Via Acquedotto n. 112-114-116, piano terra ed è regolarmente accatastata ed identificata al N.C.E.U. al Foglio 30, mappale 1360, Sub.8.

Foglio	Mappale	Subalterno	Categoria	Descrizione	Tipologia di piani
30	1360	8	F/1	Area urbana	Terra

L'unità immobiliare risulta nelle visure catastali di proprietà della società esecutata.

I **dati** contenuti nella scheda catastale attuale **sono completi e corretti** e l'unità è stata **correttamente rappresentata nell'elaborato planimetrico** (si evidenzia che nel caso di aree urbane non è contemplata la planimetria catastale), coincidendo con lo stato di fatto.

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

4.4.5 Bene censito al Catasto al F. 30, Mapp. 1360, Sub. 9, Cat. C/1

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia risulta sita nel Comune di Olbia (SS), Via Acquedotto n. 112-114-116, piano terra ed è regolarmente accatastata ed identificata al N.C.E.U. al Foglio 30, mappale 1360, Sub.8.

Foglio	Mappale	Subalterno	Categoria	Descrizione	Tipologia di piani
30	1360	9	C/1	Negozi	Terra

L'unità immobiliare risulta nelle visure catastali di proprietà della società esecutata.

I **dati** contenuti nella scheda catastale attuale **sono completi e corretti** e l'unità è stata **correttamente rappresentata nella planimetria catastale**, coincidendo con lo stato di fatto. Si osserva che allo stato di fatto non è presente il servizio igienico ma il suo costo di realizzazione verrà preso in considerazione nella determinazione del valore del bene (vedasi il paragrafo 4.14).

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

4.4.6 Bene censito al Catasto al F. 30, Mapp. 1360, Sub. 11, Cat. C/1

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia risulta sita nel Comune di Olbia (SS), via Via Acquedotto n. 112-114-116, piano terra ed è regolarmente accatastata ed identificata al N.C.E.U. al Foglio 30, mappale 1360, Sub.11.





Foglio	Mappale	Subalterno	Categoria	Descrizione	Tipologia di piani
30	1360	9	C/1	Negozio	Terra

L'unità immobiliare risulta nelle visure catastali di proprietà della società esecutata.

I **dati** contenuti nella scheda catastale attuale **sono completi e corretti** e l'unità è stata **correttamente rappresentata nella planimetria catastale**, presentando solo una lieve differenza con lo stato di fatto, comunque non dirimente.

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

4.4.7 Bene censito al Catasto al F. 30, Mapp. 1360, Sub. 17, Cat. C/2

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia risulta sita nel Comune di Olbia (SS), Via Acquedotto n. n. 108A, piano terra ed è regolarmente accatastata ed identificata al N.C.E.U. al Foglio 30, mappale 1360, Sub.17.

Foglio	Mappale	Subalterno	Categoria	Descrizione	Tipologia di piani
30	1360	17	C/2	Magazzino	Terra

L'unità immobiliare risulta nelle visure catastali di proprietà della società esecutata.

Facendo riferimento allo stato di fatto rilevato i dati contenuti nella scheda catastale attuale sono completi e corretti e il bene è correttamente rappresentato nella planimetria catastale.

Si osserva tuttavia che **la planimetria catastale è coerente con lo stato di fatto dei luoghi ma non con il progetto concessionato.**

Considerate dunque le difformità riscontrate rispetto alle Concessioni Edilizie ed espresse nel paragrafo *"3.6 conformità alla normativa – sanabilità"* ed osservato che si dovrà procedere con le dovute variazioni e modifiche dello stato di fatto dei luoghi per rendere il bene coerente con il progetto approvato, si fa rilevare che a seguito di suddette modifiche sarà successivamente necessario aggiornare i dati catastali e la planimetria catastale.

Prima di poter effettuare le variazioni ai dati catastali e alla planimetria catastale derivanti da quanto sopra esposto, è necessario procedere con il ripristino dei luoghi secondo quanto effettivamente approvato.

Per la redazione e presentazione della pratica da parte di professionista abilitato, in relazione all'importante dimensione del bene, si stima una spesa di circa **1.500,00 euro** più IVA e oneri di legge.

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

4.4.8 Bene censito al Catasto al F. 30, Mapp. 1360, Sub. 18, Cat. C/1

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia risulta sita nel Comune di Olbia (SS), Via Acquedotto n. n. 108A, piano terra ed è regolarmente accatastata ed identificata al N.C.E.U. al Foglio 30, mappale 1360, Sub.18.

Foglio	Mappale	Subalterno	Categoria	Descrizione	Tipologia di piani
30	1360	18	C/1	Magazzino	Terra

L'unità immobiliare risulta nelle visure catastali di proprietà della società esecutata.





Facendo riferimento allo stato di fatto rilevato i dati contenuti nella scheda catastale attuale sono completi e corretti e il bene è correttamente rappresentato nella planimetria catastale.

Si osserva tuttavia che **la planimetria catastale è coerente con lo stato di fatto dei luoghi ma non con il progetto concessionato.**

Considerate dunque le difformità riscontrate rispetto alle Concessioni Edilizie ed espresse nel paragrafo “3.6 conformità alla normativa – sanabilità” ed osservato che si dovrà procedere con le dovute variazioni e modifiche dello stato di fatto dei luoghi per rendere il bene coerente con il progetto approvato, si fa rilevare che a seguito di suddette modifiche sarà successivamente necessario aggiornare i dati catastali e la planimetria catastale.

Prima di poter effettuare le variazioni ai dati catastali e alla planimetria catastale derivanti da quanto sopra esposto, è necessario procedere con il ripristino dei luoghi secondo quanto effettivamente approvato.

Per la redazione e presentazione della pratica da parte di professionista abilitato, in relazione all'importante dimensione del bene, si stima una spesa di circa **1.500,00 euro** più IVA e oneri di legge.

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

4.4.9 Bene censito al Catasto al F. 30, Mapp. 1360, Sub. 19, Cat. A/2

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia risulta sita nel Comune di Olbia (SS), Via Acquedotto n. n. 108A, piano terra ed è regolarmente accatastata ed identificata al N.C.E.U. al Foglio 30, mappale 1360, Sub.19.

Foglio	Mappale	Subalterno	Categoria	Descrizione	Tipologia di piani
30	1360	19	A/2	Magazzino	Terra

L'unità immobiliare risulta nelle visure catastali di proprietà della società esecutata.

Facendo riferimento allo stato di fatto rilevato i dati contenuti nella scheda catastale attuale sono completi e corretti in relazione allo stato attuale e il bene è correttamente rappresentato nella planimetria catastale.

Si osserva tuttavia che **la planimetria catastale è coerente con lo stato di fatto dei luoghi ma non è stato rinvenuto alcuna concessione edilizia autorizzante l'edificazione del bene**

Considerate dunque le difformità riscontrate rispetto alle Concessioni Edilizie ed espresse nel paragrafo “3.6 conformità alla normativa – sanabilità” ed osservato che si dovrà procedere con la demolizione integrale del bene, si fa rilevare che a seguito di suddette modifiche sarà successivamente necessario aggiornare i dati catastali e la planimetria catastale.

Prima di poter effettuare le variazioni ai dati catastali e alla planimetria catastale derivanti da quanto sopra esposto, è necessario procedere con il ripristino dei luoghi tramite demolizione integrale del bene.

Per la redazione e presentazione della pratica da parte di professionista abilitato, in relazione all'importante dimensione del bene, si stima una spesa di circa **1.500,00 euro** più IVA e oneri di legge.

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





4.5 Quesito n.5 – DESTINAZIONE URBANISTICA DI PIANO

Sulla base della Variante Generale al Programma di Fabbricazione vigente, approvata con deliberazioni di C. C. n° 60 del 08/05/2004 e n° 65 del 24/06/2004 e della Variante Generale al P. d. F. per aggiornamento cartografico e normativo e reitro vincoli preordinati all'esproprio su aree destinate a standard urbanistici, approvata con deliberazione n° 66 del 29/06/2017 non esecutiva:

- I beni rientrano per una gran parte in comparto di “ZONA C RESIDENZIALE DI ESPANSIONE SPECIALE” (art. 21.1 delle Norme di Attuazione) con compresa la prevista area per servizi pubblici di quartiere come Standard aggiuntivo e una piccola parte in Viabilità.

Sulla base del Piano Urbanistico Comunale ai sensi dell'art. 20 della L. R. n° 45 del 22/12/1989 adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n° 134 del 29/07/2020:

- I beni rientrano nella sottozona C3b – Trasformazioni in programma con Progetto Norma ovvero aree edificate per le quali è prevista la trasformazione urbanistica ed edilizia.
- Gli interventi si attuano mediante strumenti urbanistici attuativi così come previsti nelle presenti norme tecniche di attuazione, ovvero attraverso piani di lottizzazione coinvolgenti tutti i proprietari del comparto edificatorio
- I beni rientrano nel Comparto di “Zona C3b1 di trasformazione in programma con Progetto Norma di Olbia Centro – ambito C3b1.1 Via Ogliastro (art. 57 delle Norme di Attuazione), con una parte in Viabilità di progetto del comparto;
- I beni ricadono inoltre in area di rispetto di bene di nuova individuazione, non compresa nel BURAS, nella carta dei “ambiti interessati da tutela beni storico- culturali” del suddetto piano urbanistico comunale.
- Vi è il vincolo di osservare la fascia di Rispetto ferroviario.
- Vi è il vincolo di osservare la fascia di Rispetto dei corsi d'acqua.

I beni sono inoltre oggetto della Variante al P.A.I. adottata in via preliminare con deliberazione n° 2 del 16/06/2015, pubblicata sul B.U.R.A.S. n° 34 in data 30/07/2015:

- I beni sono classificati nella “cartografia delle fasce fluviali - stato attuale” nella “fascia C a pericolosità idraulica moderata” (art. 30 delle norme di attuazione del P.A.I., disciplina delle Zone Hi1 a pericolosità idraulica moderata) e una piccola parte nella fascia B_200 a pericolosità idraulica media (art. 29 delle norme di attuazione del P.A.I.).

I beni ricadono inoltre in vincolo paesaggistico ai sensi della Legge n. 1497 del 1939 (bene paesaggistico ambientale ex D.lgs. n° 42/2004).



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

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

Si osserva inoltre la L. R. n° 8 del 23/04/2015 pubblicata sul B.U.R.A.S. in data 30/04/2015 e la L. R. n° 11 del 03/07/2017 pubblicata sul B.U.R.A.S. in data 06/07/2017.

Ed infine si osserva la L. R. n° 1 del 18/01/2021 pubblicata sul B.U.R.A.S. in data 19/01/2021 e la Sentenza della Corte Costituzionale n. 24 del 28/01/2022 pubblicata nella Gazzetta Ufficiale in data 02/02/2022.

Come ulteriore nota e specificazione si osserva che sull'area di sedime afferente ai beni oggetto di pignoramento e distinti al sub. 3, sub 17, sub 18 e sub 19 è in previsione, secondo quanto riportato nel PUC di Olbia, la realizzazione di una strada di collegamento tra via Ogliastra e via Tavolara.

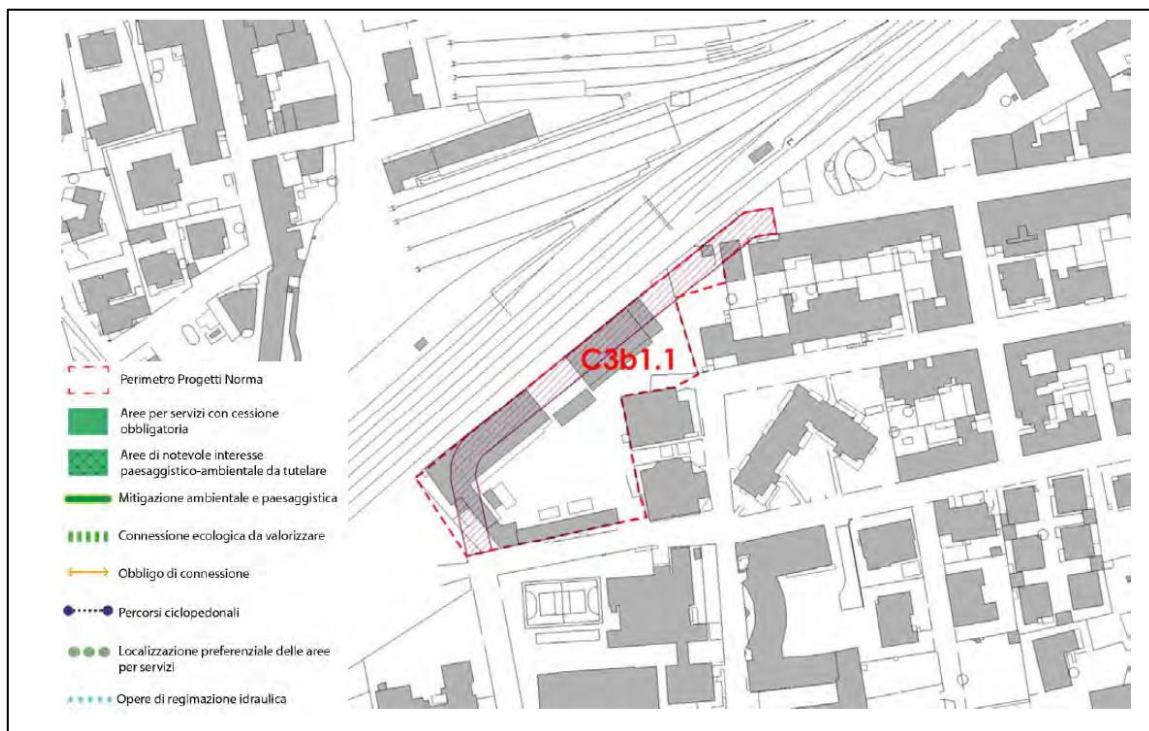


Figura 19 – Estratto delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale del Comune di Olbia – immagine riportata a pagina 125 – con riportata tra un tratteggio rosso la strada in previsione di realizzazione





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

4.6.1 Bene censito al Catasto al F. 30, Mapp. 1360, Sub. 3, Cat. F/1

Non risultano presso il comune progetti depositati afferenti al bene in argomento.

Facendo riferimento a quanto già riportato al paragrafo 4.2 *Quesito 2 – Descrizione del bene*, si evidenzia che sul bene, censito al catasto come area urbana, sono stati realizzati dei fabbricati la cui edificazione non è stata approvata da alcuna Concessione Edilizia.

In considerazione di tutti i vincoli ampiamente esposti al paragrafo 4.5 – *Quesito 5 – Destinazione urbanistica* e 4.13 *Quesito 13 - Regime vincolistico*, tra i quali qui si riportano i seguenti:

- Il bene ricade in vincolo paesaggistico ai sensi della Legge n. 1497 del 1939 (bene paesaggistico ambientale ex D.lgs. n° 42/2004);
- Secondo le disposizioni del Piano Paesaggistico Regionale il bene ricade dentro il perimetro della fascia costiera del suddetto piano paesaggistico;
- Ulteriormente si osserva che sull'area di sedime afferente al bene in argomento è in previsione, secondo quanto riportato nel PUC di Olbia, la realizzazione di una strada di collegamento tra via Ogliastro e via Tavolara;

visto pertanto che l'immobile è soggetto, tra i vari vincoli elencati ai paragrafi dedicati, a Tutela dei Beni Culturali e del Paesaggio in quanto ubicato su di un'area sottoposta a vincolo paesaggistico, 22 Gennaio 2004 n.42 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" (vedasi paragrafo 4.13), per quanto concerne le **opere esterne realizzate in difformità dallo stato rappresentato nella Concessione Edilizia approvata ovvero in assenza di essa**, quali le modifiche ai prospetti, alle superfici e di conseguenza alle volumetrie, al fine di sanare suddette opere difformi non sarà possibile ottenerne l'autorizzazione tramite **accertamento di conformità** ai sensi dell'art. 36 e 37 del D.P.R. 380/2001 ma sarà invece necessario richiedere nuovo **permesso di costruire** ai sensi dell'Art. 10 del D.P.R. 380/2001, facendo riferimento al Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.L. 22 Gennaio 2004 n.42 e ss.mm.ii.) tramite **l'accertamento della compatibilità paesaggistica** disciplinato dagli articoli 167 e 181 (Opere eseguite in assenza di concessione o in difformità da essa), e conseguenti sanzioni disciplinate dall'art. 167 del suddetto Codice.

In tali articoli sono espressi i casi in cui si possa fare ricorso all'accertamento di compatibilità paesaggistica e, sebbene le opere realizzate in difformità da quanto approvato dalla Soprintendenza non ricadano nelle fattispecie ammissibili dal Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (non sono contemplati infatti i casi i cui i lavori abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati), considerata la genesi di tali opere (ovvero l'edificazione del fabbricato nelle sue volumetrie attuali antecedentemente all'apposizione del vincolo, ovvero in data anteriore al 30 settembre 2004 – art.37 del D.Lgs. 42 del 2004) la Soprintendenza potrebbe prendere in carico la richiesta.

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





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

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

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

Considerata la specifica conformazione del fabbricato, una eventuale sanzione demolitoria con rimessa in pristino comporterà:

- La demolizione dei volumi abusivamente realizzati sull'intera superficie del bene oggetto di pignoramento

Si osserva inoltre che le previsioni del Piano Urbanistico Comunale, le quali hanno in programma la realizzazione di una strada di collegamento tra via Acquedotto e via Tavolara che utilizzerà parte dell'area di sedime afferente al bene in argomento, rendono ancor più improbabile la sanabilità dei volumi abusivamente realizzati.

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

Qualunque sarà la valutazione della Sovrintendenza e del Comune, al fine di sanare gli abusi relativi alle sopra citate opere, secondo quanto riportato dal comma 5 dell'art. 46 del D.P.R. 380/2001, l'aggiudicatario dovrà presentare domanda di permesso di costruire in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

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

Per tutto quanto descritto fin questo punto nel presente paragrafo, si faccia riferimento alla planimetria dello stato di fatto rilevato, riportata alla pagina 58 con evidenziati gli elementi dell'unità immobiliare realizzati in difformità dalla Concessione Edilizia ovvero in sua assenza, oltre che al Certificato di Destinazione Urbanistica visionabile nell'*Allegato O – Certificato di destinazione Urbanistica.*





Costi e Sanzioni Pecuniarie

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

Per quanto concerne la **sanzione demolitoria**, corrispondente all'eventuale demolizione delle superfici e delle volumetrie, essa può essere approssimativamente valutata nella cifra di **35.000,00 euro** per compensare il costo delle operazioni necessarie a rendere il bene conforme nell'eventualità che la Sovrintendenza ordini la sanzione demolitoria con rimessa in pristino degli elementi realizzati in difformità dalle concessioni edilizie, rimanendo consapevoli che si tratta esclusivamente di una stima di massima in quanto per conoscerne l'importo esatto bisognerebbe redigere l'intero progetto esecutivo.

Per la **redazione e presentazione della pratica** da parte di professionista abilitato, vista la complessità del progetto e la necessità di redazione di progetto esecutivo, si può ragionevolmente stimare una spesa di circa **3.000,00 euro** più IVA e oneri di legge.

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

Conclusioni paragrafo 4.6.1

A seguito di quanto riportato in questo paragrafo, ai fini della valutazione di stima di cui al paragrafo 3.14, dal computo dei metri quadri commerciali saranno esclusi i metri quadri relativi ai volumi abusivamente realizzati e l'intera superficie del bene sarà valutata per la sua destinazione d'uso approvata (vedasi paragrafo 4.14 – *Determinazione del valore*).

Pertanto:

- le superfici realizzate tramite i volumi abusivi non saranno valutate come superfici interne ma come superfici esterne.



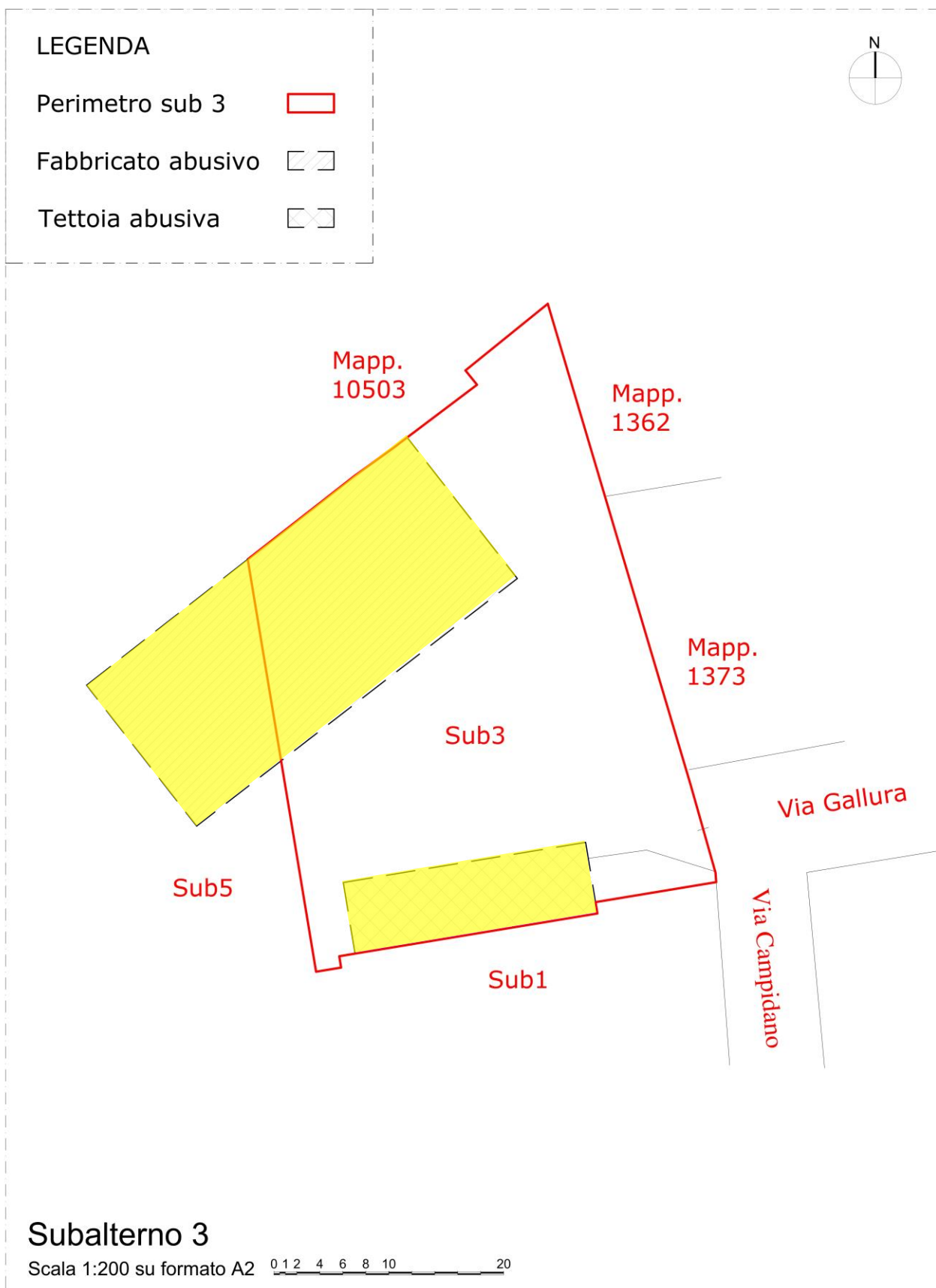


Figura 20 – Planimetria dello stato di fatto – subalterno 3

- Volumi non autorizzati





4.6.2 Bene censito al Catasto al F. 30, Mapp. 1360, Sub. 4, Cat. F/1

Non risulta realizzato sul bene in argomento (area urbana) in argomento alcun fabbricato e non risultano presso il Comune progetti depositati afferenti al bene.

4.6.3 Bene censito al Catasto al F. 30, Mapp. 1360, Sub. 7, Cat. F/1

Non risulta realizzato sul bene in argomento (area urbana) alcun fabbricato e non risultano presso il Comune progetti depositati afferenti al bene.

4.6.4 Bene censito al Catasto al F. 30, Mapp. 1360, Sub. 8, Cat. F/1

Non risulta realizzato sul bene in argomento (area urbana) alcun fabbricato e non risultano presso il Comune progetti depositati afferenti al bene.

Tuttavia si osserva che sul bene insiste una rampa di accesso al piano interrato di un fabbricato non oggetto di pignoramento e per la quale non si è reperito un progetto autorizzativo.

Sebbene l'immobile ricada su di un'area in cui sussiste un vincolo paesaggistico (ovvero insiste su area sottoposta a vincolo paesaggistico, dichiarata di notevole interesse pubblico ai sensi del D.lgs. 22 Gennaio 2004 n.42 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio"- vedasi paragrafo 4.13) considerando che, **pur in assenza di concessione edilizia non sono state realizzate superfici utili**, trattandosi di opere prive di effettiva *vis lesiva* esterna, in accordo con l'art. 149 del D.lgs. 42/2004, tali opere sono **autorizzabili in accertamento di conformità** ai sensi dell'art. 36 e 37 del D.P.R. 380/2001.

Costi e Sanzioni Pecuniarie

Per la **redazione e presentazione della pratica** da parte di professionista abilitato si può ragionevolmente stimare una spesa di circa **1.000,00 euro** più IVA e oneri di legge.

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

4.6.5 Bene censito al Catasto al F. 30, Mapp. 1360, Sub. 9, Cat. C/1

In base a quanto acquisito a seguito di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Olbia (*Cfr. Allegato I - Documentazione Edilizia ed Urbanistica*) il fabbricato sul quale insiste il bene immobiliare oggetto di pignoramento è stato edificato in base alle seguenti concessioni:

- Licenza di costruzione n. 57 del 23.05.1960
- Concessione edilizia n. 663/05 del 29.07.1997

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

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





Come già anticipato al paragrafo dedicato alla descrizione dell'unità immobiliare, **il bene presenta difformità rispetto al progetto approvato.**

Bisogna sottolineare che le planimetrie acquisite presentano una bassa qualità grafica e sono occasionalmente prive di quote per cui le difformità rilevate derivano da una procedura di riporto in scala delle planimetrie approvate in scala 1/100 ed alcune difformità potrebbero, pertanto, anche derivare da una distorsione delle planimetrie approvate e non da una difforme realizzazione.

Ciò evidenziato, tra le svariate difformità rilevate quelle che saranno indicate a seguire superano obiettivamente il limite di tolleranza imposto al 2% dall'Art. 34 bis comma 1 del D.P.R. 380/2001 rispetto alle misure previste nel titolo abilitativo.

Nello specifico lo stato di fatto rilevato presenta le seguenti difformità rispetto al progetto concessionato:

- Il muro interno di separazione tra gli ambienti indicati nella planimetria dello stato di fatto con i nomi di "Ufficio 1" e "Ufficio 2" risulta traslato rispetto a quanto indicato nel progetto approvato;
- Il muro interno di separazione tra gli ambienti indicati nella planimetria dello stato di fatto con i nomi di "Disimpegno e ripostiglio" e "Ufficio 1" risulta traslato rispetto a quanto indicato nel progetto approvato;
- Allo stato di fatto non è stato realizzato il servizio igienico previsto nel progetto approvato;
- La finestra indicata nel progetto approvato in corrispondenza del servizio igienico (non realizzato) allo stato di fatto risulta non essere stata realizzata.

Di conseguenza, considerando che **sono state realizzate suddivisioni degli ambienti interni differenti dallo stato rappresentato nella Concessione Edilizia approvata** pur ricadendo l'immobile su di un'area in cui sussiste un vincolo paesaggistico (ovvero insiste su area sottoposta a vincolo paesaggistico, dichiarata di notevole interesse pubblico ai sensi del D.lgs. 22 Gennaio 2004 n.42 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio"- vedasi paragrafo 4.13), trattandosi di opere interne prive di effettiva *vis lesiva* esterna, in accordo con l'art. 149 del D.lgs. 42/2004, tali opere sono **autorizzabili in accertamento di conformità** ai sensi dell'art. 36 e 37 del D.P.R. 380/2001.

Per quanto concerne l'assenza di servizio igienico e di corrispondente finestra, essi devono essere realizzati conformemente al progetto approvato.

Per tutto quanto descritto fin questo punto nel presente paragrafo, si faccia riferimento al confronto tra le planimetrie dello stato di progetto e quelle dello stato di fatto rilevato, riportate alle pagine seguenti con evidenziati gli elementi dell'unità immobiliare realizzati in difformità dalla Concessione Edilizia, oltre che a tutta la documentazione acquisita tramite accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comunale visionabile nell'*Allegato I – Documentazione Edilizia ed Urbanistica*.





Costi e Sanzioni Pecuniarie

Per quanto la realizzazione del servizio igienico e della finestra ad esso connessa, si può sommariamente valutare la cifra di **8.000,00 euro** facendo però osservare che non si è ottenuta alcuna documentazione sullo stato dell'impianto idrico eventualmente esistente per cui non si ha la certezza sui punti di adduzione e di scarico delle acque e rimanendo consapevoli che si tratta esclusivamente di una stima di massima in quanto per conoscerne l'importo esatto bisognerebbe redigere l'intero progetto esecutivo.

Per la **redazione e presentazione della pratica** da parte di professionista abilitato, vista la la necessità di redazione di progetto esecutivo oltre alla necessità di dotare il fabbricato di certificato di agibilità, si può ragionevolmente stimare una spesa di circa **2.000,00 euro** più IVA e oneri di legge.

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



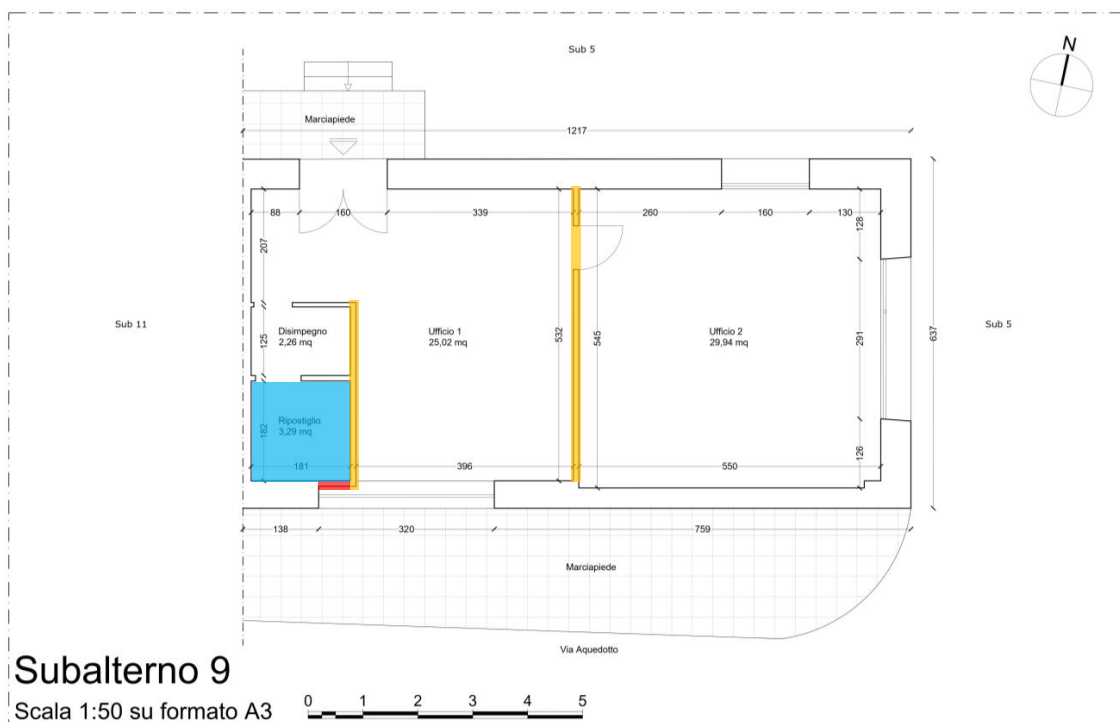


Figura 21 – Planimetria stato di fatto con evidenziati gli elementi difforni rispetto a quanto approvato

- Tamponamenti interni con collocazione disallineata rispetto al progetto approvato
- Finestra occlusa da tamponamento e areazione forzata non realizzata
- Servizio igienico non realizzato

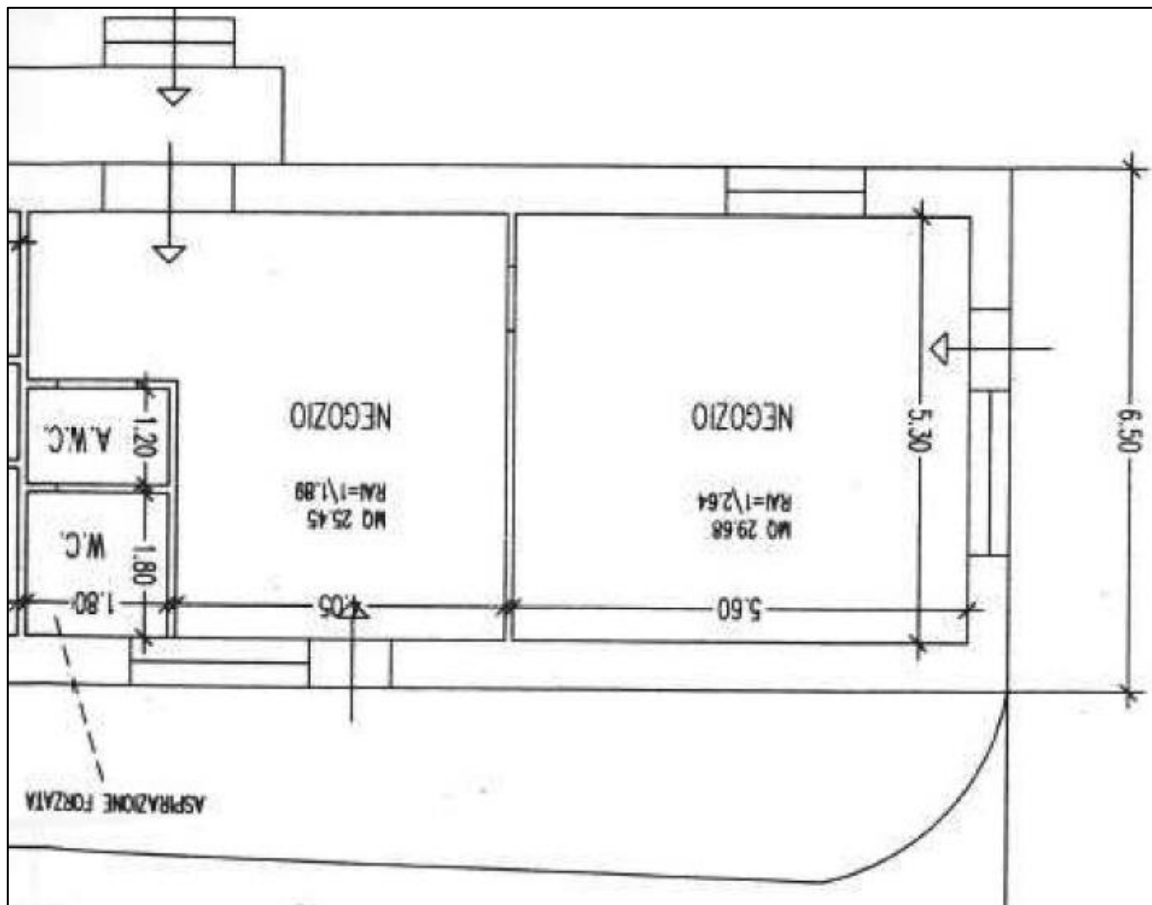


Figura 22 – Planimetria stato di progetto

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





4.4.6 Bene censito al Catasto al F. 30, Mapp. 1360, Sub. 11, Cat. C/1

In base a quanto acquisito a seguito di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Olbia (*Cfr. Allegato I - Documentazione Edilizia ed Urbanistica*) il fabbricato sul quale insiste il bene immobiliare oggetto di pignoramento è stato edificato in base alle seguenti concessioni:

- Licenza di costruzione n. 57 del 23.05.1960
- Concessione edilizia n. 663/05 del 29.07.1997
- Provvedimento autorizzativo n. 288 del 06.06.2007
- Dichiarazione di agibilità del 31.10.2012

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

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

Come già anticipato al paragrafo dedicato alla descrizione dell'unità immobiliare, **il bene presenta difformità rispetto al progetto approvato.**

Bisogna sottolineare che le planimetrie acquisite presentano una bassa qualità grafica e sono occasionalmente prive di quote per cui le difformità rilevate derivano da una procedura di riporto in scala delle planimetrie approvate in scala 1/100 ed alcune difformità potrebbero, pertanto, anche derivare da una distorsione delle planimetrie approvate e non da una difforme realizzazione.

Ciò evidenziato, tra le svariate difformità rilevate quelle che saranno indicate a seguire superano obiettivamente il limite di tolleranza imposto al 2% dall'Art. 34 bis comma 1 del D.P.R. 380/2001 rispetto alle misure previste nel titolo abilitativo.

Nello specifico lo stato di fatto rilevato presenta la seguente difformità rispetto al progetto concessionato:

- Allo stato di fatto risulti realizzato un vano non rappresentato nel progetto approvato al cui interno è ubicato un servizio igienico.

Di conseguenza, considerando che **sono state realizzate esclusivamente suddivisioni degli ambienti interni differenti dallo stato rappresentato nella Concessione Edilizia approvata** pur ricadendo l'immobile su di un'area in cui sussiste un vincolo paesaggistico (ovvero insiste su area sottoposta a vincolo paesaggistico, dichiarata di notevole interesse pubblico ai sensi del D.lgs. 22 Gennaio 2004 n.42 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio"- vedasi paragrafo 4.13), trattandosi di opere interne prive di effettiva *vis lesiva* esterna, in accordo con l'art. 149 del D.lgs. 42/2004, tali opere sono **autorizzabili in accertamento di conformità** ai sensi dell'art. 36 e 37 del D.P.R. 380/2001.

Per tutto quanto descritto fin questo punto nel presente paragrafo, si faccia riferimento al confronto tra le planimetrie dello stato di progetto e quelle dello stato di fatto rilevato, riportate alle pagine seguenti con evidenziati gli elementi dell'unità immobiliare realizzati in difformità dalla Concessione Edilizia, oltre che a tutta la documentazione acquisita tramite accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comunale visionabile nell'*Allegato I – Documentazione Edilizia ed Urbanistica*.





Costi e Sanzioni Pecuniarie

Per la **redazione e presentazione della pratica** da parte di professionista abilitato si può ragionevolmente stimare una spesa di circa **1.000,00 euro** più IVA e oneri di legge.

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



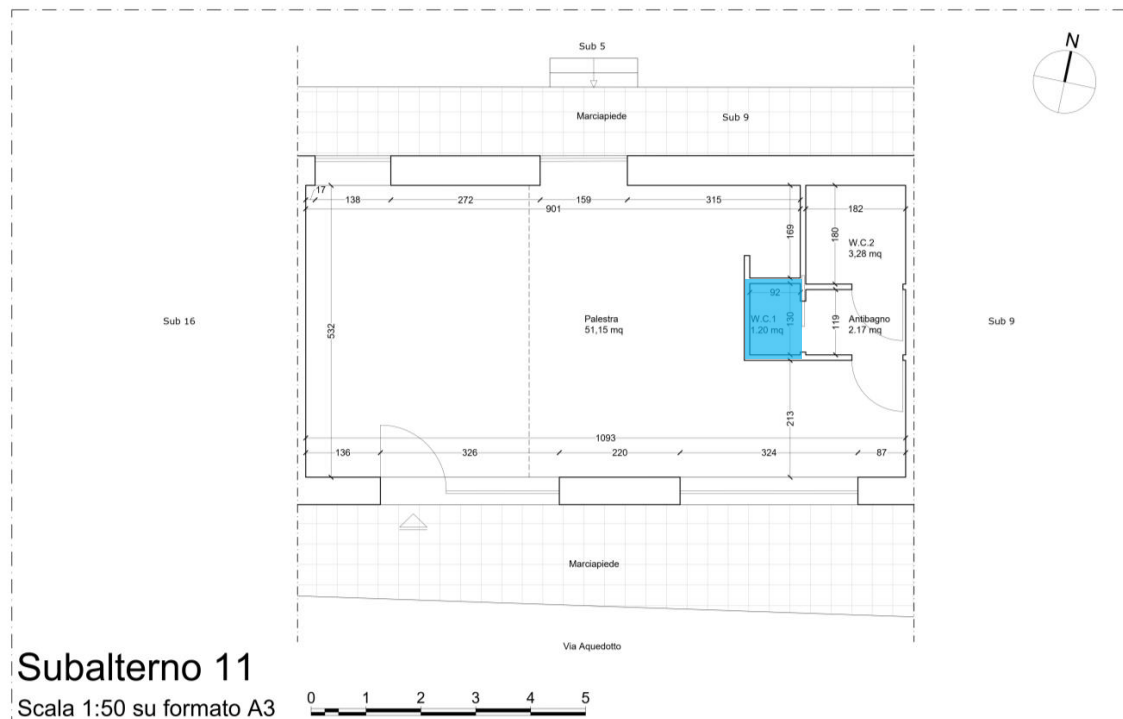


Figura 23 – Planimetria stato di fatto con evidenziati gli elementi difforni rispetto a quanto approvato

- Vano realizzato nello stato di fatto non raffigurato nel progetto approvato

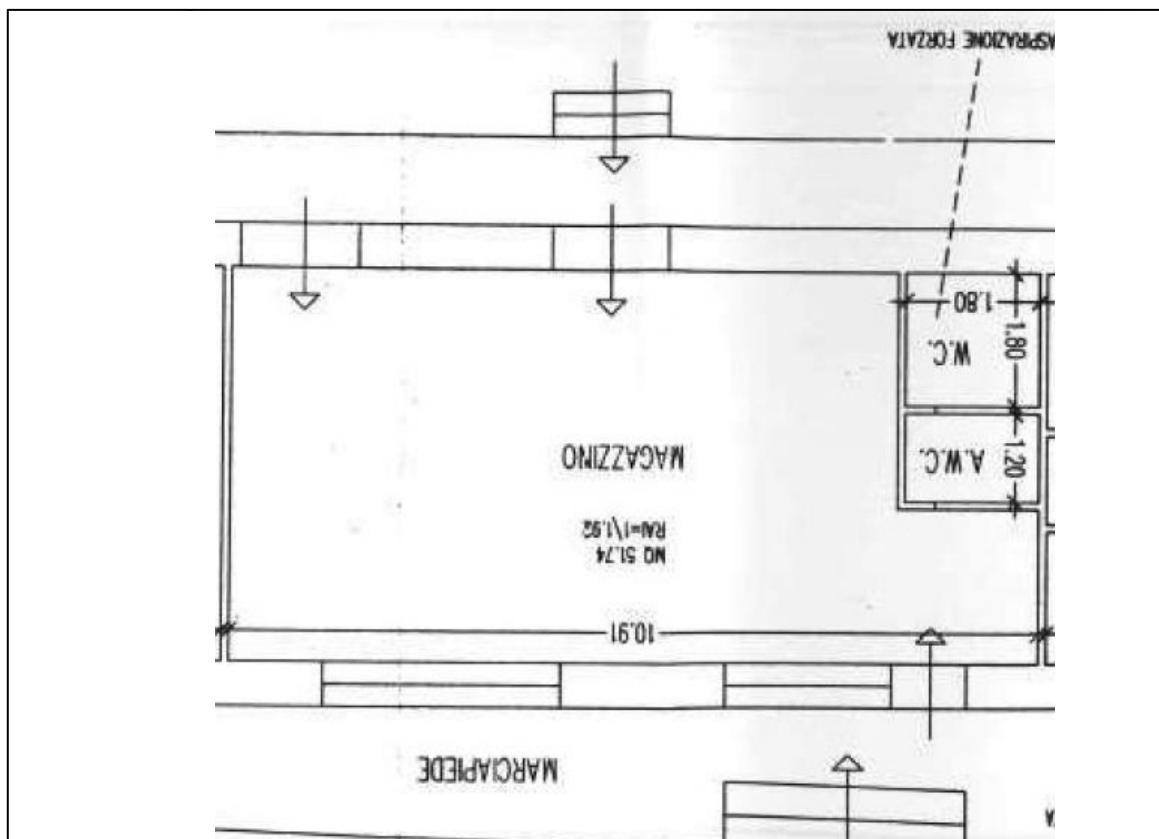


Figura 24 – Planimetria stato di progetto

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



4.4.7 Bene censito al Catasto al F. 30, Mapp. 1360, Sub. 17 e Sub. 18

Si premette che, in accordo con quanto riportato al paragrafo 4.9 *Quesito n.9 Divisione in lotti*, i beni distinti con il sub. 17 e il sub. 18 faranno parte di un unico lotto di vendita in relazione alle Concessioni Edilizie che ne hanno autorizzato l'edificazione.

In base a quanto acquisito a seguito di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Olbia (*Cfr. Allegato I - Documentazione Edilizia ed Urbanistica*) il fabbricato sul quale insiste il bene immobiliare oggetto di pignoramento è stato edificato in base alle seguenti concessioni:

- Concessione edilizia n. 28 del 25.01.1966
- Concessione edilizia n. 514 del 15.12.1967

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

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

Come già anticipato al paragrafo dedicato alla descrizione dell'unità immobiliare, **il bene presenta importanti difformità rispetto al progetto approvato.**

Nello specifico i due beni, coincidenti con due fabbricati, sono stati autorizzati dalla C.E. 28/1966 e dalla C.E. 514/1967.

Tali concessioni hanno autorizzato l'edificazione di due locali di sgombero definiti però nelle planimetrie approvate come tettoie realizzate in continuità.

La prima osservazione che si vuole evidenziare è che i fabbricati autorizzati all'edificazione erano stati dichiarati come "locali di sgombero" quando allo stato attuale coincidono con capannoni di stampo industriale perimetrati sui quattro lati.

In aggiunta ed in relazione alla suddivisione catastale attuale, si osserva quanto segue:

- parte del sub. 17 è stata autorizzata nelle sue volumetrie dalla C.E. 28/1966 e parte dalla C.E. 514/1967;
- parte del sub. 18 è stata autorizzata nelle sue volumetrie dalla C.E. 514/1967 mentre una parte significativa non risulta essere stata autorizzata da alcuna concessione edilizia.

Ulteriormente si osserva che nelle planimetrie approvate non risulta alcuna suddivisione interna degli ambienti mentre allo stato attuale sono presenti e per di più sono stati realizzati anche dei piani rialzati.

Per quanto riguarda le modifiche ai prospetti si evidenzia inoltre che una porzione del sub 17, quella coincidente con l'ingombro planimetrico indicato nella C.E. 28/1966, presenta una copertura differente da quella indicata nel progetto concessionato. In quest'ultimo era infatti indicata una copertura a falde inclinate mentre allo stato attuale è presente una copertura a volta a botte.

In aggiunta, sempre con riferimento al sub. 17, nella C.E. 28/1966 sono state raffigurate 3 campane mentre allo stato attuale ne sono presenti 4.





Bisogna sottolineare che le planimetrie acquisite presentano una bassa qualità grafica e sono occasionalmente prive di quote per cui le difformità rilevate derivano da una procedura di riporto in scala delle planimetrie approvate in scala 1/100 ed alcune difformità potrebbero, pertanto, anche derivare da una distorsione delle planimetrie approvate e non da una difforme realizzazione.

Ciò evidenziato, tra le svariate difformità rilevate quelle che saranno indicate a seguire superano obiettivamente il limite di tolleranza imposto al 2% dall'Art. 34 bis comma 1 del D.P.R. 380/2001 rispetto alle misure previste nel titolo abilitativo.

Sinteticamente e nello specifico lo stato di fatto rilevato presenta le seguenti difformità rispetto al progetto concessionato:

- La porzione del sub. 17 coincidente con l'ingombro planimetrico indicato nella C.E. 28/1966 presenta allo stato attuale una volta a botte in sede di una tetto a falde;
- Con riferimento alla C.E. 28/1866 la porzione di sub. 17 autorizzata da tale Concessione presenta allo stato attuale 4 campate in sede delle 3 campate raffigurate nella concessione stessa;
- Nel sub. 17 sono presenti delle compartimentazioni interne e dei piani rialzati non autorizzati, sia nella porzione di fabbricato approvato con la C.E. 28/1966 sia nella porzione approvata dalla 514/1967;
- Il sub 18 risulta essere stato autorizzato dalla C.E. 514/1967 solo per metà del suo sviluppo planimetrico;
- Entrambe le Concessioni Edilizie non prevedevano tamponamenti o infissi nello spazio di separazione tra i pilastri mentre allo stato attuale sono presenti sia tamponamento che infissi.

In considerazione di tutti i vincoli ampiamente esposti al paragrafo 4.5 – *Quesito 5 – Destinazione urbanistica* e 4.13 *Quesito 13 - Regime vincolistico*, tra i quali qui si riportano i seguenti:

- I beni ricadono inoltre in vincolo paesaggistico ai sensi della Legge n. 1497 del 1939 (bene paesaggistico ambientale ex D.lgs. n° 42/2004);
- Secondo le disposizioni del Piano Paesaggistico Regionale i beni ricadono dentro il perimetro della fascia costiera del suddetto piano paesaggistico;
- Ulteriormente si nota si osserva che sull'area di sedime afferente ai beni oggetto di pignoramento e distinti al sub. 3, sub 17, sub 18 e sub 19 è in previsione, secondo quanto riportato nel PUC di Olbia, la realizzazione di una strada di collegamento tra via Ogliastro e via Tavolara;

visto pertanto che gli immobili sono soggetti, tra i vari vincoli elencati ai paragrafi dedicati, a Tutela dei Beni Culturali e del Paesaggio in quanto ubicati su di un'area sottoposta a vincolo paesaggistico, 22 Gennaio 2004 n.42 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" (vedasi paragrafo 4.13), per quanto concerne **tutte le opere esterne realizzate in difformità dallo stato rappresentato nella Concessione Edilizia approvata**, al fine di sanare suddette opere difformi non sarà possibile ottenerne l'autorizzazione tramite **accertamento di conformità** ai sensi dell'art. 36 e 37 del D.P.R. 380/2001 ma sarà invece





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

In tali articoli sono espressi i casi in cui si possa fare ricorso all'accertamento di compatibilità paesaggistica e, sebbene le opere realizzate in difformità da quanto approvato dalla Soprintendenza non ricadano nelle fattispecie ammissibili dal Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (non sono contemplati infatti i casi i cui i lavori abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati), considerata la genesi di tali opere (ovvero l'edificazione del fabbricato nelle sue volumetrie attuali antecedentemente all'apposizione del vincolo, ovvero in data anteriore al 30 settembre 2004 – art.37 del D.Lgs. 42 del 2004) la Soprintendenza potrebbe prendere in carico la richiesta.

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

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

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

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

Considerata la specifica conformazione del fabbricato, viste le difformità interne ed esterne, osservata la modifica ai prospetti e la modifica della superficie utile interna tramite la realizzazione di vani e di piani rialzati, la possibilità più concreta è quella di riportare entrambi i subalterni alla condizione concessionata con la sola C.E. 514/1967 in quanto le modifiche alla copertura e ai prospetti rendono quasi impossibile riportare parte del sub. 17 alla condizione autorizzata con la C.E. 28/1966.

Una eventuale sanzione demolitoria con rimessa in pristino comporterà:

- La demolizione della porzione del sub. 17 che presenta un numero di campate ed una copertura difforme
- La demolizione delle superfici interne realizzate tramite piani rialzati nel sub. 17





- La rimozione delle tamponature interne realizzate sia nel sub. 17 che nel sub. 18 (si specifica che le C.E. in argomento hanno autorizzato la realizzazione di “Locali di sgombero” che nelle planimetrie allegate alle concessioni stesse vengono però identificati come semplici “Tettoie”);
- La demolizione della porzione del sub. 18 eccedente quella approvata;
- La ripermimetrazione del sub 17 unito al sub 18 in accordo con la C.E. 514/1967 attraverso nuovi tamponamenti esterno del lato Ovest e sul lato Est;
- La rimozione delle murature e dei serramenti posti sul lato Sud in entrambi i subalterni;
- Come già osservato al paragrafo 4.2 *Quesito n.2 – Descrizione del bene* entrambi i subalterni la copertura a volta a botte è stata realizzata in amianto e, considerate anche le condizione di conservazione in cui versa, necessità di essere sostituita con altra analoga ma in materiale diverso.

Si osserva inoltre che le previsioni del Piano Urbanistico Comunale, le quali hanno in programma la realizzazione di una strada di collegamento tra via Acquedotto e via Tavolara che utilizzerà parte dell'area di sedime afferente ai beni in argomento, rendono ancor più improbabile la sanabilità dei volumi abusivamente realizzati e, viste le numerose difformità riscontrate, rendono anche incerta la volontà dell'amministrazione di sanare quanto in accordo con la C.E. 514/1967

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

Qualunque sarà la valutazione della Sovrintendenza, al fine di sanare gli abusi relativi alle sopra citate opere, secondo quanto riportato dal comma 5 dell'art. 46 del D.P.R. 380/2001, l'aggiudicatario dovrà presentare domanda di permesso di costruire in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

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

Per tutto quanto descritto fin questo punto nel presente paragrafo, si faccia riferimento al confronto tra le planimetrie dello stato di progetto e quelle dello stato di fatto rilevato, riportate alle pagine 71 e 72 con evidenziati gli elementi dell'unità immobiliare realizzati in difformità dalla Concessione Edilizia, oltre che a tutta la documentazione acquisita tramite accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune Comunale visionabile nell'*Allegato I – Documentazione Edilizia ed Urbanistica* ed al Certificato di Destinazione Urbanistica visionabile nell'*Allegato O – Certificato di destinazione Urbanistica*.





Costi e Sanzioni Pecuniarie

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

Per quanto concerne la **sanzione demolitoria**, corrispondente all'eventuale demolizione delle superfici e delle volumetrie oltre al ripristino dei prospetti e alla sostituzione della copertura (valutata per la sola porzione dei beni che potrà essere eventualmente oggetto di accertamento di conformità), essa può essere approssimativamente valutata nella cifra di **70.000,00 euro** per compensare il costo delle operazioni necessarie a rendere il bene conforme nell'eventualità che la Sovrintendenza ordini la sanzione demolitoria con rimessa in pristino degli elementi realizzati in difformità dalle concessioni edilizie, rimanendo consapevoli che si tratta esclusivamente di una stima di massima in quanto per conoscerne l'importo esatto bisognerebbe redigere l'intero progetto esecutivo.

Per la **redazione e presentazione della pratica** da parte di professionista abilitato, vista la complessità del progetto e la necessità di redazione di progetto esecutivo oltre alla necessità di dotare il fabbricato di certificato di agibilità, si può ragionevolmente stimare una spesa di circa **4.000,00 euro** più IVA e oneri di legge.

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

Conclusioni paragrafo 4.6.7

A seguito di quanto riportato in questo paragrafo, ai fini della valutazione di stima di cui al paragrafo 4.14, dal computo dei metri quadri commerciali saranno esclusi i metri quadri relativi alle superfici e ai volumi abusivamente realizzati e la superficie del bene sarà valutata per la sua destinazione d'uso approvata (vedasi paragrafo 4.14 – *Determinazione del valore*).

Pertanto:

- le superfici realizzate tramite i volumi abusivi non saranno valutate come superfici interne ma come superfici esterne;
- non saranno valutate le superfici derivanti dai piani rialzati presenti allo stato di fatto e non rappresentati nelle Concessioni Edilizie.



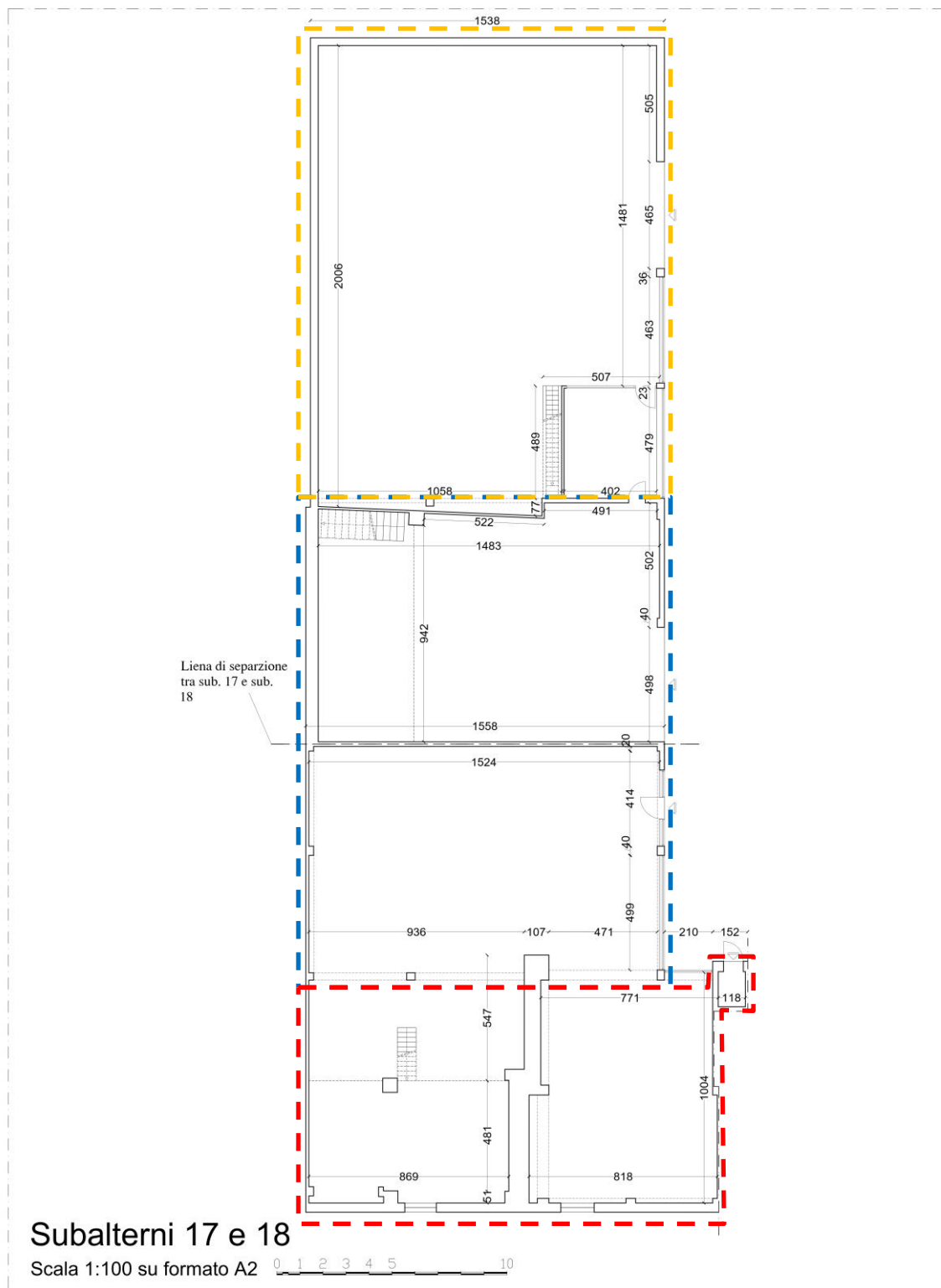


Figura 25 – Planimetria stato di fatto con evidenziati gli elementi difformi rispetto a quanto approvato

- Ingombro planimetrico approvato con C.E.514/67
- Ingombro planimetrico approvato con C.E. 28/66 ma importanti difformità prospettiche
- Volume non autorizzato



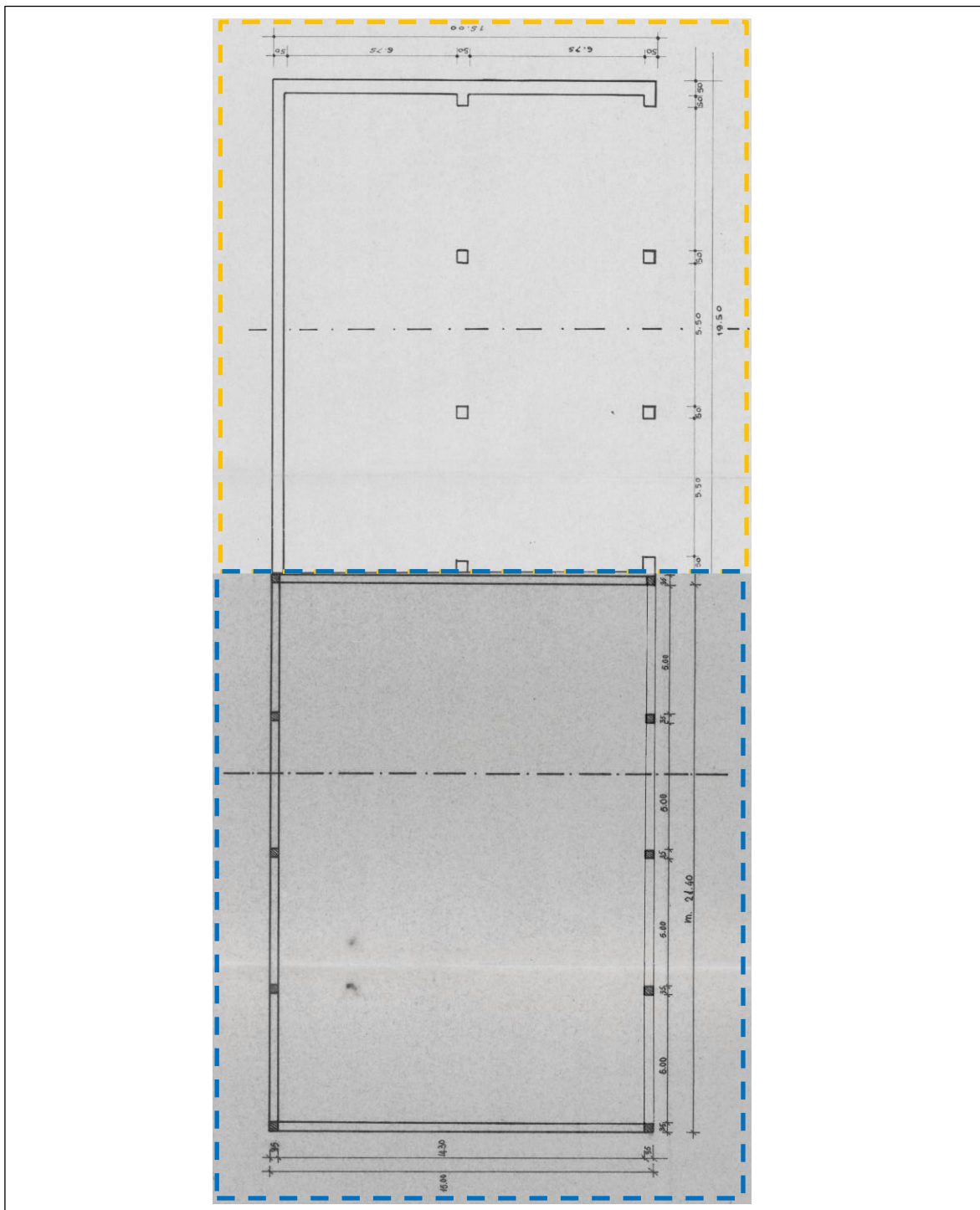


Figura 26 – Planimetria stato di progetto

- Dal confronto delle due planimetrie si osservano le difformità indicate alle pagine precedenti
- Ingombro planimetrico raffigurato nella C.E.514/67
- Ingombro planimetrico raffigurato nella C.E. 28/66





4.6.8 Bene censito al Catasto al F. 30, Mapp. 1360, Sub. 19, Cat. A/2

Non risultano presso il Comune progetti depositati afferenti al bene in argomento.

Facendo riferimento a quanto già riportato al paragrafo 4.2 *Quesito 2 – Descrizione del bene*, si evidenzia che il bene, censito al catasto come abitazione, non risulta essere stato approvato all'edificazione da alcuna Concessione Edilizia.

In considerazione di tutti i vincoli ampiamente esposti al paragrafo 4.5 – *Quesito 5 – Destinazione urbanistica* e 4.13 *Quesito 13 - Regime vincolistico*, tra i quali qui si riportano i seguenti:

- Il bene ricade in vincolo paesaggistico ai sensi della Legge n. 1497 del 1939 (bene paesaggistico ambientale ex D.lgs. n° 42/2004);
- Secondo le disposizioni del Piano Paesaggistico Regionale il bene ricade dentro il perimetro della fascia costiera del suddetto piano paesaggistico;
- Ulteriormente si osserva che sull'area di sedime afferente al bene in argomento è in previsione, secondo quanto riportato nel PUC di Olbia, la realizzazione di una strada di collegamento tra via Ogliastro e via Tavolara;

visto pertanto che l'immobile è soggetto, tra i vari vincoli elencati ai paragrafi dedicati, a Tutela dei Beni Culturali e del Paesaggio in quanto ubicato su di un'area sottoposta a vincolo paesaggistico, 22 Gennaio 2004 n.42 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" (vedasi paragrafo 4.13), per quanto concerne le **opere esterne realizzate in difformità dallo stato rappresentato nella Concessione Edilizia approvata ovvero in assenza di essa**, quali le modifiche ai prospetti, alle superfici e di conseguenza alle volumetrie, al fine di sanare suddette opere difformi non sarà possibile ottenerne l'autorizzazione tramite **accertamento di conformità** ai sensi dell'art. 36 e 37 del D.P.R. 380/2001 ma sarà invece necessario richiedere nuovo **permesso di costruire** ai sensi dell'Art. 10 del D.P.R. 380/2001, facendo riferimento al Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.L. 22 Gennaio 2004 n.42 e ss.mm.ii.) tramite **l'accertamento della compatibilità paesaggistica** disciplinato dagli articoli 167 e 181 (Opere eseguite in assenza di concessione o in difformità da essa), e conseguenti sanzioni disciplinate dall'art. 167 del suddetto Codice.

In tali articoli sono espressi i casi in cui si possa fare ricorso all'accertamento di compatibilità paesaggistica e, sebbene le opere realizzate in difformità da quanto approvato dalla Soprintendenza non ricadano nelle fattispecie ammissibili dal Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (non sono contemplati infatti i casi i cui i lavori abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati), considerata la genesi di tali opere (ovvero l'edificazione del fabbricato nelle sue volumetrie attuali antecedentemente all'apposizione del vincolo, ovvero in data anteriore al 30 settembre 2004 – art.37 del D.Lgs. 42 del 2004) la Soprintendenza potrebbe prendere in carico la richiesta.

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

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





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

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

Peraltro si osserva che l'altezza interna degli ambienti, ad eccezione del soggiorno, non è compatibile con la destinazione abitativa; di conseguenza qualunque eventuale accertamento di conformità non potrebbe prevedere, a meno di modifiche sostanziali, l'uso del bene come abitazione.

Considerata la specifica conformazione del fabbricato, una eventuale sanzione demolitoria con rimessa in pristino comporterà la demolizione integrale di tutta l'unità abitativa.

Si osserva inoltre che le previsioni del Piano Urbanistico Comunale, le quali hanno in programma la realizzazione di una strada di collegamento tra via Acquedotto e via Tavolara che utilizzerà parte dell'area di sedime afferente al bene in argomento, rendono ancor più improbabile la sanabilità dei volumi abusivamente realizzati.

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

Qualunque sarà la valutazione della Sovrintendenza e del Comune, al fine di sanare gli abusi relativi alle sopra citate opere, secondo quanto riportato dal comma 5 dell'art. 46 del D.P.R. 380/2001, l'aggiudicatario dovrà presentare domanda di permesso di costruire in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

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

Per tutto quanto descritto fin questo punto nel presente paragrafo, si faccia riferimento alla planimetria dello stato di fatto rilevato, riportata alla pagina 76 con evidenziati gli elementi dell'unità immobiliare realizzati in difformità dalla Concessione Edilizia ovvero in sua assenza, oltre che al Certificato di Destinazione Urbanistica visionabile nell'*Allegato O – Certificato di destinazione Urbanistica*.





Costi e Sanzioni Pecuniarie

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

Per quanto concerne il **costo della demolizione**, corrispondente all'eventuale demolizione delle superfici e delle volumetrie, esso può essere approssimativamente valutato nella cifra di **25.000,00 euro** per compensare il costo delle operazioni necessarie a rendere il bene conforme nell'eventualità che la Sovrintendenza ordini la sanzione demolitoria con rimessa in pristino degli elementi realizzati in difformità dalle concessioni edilizie, rimanendo consapevoli che si tratta esclusivamente di una stima di massima in quanto per conoscerne l'importo esatto bisognerebbe redigere l'intero progetto esecutivo.

Per la **redazione e presentazione della pratica** da parte di professionista abilitato, vista la complessità del progetto e la necessità di redazione di progetto esecutivo, si può ragionevolmente stimare una spesa di circa **2.000,00 euro** più IVA e oneri di legge.

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

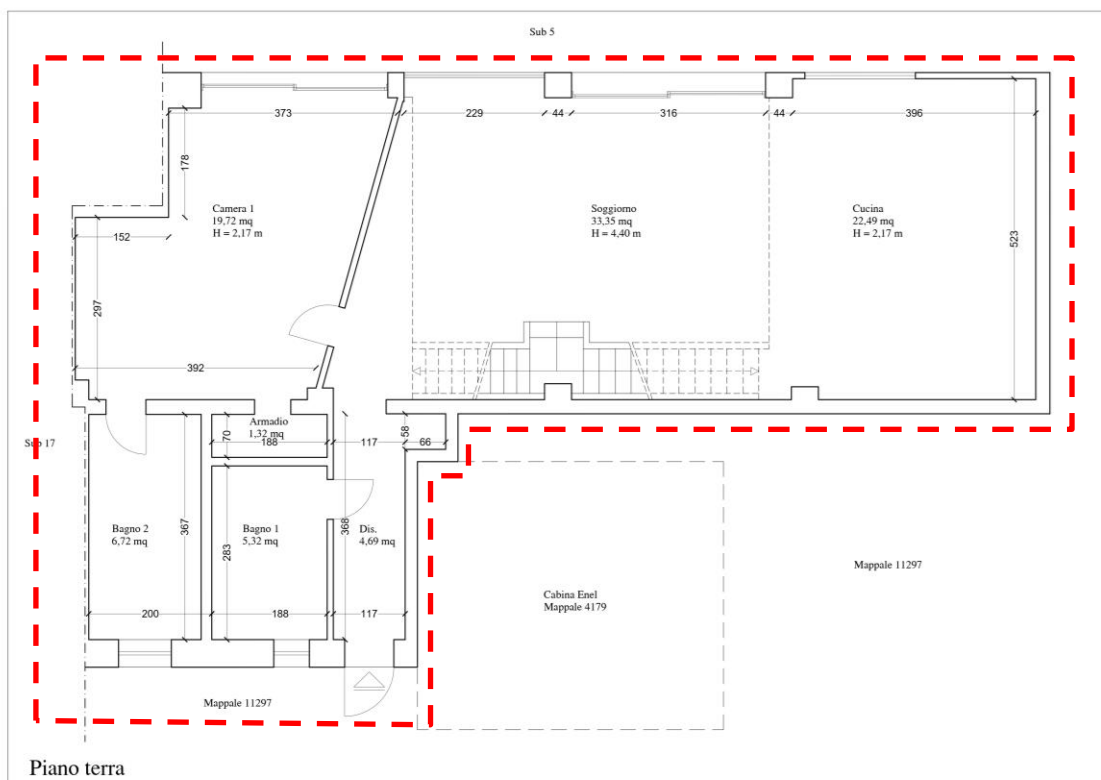
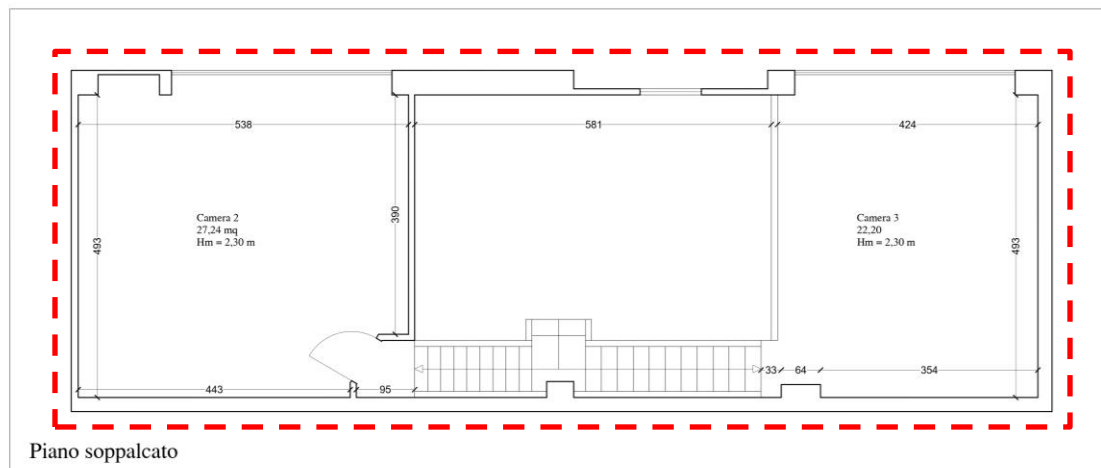
Conclusioni paragrafo 4.6.8

A seguito di quanto riportato in questo paragrafo, ai fini della valutazione di stima di cui al paragrafo 3.14, dal computo dei metri quadri commerciali saranno esclusi i metri quadri relativi ai volumi abusivamente realizzati e l'intera superficie del bene sarà valutata come semplice area cortilizia (vedasi paragrafo 4.14 – *Determinazione del valore*).

Pertanto:

- le superfici occupate dai volumi abusivamente realizzati non saranno valutate come superfici interne ma come superfici esterne.





Subalterno 19

Scala 1:50 su formato A2



Figura 27 – Planimetria stato di fatto con evidenziati gli elementi difforni rispetto a quanto approvato

- Volume non autorizzato





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

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

A completamento, in data 13 settembre 2024, lo scrivente faceva istanza ad Argea Sardegna – Usi civici (Agenzia Regionale per la Gestione e l'Erogazione degli Aiuti in Agricoltura) al fine di ottenere informazioni circa l'eventuale presenza di gravami sui terreni ubicati ad Olbia oggetto di esecuzione immobiliare ed estraeva elenco denominato "Provvedimenti formali di accertamento ed inventario terre civiche al 23 novembre 2020" (Cfr. *Allegato H – Argea*) dal sito internet ufficiale di Argea Sardegna, elenco dal quale si evince l'assenza di gravami sull'intero comune di Olbia.

Il diritto sul bene del debitore è di proprietà.

4.8 Quesito n.8 – SPESE DI GESTIONE E MANUTENZIONE

I beni immobili oggetto di elaborato peritale sono costituiti da più aree urbane e fabbricati di proprietà di un'unica figura giuridica. **Non sono inseriti all'interno di un condominio o consorzio** e di conseguenza non vi sono spese fisse di gestione e di manutenzione ad esso attribuibili così come non vi sono spese straordinarie già deliberate e non possono esistere spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia.

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

4.9 Quesito n.9 – DIVISIONE IN LOTTI

Come anticipato nel capitolo dedicato alla suddivisione in lotti e qui sinteticamente riportato, i lotti definiti dallo scrivente corrispondono a quelli riportati nella tabella a seguire:

LOTTO	Categoria Catastale	Foglio	Mappale	Subalterno	Utilizzo attuale
Lotto 1	Area urbana	30	1360	3	Posti auto con fabbricati abusivi
Lotto 2	Area urbana	30	1360	4	Area cortilizia
	Area urbana	30	1360	7	Area cortilizia
	Area urbana	30	1360	8	Rampa per interrato
Lotto 3	Negozi	30	1360	9	Ufficio
Lotto 4	Negozi	30	1360	11	Palestra
Lotto 5	Magazzini e depositi	30	1360	17	Officina e rivendita
	Negozi	30	1360	18	Negozi
Lotto 6	Abitazione	30	1360	19	Abitazione

Si sono definiti quindi un totale di 6 lotti.

Si precisa che nella colonna "Utilizzo attuale" della tabella appena riportata, ci si riferisce al reale utilizzo del bene alla data del sopralluogo che non sempre coincide con la categoria catastale attribuita e con le relative concessioni edilizie.





4.10 Quesito n.10 – DIVISIBILITA' IN NATURA

4.10.1 Bene censito al Catasto al F. 30, Mapp. 1360, Sub. 3, Cat. F/1

L'immobile in oggetto è **pignorato per intero**.

4.10.2 Bene censito al Catasto al F. 30, Mapp. 1360, Sub. 4, Cat. F/1

I beni immobili in oggetto **sono pignorato per intero**.

4.10.3 Bene censito al Catasto al F. 30, Mapp. 1360, Sub. 7, Cat. F/1

I beni immobili in oggetto **sono pignorato per intero**.

4.10.4 Bene censito al Catasto al F. 30, Mapp. 1360, Sub. 8, Cat. F/1

I beni immobili in oggetto **sono pignorato per intero**.

4.10.5 Bene censito al Catasto al F. 30, Mapp. 1360, Sub. 9, Cat. C/1

L'immobile in oggetto è **pignorato per intero**.

4.10.6 Bene censito al Catasto al F. 30, Mapp. 1360, Sub. 11, Cat. C/1

L'immobile in oggetto è **pignorato per intero**.

4.10.7 Bene censito al Catasto al F. 30, Mapp. 1360, Sub. 17, Cat. C/2

L'immobile in oggetto è **pignorato per intero**.

4.10.8 Bene censito al Catasto al F. 30, Mapp. 1360, Sub. 18, Cat. C/1

L'immobile in oggetto è **pignorato per intero**.

4.10.9 Bene censito al Catasto al F. 30, Mapp. 1360, Sub. 19, Cat. A/2

L'immobile in oggetto è **pignorato per intero**.





4.11 Quesito n.11 – STATO DEL BENE

Il giorno dell'accesso ai luoghi tutti i singoli beni immobiliari risultavano essere utilizzati dalla società esecutata. Si precisa che l'amministratore della società esecutata (sig. [REDACTED]) risulta occupare come abitazione il bene distinto al foglio 30 mappale 1360 foglio 19 pur risiedendo in diversa via sempre nel comune di Olbia (Cfr. *Allegato L – Verbale Accesso ai Luoghi*).

Titoli di proprietà

Con **atto di conferimento** [REDACTED], a rogito del Notaio [REDACTED] trascritto presso la Conservatoria di Tempio Pausania il [REDACTED], la società [REDACTED] **acquisiva da** [REDACTED] la piena proprietà dei beni immobili oggetto di procedura nella loro definizione catastale al tempo esistente, coincidente con quella rappresentata nell'atto di pignoramento (Cfr. *Allegato G – Copia atto compravendita*).

Dalle visure ipotecarie effettuate e dall'elenco, dai titoli e dalla continuità delle trascrizioni estratte, nonché dalle visure catastali effettuate risulta evidente che la **piena proprietà** degli immobili oggetto di procedura è da attribuirsi all'esecutato coincidente nella società [REDACTED]

Contratti di locazione

Con riferimento ai **contratti di locazione** in essere registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati si specifica che in data 22.07.2024 si è fatta richiesta protocollata alla Agenzia delle Entrate di Sassari a mezzo PEC ricevendo risposta a mezzo PEC in data 31.07.2024 la quale ha comunicato quanto segue:

“In riferimento alla richiesta di cui all'oggetto pervenuta via Pec in data 23/07/2024 (ns. prot. 294358) poi integrata e modificata con e-mail del 25/07/2024 (ns. prot. 298475), Le comunichiamo che la società [REDACTED] alla data odierna, non risulta aver stipulato contratti di locazione ancora in essere in qualità di locatrice sugli immobili siti in Olbia [...]”

Pur avendo richiesto lo scrivente l'esistenza di contratti di locazione in essere con parte locatrice sia la [REDACTED] che la [REDACTED] l'agenzia delle entrate ha risposto facendo riferimento alla sola [REDACTED]

Ad ogni modo, come risulta anche dai verbali di sopralluogo, la società esecutata ha riferito di non aver sottoscritto alcun contratto né scrittura privata di alcun genere con terzi relativi ai beni immobiliari oggetto di procedura (Cfr. *Allegato L - Verbale di Accesso ai Luoghi*). Per completezza si riporta che il giorno del sopralluogo l'amministratore della società esecutata ha consegnato *brevi manu* allo scrivente un *“Contratto di locazione transitoria immobile”* stipulato tra [REDACTED] in qualità di Locatore e la [REDACTED] in qualità di Conduttore e concernente tutti i beni immobili oggetto di pignoramento.

Osservato il documento consegnato allo scrivente si riporta che in tale contratto non è riportata la data e non sono state apposte firme.

Per tutto quanto sopra riportato si faccia riferimento all' *Allegato E - Contratti di locazione* e all' *Allegato L - Verbale di Accesso ai Luoghi*.





4.12 Quesito n.12 – ASSEGNAZIONE CASA CONIUGALE

Gli immobili il giorno dell'accesso ai luoghi **risultavano utilizzati come dalla società esecutata ed il bene distinto al foglio 30 mappale 1360 subalterno 19 risultava occupato come abitazione dall'amministratore della società esecutata e dalla di lui famiglia.**

La piena proprietà dei beni oggetto di pignoramento è detenuta dalla società esecutata.

4.13 Quesito n.13 – REGIME VINCOLISTICO

Vale in generale quanto già riportato al paragrafo “4.5 Quesito n.5 – Destinazione urbanistica di piano”.

Si evidenziano a seguire i punti più significativi:

- Secondo il P.U.C. di Olbia I beni ricadono inoltre in area di rispetto di bene di nuova individuazione, non compresa nel BURAS, nella carta dei “ambiti interessati da tutela beni storico- culturali” del suddetto piano urbanistico comunale.
- Vi è il vincolo di osservare la fascia di Rispetto ferroviario.
- Vi è il vincolo di osservare la fascia di Rispetto dei corsi d'acqua.
- Secondo il P.A.I. vigente i beni sono classificati nella “cartografia delle fasce fluviali - stato attuale” nella “fascia C a pericolosità idraulica moderata” (art. 30 delle norme di attuazione del P.A.I., disciplina delle Zone Hi1 a pericolosità idraulica moderata) e una piccola parte nella fascia B_200 a pericolosità idraulica media (art. 29 delle norme di attuazione del P.A.I.).
- I beni ricadono inoltre in vincolo paesaggistico ai sensi della Legge n. 1497 del 1939 (bene paesaggistico ambientale ex D.lgs. n° 42/2004).
- Secondo le disposizioni del Piano Paesaggistico Regionale i beni ricadono dentro il perimetro della fascia costiera del suddetto piano paesaggistico.
- Ulteriormente si nota si osserva che sull'area di sedime afferente ai beni oggetto di pignoramento e distinti al sub. 3, sub 17, sub 18 e sub 19 è in previsione, secondo quanto riportato nel PUC di Olbia, la realizzazione di una strada di collegamento tra via Ogliastro e via Tavolara.

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

Come osservato al paragrafo “4.8 Quesito n.8 – spese di gestione e manutenzione” i beni immobili oggetto di elaborato peritale sono costituiti da più aree urbane e fabbricati di proprietà di un'unica figura giuridica. **Non sono inseriti all'interno di un condominio o consorzio** e di conseguenza non vi sono vincoli od oneri di natura condominiale che resteranno a carico dell'acquirente.

Inoltre non vi sono rivenute ulteriori formalità a seguito di ispezione ipotecaria aggiornata oltre a quelle relative alla procedura esecutiva R.G. n 121/2015.





3.14 Quesito n.14 – DETERMINAZIONE DEL VALORE

Criterio e metodo di stima

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

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

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

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

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

Si è proceduto quindi ad una indagine conoscitiva sul valore commerciale di immobili (anche attraverso agenzie immobiliari e operatori del settore) con riferimento all'attualità appartenenti allo stesso mercato elementare omogeneo, considerato chiaramente in regime di ordinarietà, cioè in una situazione normale e nella media; si è inoltre tenuto conto delle indicazioni fornite dall' "Osservatorio dei valori immobiliari" dell'Agenzia del Territorio per il comune di Olbia al 2° semestre del 2023.





3.14.1 LOTTO 1 – Sub. 3 – Posti auto e fabbricati abusivi

Il Lotto n. 1 coincide con il bene distinto al f. 30 mapp. 1360 sub. 3.

Si precisa che il bene in argomento coincide con un'area urbana attualmente destinata a posti auto e sulla quale sono stati realizzati dei fabbricati abusivi.

Considerato che i fabbricati presenti sull'area sono totalmente sprovvisti di permessi autorizzativi, dal computo dei metri quadri commerciali saranno esclusi i metri quadri relativi ai volumi abusivamente realizzati e l'intera superficie del bene sarà valutata per la sua destinazione d'uso approvata, ovvero come semplice area cortilizia.

A tal proposito, al fine di ottenere una valutazione del bene, si è scelto di assimilare l'area scoperta coincidente con l'ingombro planimetrico complessivo del bene in argomento con l'area esterna di pertinenza di magazzini, essendo questa sia la sua effettiva funzione attuale che la più probabile destinazione futura

Conteggio estimativo

Per immobili con tipologia **Magazzini** con stato di conservazione normale siti nella zona dell'abitato della Zona B1 / Centrale / Centro Storico Stazione San Simplicio nel Comune di Olbia si ha la seguente valutazione media V_m dedotta da indagini condotte in base ai criteri suesposti:

$$V_m = 875,00 \text{ €/mq}$$

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

$$V_m \times K$$

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

$$K_l = 1,00$$

Caratteristiche di posizione intrinseche: (esposizione prevalente dell'unità immobiliare, panoramicità, luminosità, accessi, etc...) tali caratteristiche sono poco rilevanti allorquando si parli di terreni per cui il coefficiente verrà posto pari ad 1,00.

$$K_p = 1,00$$

Caratteristiche tipologiche: (età dell'edificio, caratteristiche architettoniche e compositive, tipologia e condizioni statiche delle strutture, condizioni generali di manutenzione e di utilizzo, forma, pendenza, etc..) lo stato di conservazione e manutenzione è sufficiente:

$$K_t = 0,95$$





Caratteristiche produttive: (norme urbanistiche, servitù, locazioni, esistenza di concessione edilizia, capacità dell'immobile di produrre reddito). Il coefficiente verrà posto pari a 0,90 in quanto sul bene insistono dei fabbricati sprovvisti di Concessione Edilizia:

$$K_{pr} = 0,90$$

Tutto quanto sopraesposto determina un coefficiente:

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

Che valutato per l'immobile in oggetto sarà:

$$K = 1,00 \times 1,00 \times 0,95 \times 0,90 = 0,855$$

Il più probabile valore di mercato del parametro di riferimento sarà pertanto:

$$V_r = V_m \times K = € 875,00 /mq \times 0,855 = € 748,125/mq$$

Mentre il Valore Venale del bene si otterrà moltiplicando il valore V_r precedentemente determinato per l'effettiva superficie commerciale omogeneizzata S :

$$V = V_r \times S$$

Superficie commerciale S

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

- 1) Vani principali: superficie comprensiva della quota dei muri interni e perimetrali computabili per intero fino allo spessore massimo di 50 cm se esterni e computabili al 50%, ovvero fino a massimo 25 cm, se in comunione con altre proprietà.
- 2) Superfici accessorie a servizio diretto dell'unità immobiliare (Uffici, locali a disposizione del personale): superficie computata al lordo dei muri perimetrali e fino alla mezzeria dei muri in comunione con zone comunicanti con l'unità principale opportunamente omogeneizzata secondo il seguente criterio: *"si ritiene utilizzare un coefficiente pari a "1" ed eventualmente superiore solo in presenza di tutti quei fattori incrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale"*.

Nel caso di specie si deciderà di adottare i seguenti valori:

- a) Si utilizzerà il valore di 0,90 per tutti i vani accessori presenti al piano terra e al piano primo ricadenti all'interno della sagoma del fabbricato principale, ovvero per i depositi, i servizi igienici e gli spogliatoi presenti al piano terra e per gli spazi destinati a casa del custode insistenti sul primo piano, in quanto ambienti funzionali alla vendita ma non direttamente fruibili dai clienti;
- b) Si utilizzerà il valore di 0,25 per il locale macchine ed il locale tecnico collocati esternamente alla sagoma del fabbricato principale;
- c) Si utilizzerà il valore di 0,15 per le tre tettoie esterne;
- 3) Area scoperta (parcheggio e carico-scarico merci): superficie misurata fino al loro contorno esterno e omogeneizzata nella misura del 10%





N.B.: La superficie dei vani principali e degli accessori diretti, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a m.1,50 non entra nel computo, salvo particolari soluzioni architettoniche che saranno valutate caso per caso; inoltre le superfici di collegamento verticale interni ai beni immobiliari sono da computarsi solo una volta in base alla loro proiezione.

Considerato quanto riportato alle pagine precedenti, il calcolo della superficie commerciale, realizzato utilizzando i coefficienti di omogeneizzazione opportuni in relazione alle singole destinazioni degli ambienti, è schematizzato dalla seguente tabella:

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Omogeneizzata
Superficie scoperta	1425,00 mq	0,10	142,50 mq
Totale superficie commerciale omogeneizzata S			142,50 mq

Si avrà pertanto una Superficie Commerciale S equivalente a:

$$S = 142,50 \text{ mq}$$

Valore Venale V

Applicando il valore V_r precedentemente determinato all'effettiva superficie commerciale S dell'unità se ne otterrà il valore venale V:

$$V = V_r \times S = € 748,125/\text{mq} \times 142,50 \text{ mq} = € 106.607,81$$

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

$$€ 1.000,00 + € 35.000,00 + € 3.000,00 = € 39.000,00$$

Il valore totale dell'immobile risulta pertanto pari alla somma algebrica dei singoli valori sopra determinati:

$$V = € 106.607,81 - € 39.000,00 = € 67.607,81$$

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

€ 67.500,00

(diconsi euro sessantasettemilacinquecento/00)

Si fa osservare che, come già espresso nel corpo della presente relazione, considerate le previsioni del Piano Urbanistico del Comune di Olbia, il Comune potrebbe richiedere in futuro l'uso delle aree per la quota parte necessaria ai fini della realizzazione della strada prevista nel Piano tramite la disciplina dell'esproprio.





3.14.2 LOTTO 2 – Sub. 4, 7 e 8 – Aree cortilizie

Il Lotto n. 2 coincide con i beni distinti al f. 30 mapp. 1360 sub. 4, sub. 7 e sub 8

Si precisa che i beni in argomento coincidono con un'area urbana attualmente utilizzata come area parcheggio e deposito all'aperto (sul subalterno 8 insiste una rampa di accesso al piano interrato di diverso fabbricato non oggetto di pignoramento)

Al fine di ottenere una valutazione del bene, si è scelto di assimilare l'area scoperta coincidente con l'ingombro planimetrico dei beni in argomento con l'area esterna di pertinenza di magazzini, essendo questa sia la sua effettiva funzione attuale che la più probabile destinazione futura

Conteggio estimativo

Per immobili con tipologia **Magazzini** con stato di conservazione normale siti nella zona dell'abitato della Zona B1 / Centrale / Centro Storico Stazione San Simplicio nel Comune di Olbia si ha la seguente valutazione media Vm dedotta da indagini condotte in base ai criteri suesposti:

$$V_m = 875,00 \text{ €/mq}$$

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

$$V_m \times K$$

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

$$K_l = 1,00$$

Caratteristiche di posizione intrinseche: (esposizione prevalente dell'unità immobiliare, panoramicità, luminosità, accessi, etc...) tali caratteristiche sono poco rilevanti allorquando si parli di terreni per cui il coefficiente verrà posto pari ad 1,00.

$$K_p = 1,00$$

Caratteristiche tipologiche: (età dell'edificio, caratteristiche architettoniche e compositive, tipologia e condizioni statiche delle strutture, condizioni generali di manutenzione e di utilizzo, forma, pendenza, etc..) lo stato di conservazione e manutenzione è mediocre:

$$K_t = 0,95$$

Caratteristiche produttive: (norme urbanistiche, servitù, locazioni, esistenza di concessione edilizia, capacità dell'immobile di produrre reddito). Il coefficiente verrà posto pari a 0,95 in quanto il subalterno 8 necessita di una pratica edilizia:





$$K_{pr} = 0,95$$

Tutto quanto sopraesposto determina un coefficiente:

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

Che valutato per l'immobile in oggetto sarà:

$$K = 1,00 \times 1,00 \times 0,95 \times 0,95 = 0,9025$$

Il più probabile valore di mercato del parametro di riferimento sarà pertanto:

$$V_r = V_m \times K = € 875,00 /mq \times 0,9025 = € 789,6875/mq$$

Mentre il Valore Venale del bene si otterrà moltiplicando il valore V_r precedentemente determinato per l'effettiva superficie commerciale omogeneizzata S :

$$V = V_r \times S$$

Superficie commerciale S

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

- 4) Vani principali: superficie comprensiva della quota dei muri interni e perimetrali computabili per intero fino allo spessore massimo di 50 cm se esterni e computabili al 50%, ovvero fino a massimo 25 cm, se in comunione con altre proprietà.
- 5) Superfici accessorie a servizio diretto dell'unità immobiliare (Uffici, locali a disposizione del personale): superficie computata al lordo dei muri perimetrali e fino alla mezzeria dei muri in comunione con zone comunicanti con l'unità principale opportunamente omogeneizzata secondo il seguente criterio: *"si ritiene utilizzare un coefficiente pari a "1" ed eventualmente superiore solo in presenza di tutti quei fattori incrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale"*.

Nel caso di specie si deciderà di adottare i seguenti valori:

- d) Si utilizzerà il valore di 0,90 per tutti i vani accessori presenti al piano terra e al piano primo ricadenti all'interno della sagoma del fabbricato principale, ovvero per i depositi, i servizi igienici e gli spogliatoi presenti al piano terra e per gli spazi destinati a casa del custode insistenti sul primo piano, in quanto ambienti funzionali alla vendita ma non direttamente fruibili dai clienti;
- e) Si utilizzerà il valore di 0,25 per il locale macchine ed il locale tecnico collocati esternamente alla sagoma del fabbricato principale;
- f) Si utilizzerà il valore di 0,15 per le tre tettoie esterne;
- 6) Area scoperta (parcheggio e carico-scarico merci): superficie misurata fino al loro contorno esterno e omogeneizzata nella misura del 10%

N.B.: La superficie dei vani principali e degli accessori diretti, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a m.1,50 non entra nel computo, salvo particolari soluzioni architettoniche che saranno valutate caso per caso; inoltre le superfici di collegamento verticale interni ai beni immobiliari sono da computarsi solo una volta in base alla loro proiezione.





Considerato quanto riportato alle pagine precedenti, il calcolo della superficie commerciale, realizzato utilizzando i coefficienti di omogeneizzazione opportuni in relazione alle singole destinazioni degli ambienti, è schematizzato dalla seguente tabella:

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Omogeneizzata
Superficie scoperta sub 4	233,00 mq	0,10	23,30 mq
Superficie scoperta sub 7	38,00 mq	0,10	3,80 mq
Superficie scoperta sub 8	24,00 mq	0,10	2,40 mq
Totale superficie commerciale omogeneizzata S			29,50 mq

Si avrà pertanto una Superficie Commerciale S equivalente a:

$$S = 29,50 \text{ mq}$$

Valore Venale V

Applicando il valore V_r precedentemente determinato all'effettiva superficie commerciale S dell'unità se ne otterrà il valore venale V:

$$V = V_r \times S = € 789,6875/\text{mq} \times 29,50 \text{ mq} = € 23.295,78$$

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

$$€ 1.000,00$$

Il valore totale dell'immobile risulta pertanto pari alla somma algebrica dei singoli valori sopra determinati:

$$V = € 23.295,78 - € 1.000,00 = € 22.295,78$$

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

€ 22.000,00

(diconsi euro ventiduemila/00)





3.14.3 LOTTO 3 – Sub. 9 – Ufficio

Il Lotto n. 3 coincide con il bene distinto al f. 30 mapp. 1360 sub. 9.

Si precisa che il bene in argomento, seppur allo stato attuale utilizzato come ufficio, risulta approvato ed accatastato come negozio e di conseguenza verrà valutato per la sua destinazione d'uso autorizzata.

Conteggio estimativo

Per immobili con tipologia **Negozi** con stato di conservazione normale siti nella zona dell'abitato della Zona B1 / Centrale / Centro Storico Stazione San Simplicio nel Comune di Olbia si ha la seguente valutazione media Vm dedotta da indagini condotte in base ai criteri suesposti:

$$Vm = 1.300,00 \text{ €/mq}$$

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

$$Vm \times K$$

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

$$K_l = 1,00$$

Caratteristiche di posizione intrinseche: (esposizione prevalente dell'unità immobiliare, panoramicità, luminosità, accessi, etc...) l'esposizione è adeguata; gli accessi ai locali risultano buoni, la luminosità è adeguata, le prospicienze risultano buone.

$$K_p = 1,00$$

Caratteristiche tipologiche: (età dell'edificio, caratteristiche architettoniche e compositive, tipologia e condizioni statiche delle strutture, condizioni generali di manutenzione e di utilizzo, forma, pendenza, etc..) lo stato di conservazione e manutenzione è sufficiente; i materiali di finitura ed ornamentali sono di qualità adeguata all'uso; le caratteristiche architettoniche e le rifiniture edilizie appaiono in sufficiente stato di conservazione; non è presente la porta di separazione tra spazi comuni e disimpegno e tra disimpegno ed antibagno; non è presente il bagno ma questo aspetto verrà comunque compensato sottraendo i costi necessari alla sua realizzazione :

$$K_t = 0,95$$

Caratteristiche produttive: (norme urbanistiche, servitù, locazioni, esistenza di concessione edilizia, capacità dell'immobile di produrre reddito). Il coefficiente verrà posto pari a 1,00





in quanto la non conformità alle concessioni edilizie verrà comunque compensata sottraendo i costi necessari all'ottenimento delle stesse:

$$K_{pr} = 1,00$$

Tutto quanto sopraesposto determina un coefficiente:

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

Che valutato per l'immobile in oggetto sarà:

$$K = 1,00 \times 1,00 \times 0,95 \times 1,00 = 0,95$$

Il più probabile valore di mercato del parametro di riferimento sarà pertanto:

$$V_r = V_m \times K = € 1.300,00 /mq \times 0,95 = € 1.235,00/mq$$

Mentre il Valore Venale del bene si otterrà moltiplicando il valore V_r precedentemente determinato per l'effettiva superficie commerciale omogeneizzata S :

$$V = V_r \times S$$

Superficie commerciale S Negozi

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

- 7) Vani principali: superficie comprensiva della quota dei muri interni e perimetrali computabili per intero fino allo spessore massimo di 50 cm se esterni e computabili al 50%, ovvero fino a massimo 25 cm, se in comunione con altre proprietà.
- 8) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare (bagni, spogliatoi, retronegozi, cantine, soffitte e assimilabili): superficie computata al lordo dei muri perimetrali e fino alla mezzeria dei muri in comunione con zone comunicanti con l'unità principale opportunamente omogeneizzata secondo il seguente criterio:
 - a) nella misura del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
 - b) nella misura del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.
- 9) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare
 - a) Balconi, terrazze e similari e superficie scoperta: superficie misurata fino al loro contorno esterno e omogeneizzata secondo il seguente criterio:
 - i) Nella misura del 10%
 - ii) Nella misura del 20% per giardini e corti esclusive

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





Considerato quanto riportato alle pagine precedenti, il calcolo della superficie commerciale, realizzato utilizzando i coefficienti di omogeneizzazione opportuni in relazione alle singole destinazioni degli ambienti, è schematizzato dalla seguente tabella:

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Omogeneizzata
Negozi	70,00 mq	1,00	70,00 mq
Disimpegno e ripostiglio	7,50 mq	0,50	3,75 mq
Totale superficie commerciale omogeneizzata S			73,75 mq

Si avrà pertanto una Superficie Commerciale S equivalente a:

$$S = 73,75 \text{ mq}$$

Valore Venale V

Applicando il valore V_r precedentemente determinato all'effettiva superficie commerciale S dell'unità se ne otterrà il valore venale V:

$$V = V_r \times S = € 1.235,00/\text{mq} \times 73,75 \text{ mq} = € 90.772,50$$

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

$$€ 8.000,00 + € 2.000,00 = € 10.000,00$$

Il valore totale dell'immobile risulta pertanto pari alla somma algebrica dei singoli valori sopra determinati:

$$V = € 90.772,50 - € 10.000,00 = € 80.772,50$$

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

€ 80.500,00

(diconsi euro ottantamilacinquecento/00)





3.14.4 LOTTO 4 – Sub. 11 – Palestra

Il Lotto n. 4 coincide con il bene distinto al f. 30 mapp. 1360 sub. 9.

Si precisa che il bene in argomento, seppur allo stato attuale utilizzato come palestra, risulta approvato ed accatastato come negozio e di conseguenza verrà valutato per la sua destinazione d'uso autorizzata.

Conteggio estimativo

Per immobili con tipologia **Negozi** con stato di conservazione normale siti nella zona dell'abitato della Zona B1 / Centrale / Centro Storico Stazione San Simplicio nel Comune di Olbia si ha la seguente valutazione media Vm dedotta da indagini condotte in base ai criteri suesposti:

$$Vm = 1.300,00 \text{ €/mq}$$

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

$$Vm \times K$$

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

$$K_l = 1,00$$

Caratteristiche di posizione intrinseche: (esposizione prevalente dell'unità immobiliare, panoramicità, luminosità, accessi, etc...) l'esposizione è adeguata; gli accessi ai locali risultano buoni, la luminosità è adeguata, le prospicienze risultano buone.

$$K_p = 1,00$$

Caratteristiche tipologiche: (età dell'edificio, caratteristiche architettoniche e compositive, tipologia e condizioni statiche delle strutture, condizioni generali di manutenzione e di utilizzo, forma, pendenza, etc..) lo stato di conservazione e manutenzione è buono; i materiali di finitura ed ornamentali sono di qualità adeguata all'uso; le caratteristiche architettoniche e le rifiniture edilizie appaiono in buono stato di conservazione:

$$K_t = 1,10$$

Caratteristiche produttive: (norme urbanistiche, servitù, locazioni, esistenza di concessione edilizia, capacità dell'immobile di produrre reddito). Il coefficiente verrà posto pari a 1,00 in quanto la non conformità alle concessioni edilizie verrà comunque compensata sottraendo i costi necessari all'ottenimento delle stesse:

$$K_{pr} = 1,00$$





Tutto quanto sopraesposto determina un coefficiente:

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

Che valutato per l'immobile in oggetto sarà:

$$K = 1,00 \times 1,00 \times 1,10 \times 1,00 = 1,10$$

Il più probabile valore di mercato del parametro di riferimento sarà pertanto:

$$V_r = V_m \times K = € 1.300,00 /mq \times 1,10 = € 1.430,00/mq$$

Mentre il Valore Venale del bene si otterrà moltiplicando il valore V_r precedentemente determinato per l'effettiva superficie commerciale omogeneizzata S :

$$V = V_r \times S$$

Superficie commerciale S Negozi

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

- 10) Vani principali: superficie comprensiva della quota dei muri interni e perimetrali computabili per intero fino allo spessore massimo di 50 cm se esterni e computabili al 50%, ovvero fino a massimo 25 cm, se in comunione con altre proprietà.
- 11) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare (bagni, spogliatoi, retronegozi, cantine, soffitte e assimilabili): superficie computata al lordo dei muri perimetrali e fino alla mezzeria dei muri in comunione con zone comunicanti con l'unità principale opportunamente omogeneizzata secondo il seguente criterio:
 - a) nella misura del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
 - b) nella misura del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.
- 12) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare
 - a) Balconi, terrazze e similari e superficie scoperta: superficie misurata fino al loro contorno esterno e omogeneizzata secondo il seguente criterio:
 - i) Nella misura del 10%
 - ii) Nella misura del 20% per giardini e corti esclusive

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





Considerato quanto riportato alle pagine precedenti, il calcolo della superficie commerciale, realizzato utilizzando i coefficienti di omogeneizzazione opportuni in relazione alle singole destinazioni degli ambienti, è schematizzato dalla seguente tabella:

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Omogeneizzata
Negozio	62,57 mq	1,00	62,57 mq
Disimpegno e ripostiglio	8,87 mq	0,50	4,44 mq
Totale superficie commerciale omogeneizzata S			67,01 mq

Si avrà pertanto una Superficie Commerciale S equivalente a:

$$S = 67,01 \text{ mq}$$

Valore Venale V

Applicando il valore V_r precedentemente determinato all'effettiva superficie commerciale S dell'unità se ne otterrà il valore venale V:

$$V = V_r \times S = € 1.430,00/\text{mq} \times 67,01 \text{ mq} = € 95.824,30$$

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

$$€ 1.000,00$$

Il valore totale dell'immobile risulta pertanto pari alla somma algebrica dei singoli valori sopra determinati:

$$V = € 95.824,30 - € 1.000,00 = € 94.824,30$$

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

€ 94.500,00

(diconsi euro novantaquattromilacinquecento/00)





3.14.5 LOTTO 5 – Sub. 17 e 18 – Magazzini e negozi

Il Lotto n. 5 coincide con i beni distinti al f. 30 mapp. 1360 sub. 17 e sub 18.

Si precisa che i beni in argomento presentano importanti abusi già dettagliatamente evidenziati al paragrafo 4.6 dedicato alla conformità dei beni del quale si riportano a seguire le conclusioni:

dal computo dei metri quadri commerciali saranno esclusi i metri quadri relativi alle superfici e ai volumi abusivamente realizzati e la superficie del bene sarà valutata per la sua destinazione d'uso approvata (vedasi paragrafo 4.14 – Determinazione del valore).

Pertanto:

- le superfici realizzate tramite i volumi abusivi non saranno valutate come superfici interne ma come superfici esterne;*
- non saranno valutate le superfici derivanti dai piani rialzati presenti allo stato di fatto e non rappresentati nelle Concessioni Edilizie.*

Conteggio estimativo

Per immobili con tipologia **Magazzini** con stato di conservazione normale siti nella zona dell'abitato della Zona B1 / Centrale / Centro Storico Stazione San Simplicio nel Comune di Olbia si ha la seguente valutazione media Vm dedotta da indagini condotte in base ai criteri suesposti:

$$V_m = 875,00 \text{ €/mq}$$

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

$$V_m \times K$$

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

$$K_l = 1,00$$

Caratteristiche di posizione intrinseche: (esposizione prevalente dell'unità immobiliare, panoramicità, luminosità, accessi, etc...) lo stato di conservazione e manutenzione è scarso; i materiali di finitura ed ornamentali sono di mediocre qualità; lo stato di conservazione degli impianti non è noto ma per quanto è stato possibile visionare non appaiono in stato di conservazione adeguato.

$$K_p = 0,90$$





Caratteristiche tipologiche: (età dell'edificio, caratteristiche architettoniche e compositive, tipologia e condizioni statiche delle strutture, condizioni generali di manutenzione e di utilizzo, forma, pendenza, etc..) lo stato di conservazione e manutenzione è mediocre/cattivo:

$$K_t = 0,90$$

Caratteristiche produttive: (norme urbanistiche, servitù, locazioni, esistenza di concessione edilizia, capacità dell'immobile di produrre reddito). Il coefficiente verrà posto pari a 1,00 in quanto la non conformità alle concessioni edilizie verrà comunque compensata sottraendo i costi necessari all'ottenimento delle stesse:

$$K_{pr} = 1,00$$

Tutto quanto sopraesposto determina un coefficiente:

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

Che valutato per l'immobile in oggetto sarà:

$$K = 1,00 \times 1,00 \times 0,90 \times 0,90 = 0,81$$

Il più probabile valore di mercato del parametro di riferimento sarà pertanto:

$$V_r = V_m \times K = € 875,00 /mq \times 0,81 = € 708,75 mq$$

Mentre il Valore Venale del bene si otterrà moltiplicando il valore V_r precedentemente determinato per l'effettiva superficie commerciale omogeneizzata S :

$$V = V_r \times S$$

Superficie commerciale S

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

- 13) Vani principali: superficie comprensiva della quota dei muri interni e perimetrali computabili per intero fino allo spessore massimo di 50 cm se esterni e computabili al 50%, ovvero fino a massimo 25 cm, se in comunione con altre proprietà.
- 14) Superfici accessorie a servizio diretto dell'unità immobiliare (Uffici, locali a disposizione del personale): superficie computata al lordo dei muri perimetrali e fino alla mezzera dei muri in comunione con zone comunicanti con l'unità principale opportunamente omogeneizzata secondo il seguente criterio: *"si ritiene utilizzare un coefficiente pari a "1" ed eventualmente superiore solo in presenza di tutti quei fattori incrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale"*.

Nel caso di specie si deciderà di adottare i seguenti valori:

- g) Si utilizzerà il valore di 0,90 per tutti i vani accessori presenti al piano terra e al piano primo ricadenti all'interno della sagoma del fabbricato principale, ovvero per i depositi, i servizi igienici e gli spogliatoi presenti al piano terra e per gli spazi





destinati a casa del custode insistenti sul primo piano, in quanto ambienti funzionali alla vendita ma non direttamente fruibili dai clienti;

h) Si utilizzerà il valore di 0,25 per il locale macchine ed il locale tecnico collocati esternamente alla sagoma del fabbricato principale;

i) Si utilizzerà il valore di 0,15 per le tre tettoie esterne;

15) Area scoperta (parcheggio e carico-scarico merci): superficie misurata fino al loro contorno esterno e omogeneizzata nella misura del 10%

N.B.: La superficie dei vani principali e degli accessori diretti, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a m.1,50 non entra nel computo, salvo particolari soluzioni architettoniche che saranno valutate caso per caso; inoltre le superfici di collegamento verticale interni ai beni immobiliari sono da computarsi solo una volta in base alla loro proiezione.

Per il calcolo della superficie commerciale si riporta alla pagina seguente una planimetria generata dalla fusione del sub. 17 con il sub. 18 e che simula lo stato che i due beni avrebbero a lavori ultimati qualora li si renda conformi con il progetto concessionato, in accordo con quanto riportato al paragrafo 4.6 dedicato alla conformità del bene al quale si rimanda.

Nello specifico sono stati eliminati i volumi abusivamente realizzati, le compartimentazioni e le superfici interne non approvate, le tamponature e i serramenti esterni non concessionati e sono stati raffigurati i tamponamenti esterni sul fronte Est e sul fronte Ovest che dovranno essere realizzati a demolizione effettuata.



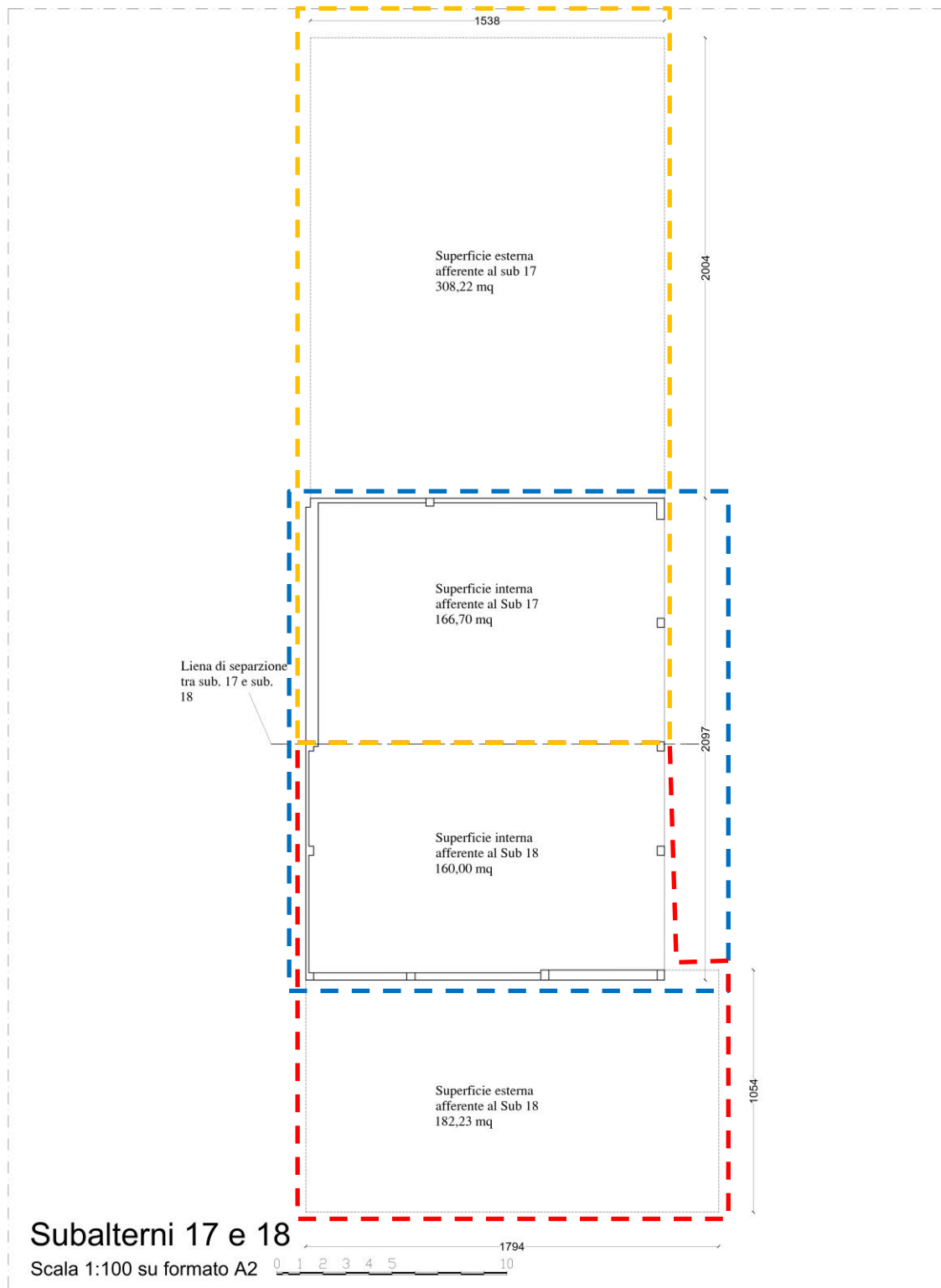


Figura 28 – Planimetria sub. 17 e 18 – **simulazione** utile ai fini del calcolo della superficie commerciale

- Ingombro planimetrico approvato con C.E.514/67
- Ingombro planimetrico sub 17
- Ingombro planimetrico sub 18





Considerato quanto riportato alle pagine precedenti, il calcolo della superficie commerciale, realizzato utilizzando i coefficienti di omogeneizzazione opportuni in relazione alle singole destinazioni degli ambienti, è schematizzato dalla seguente tabella:

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Omogeneizzata
Superficie coperta sub 17	166,70 mq	1,00	166,70 mq
Superficie coperta sub 18	160,00 mq	1,00	160,00 mq
Superficie scoperta sub 18	308,22 mq	0,10	30,82 mq
Superficie scoperta sub 18	182,23 mq	0,10	18,22 mq
Totale superficie commerciale omogeneizzata S			375,74 mq

Si avrà pertanto una Superficie Commerciale S equivalente a:

$$S = 375,74 \text{ mq}$$

Valore Venale V

Applicando il valore V_r precedentemente determinato all'effettiva superficie commerciale S dell'unità se ne otterrà il valore venale V:

$$V = V_r \times S = € 708,75/\text{mq} \times 375,74 \text{ mq} = € 266.305,725$$

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

$$€ 1.500,00 + € 1.500,00 + € 70.000,00 + € 4.000,00 = € 77.000,00$$

Il valore totale dell'immobile risulta pertanto pari alla somma algebrica dei singoli valori sopra determinati:

$$V = € 266.305,725 - € 77.000,00 = € 189.305,725$$

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

€ 189.000,00

(diconsi euro centottantanovemila/00)

Si fa osservare che, come già espresso nel corpo della presente relazione, considerate le previsioni del Piano Urbanistico del Comune di Olbia, il Comune potrebbe richiedere in futuro l'uso delle aree ai fini della realizzazione della strada prevista nel Piano tramite la disciplina dell'esproprio e per tale motivo, viste le numerose difformità riscontrate, risulta anche incerta la volontà dell'amministrazione di sanare quanto in accordo con la C.E. 514/1967.





3.14.6 LOTTO 6 – Sub. 19 – Abitazione

Il Lotto n. 6 coincide con i beni distinti al f. 30 mapp. 1360 sub. 19

Si precisa che il bene in argomento coincide interamente con una abitazione realizzata senza alcuna Concessione Edilizia come già dettagliatamente evidenziato al paragrafo 4.6 dedicato alla conformità dei beni del quale si riportano a seguire le conclusioni:

dal computo dei metri quadri commerciali saranno esclusi i metri quadri relativi ai volumi abusivamente realizzati e l'intera superficie del bene sarà valutata come semplice area cortilizia (vedasi paragrafo 4.14 – Determinazione del valore).

Pertanto:

- le superfici occupate dai volumi abusivamente realizzati non saranno valutate come superfici interne ma come superfici esterne.*

A tal proposito, al fine di ottenere una valutazione del bene, si è scelto di assimilare la proiezione in pianta dell'ingombro dell'abitazione con un'area scoperta di pertinenza di magazzini, essendo questa la sua più probabile destinazione futura

Conteggio estimativo

Per immobili con tipologia **Magazzini** con stato di conservazione normale siti nella zona dell'abitato della Zona B1 / Centrale / Centro Storico Stazione San Simplicio nel Comune di Olbia si ha la seguente valutazione media V_m dedotta da indagini condotte in base ai criteri suesposti:

$$V_m = 875,00 \text{ €/mq}$$

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

$$V_m \times K$$

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

$$K_l = 1,00$$

Caratteristiche di posizione intrinseche: (esposizione prevalente dell'unità immobiliare, panoramicità, luminosità, accessi, etc...) tali caratteristiche sono poco rilevanti allorquando si parli di terreni per cui il coefficiente verrà posto pari ad 1,00.

$$K_p = 1,00$$





Caratteristiche tipologiche: (età dell'edificio, caratteristiche architettoniche e compositive, tipologia e condizioni statiche delle strutture, condizioni generali di manutenzione e di utilizzo, forma, pendenza, etc..) lo stato di conservazione e manutenzione è in questo caso irrilevante perché tutto il fabbricato dovrà essere demolito:

$$K_t = 1,00$$

Caratteristiche produttive: (norme urbanistiche, servitù, locazioni, esistenza di concessione edilizia, capacità dell'immobile di produrre reddito). Il coefficiente verrà posto pari a 0,90 in quanto sul bene insiste un fabbricato sprovvisto di Concessione Edilizia:

$$K_{pr} = 0,90$$

Tutto quanto sopraesposto determina un coefficiente:

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

Che valutato per l'immobile in oggetto sarà:

$$K = 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,90 = 0,90$$

Il più probabile valore di mercato del parametro di riferimento sarà pertanto:

$$V_r = V_m \times K = € 875,00 /mq \times 0,90 = € 787,50/mq$$

Mentre il Valore Venale del bene si otterrà moltiplicando il valore V_r precedentemente determinato per l'effettiva superficie commerciale omogeneizzata S :

$$V = V_r \times S$$

Superficie commerciale S

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

- 16) Vani principali: superficie comprensiva della quota dei muri interni e perimetrali computabili per intero fino allo spessore massimo di 50 cm se esterni e computabili al 50%, ovvero fino a massimo 25 cm, se in comunione con altre proprietà.
- 17) Superfici accessorie a servizio diretto dell'unità immobiliare (Uffici, locali a disposizione del personale): superficie computata al lordo dei muri perimetrali e fino alla mezzeria dei muri in comunione con zone comunicanti con l'unità principale opportunamente omogeneizzata secondo il seguente criterio: *"si ritiene utilizzare un coefficiente pari a "1" ed eventualmente superiore solo in presenza di tutti quei fattori incrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale"*.

Nel caso di specie si deciderà di adottare i seguenti valori:

- j) Si utilizzerà il valore di 0,90 per tutti i vani accessori presenti al piano terra e al piano primo ricadenti all'interno della sagoma del fabbricato principale, ovvero per i depositi, i servizi igienici e gli spogliatoi presenti al piano terra e per gli spazi destinati a casa del custode insistenti sul primo piano, in quanto ambienti funzionali alla vendita ma non direttamente fruibili dai clienti;





- k) Si utilizzerà il valore di 0,25 per il locale macchine ed il locale tecnico collocati esternamente alla sagoma del fabbricato principale;
- l) Si utilizzerà il valore di 0,15 per le tre tettoie esterne;
- 18) Area scoperta (parcheggio e carico-scarico merci): superficie misurata fino al loro contorno esterno e omogeneizzata nella misura del 10%

N.B.: La superficie dei vani principali e degli accessori diretti, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a m.1,50 non entra nel computo, salvo particolari soluzioni architettoniche che saranno valutate caso per caso; inoltre le superfici di collegamento verticale interni ai beni immobiliari sono da computarsi solo una volta in base alla loro proiezione.

Considerato quanto riportato alle pagine precedenti, il calcolo della superficie commerciale, realizzato utilizzando i coefficienti di omogeneizzazione opportuni in relazione alle singole destinazioni degli ambienti, è schematizzato dalla seguente tabella:

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Omogeneizzata
Superficie scoperta	108,09 mq	0,10	10,81 mq
Totale superficie commerciale omogeneizzata S			10,81mq

Si avrà pertanto una Superficie Commerciale S equivalente a:

$$S = 10,81 \text{ mq}$$

Valore Venale V

Applicando il valore V_r precedentemente determinato all'effettiva superficie commerciale S dell'unità se ne otterrà il valore venale V:

$$V = V_r \times S = € 787,50/\text{mq} \times 10,81 \text{ mq} = € 8.512,09$$

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

$$€ 1.500,00 + € 25.000,00 + € 2.000,00 = € 28.500,00$$

Il valore totale dell'immobile risulta pertanto pari alla somma algebrica dei singoli valori sopra determinati:

$$V = € 8.512,09 - € 28.500,00 = - € 19.987,91$$

Seguendo il ragionamento proposto per i lotti precedenti si arriva ad un valore negativo del bene.

A giudizio dello scrivente un bene immobile, qualunque siano le sue difformità rispetto ai progetti approvati, non può avere un valore negativo in quanto mantiene pur sempre un potenziale intrinseco ed un possibile uso che deve essere quantificato con un valore positivo.





In considerazione di quanto appena espresso si sceglie di proporre il terreno come in vendita a corpo, valutandolo come semplice area cortilizia ad esempio destinabile in un futuro a parcheggi per un valore di **8.000,00 euro**.

Si fa osservare che, qualora venga disposta la demolizione delle opere abusivamente realizzate il futuro proprietario dovrà farsi carico della spesa indicata in circa **28.500,00 euro**.

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

€ 8.000,00

(diconsi euro ottomila/00)

Anche in questo caso si fa osservare che, come già espresso nel corpo della presente relazione, considerate le previsioni del Piano Urbanistico del Comune di Olbia, il Comune potrebbe richiedere in futuro l'uso dell'area di afferenza al bene in argomento ai fini della realizzazione della strada prevista nel Piano tramite la disciplina dell'esproprio.





VALORI LOTTI

La tabella successiva riporta una sintesi contenente le informazioni principali necessarie per la vendita di ogni singolo lotto:

LOTTO	Categoria Catastale	Foglio	Mappale	Subalterno	Utilizzo attuale	Valore €
Lotto 1	Area urbana	30	1360	3	Posti auto con fabbricati abusivi	67.500,00
Lotto 2	Area urbana	30	1360	4	Area cortilizia	22.000,00
	Area urbana	30	1360	7	Area cortilizia	
	Area urbana	30	1360	8	Rampa per interrato	
Lotto 3	Negozi	30	1360	9	Ufficio	80.500,00
Lotto 4	Negozi	30	1360	11	Palestra	94.500,00
Lotto 5	Magazzini e depositi	30	1360	17	Officina e rivendita	189.000,00
	Negozi	30	1360	18	Negozi	
Lotto 6	Abitazione	30	1360	19	Abitazione	8.000,00





CONCLUSIONI

Ritenendo di aver assolto al mandato conferitogli, il sottoscritto Ingegnere Architetto Giovanni Pinna, rassegna la presente relazione di stima composta di 104 pagine dattiloscritte e corredata di allegati di seguito elencati.

ALLEGATI

Allegato A	Verbale conferimento incarico
Allegato B	Documentazione catastale
Allegato C	Documentazione Ipotecaria
Allegato D	Istanza accesso agli atti U.T.
Allegato E	Contratti di locazione
Allegato F	Convocazioni accesso ai luoghi
Allegato G	Copia atto compravendita
Allegato H	Argea
Allegato I – Lotto 3	Documentazione Edilizia ed Urbanistica
Allegato I – Lotto 4	Documentazione Edilizia ed Urbanistica
Allegato I – Lotto 5	Documentazione Edilizia ed Urbanistica
Allegato L	Verballi Accesso ai Luoghi
Allegato M – Lotto 1	Documentazione fotografica
Allegato M – Lotto 2	Documentazione fotografica
Allegato M – Lotto 3	Documentazione fotografica
Allegato M – Lotto 4	Documentazione fotografica
Allegato M – Lotto 5	Documentazione fotografica
Allegato M – Lotto 6	Documentazione fotografica
Allegato N	Planimetrie stato di fatto rilevato
Allegato O	Certificato di destinazione Urbanistica
Allegato S	Spese sostenute

Tempio Pausania, lì 18.09.2024

L'esperto

Dott. Ing. Arch. Giovanni Pinna

