



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]

SURROGANTE/SOSTITUTO: [REDACTED]

CREDITORE INTERVENUTO: [REDACTED]

CREDITORE INTERVENUTO: [REDACTED]

DEBITORE: [REDACTED]

Tempio Pausania, li 31.05.2023



L'esperto
Dott. Ing. Arch. Giovanni Pinna

Giovanni Pinna





INDICE

PREMESSA	3
1 QUESITI	4
2 SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	7
3 RISPOSTE AI QUESITI	9
3.1 QUESITO N.1 – IDENTIFICAZIONE DEL BENE.....	9
3.2 QUESITO N.2 – DESCRIZIONE DEL BENE	12
3.3 QUESITO N.3 – COMPARAZIONE TRA DATI ATTUALI E PIGNORAMENTO.....	26
3.4 QUESITO N.4 – ACCATASTAMENTO	26
3.4.1 ACCATASTAMENTO BENE CENSITO AL CATASTO AL F. 41, MAPP. 1146, SUB. 8, CAT. C/6 ...	26
3.4.2 ACCATASTAMENTO BENE CENSITO AL CATASTO AL F. 41, MAPP. 1146, SUB. 9, CAT. A/2 ...	26
3.4.3 ACCATASTAMENTO BENE CENSITO AL CATASTO AL F. 41, MAPP. 1146, SUB. 6, CAT. A/2 ...	27
3.5 QUESITO N.5 – DESTINAZIONE URBANISTICA DI PIANO.....	27
3.6 QUESITO N.6 – CONFORMITA’ ALLA NORMATIVA – SANABILITA’	29
3.6.1 CONFORMITÀ ALLA NORMATIVA - SANABILITÀ F. 41, MAPP. 1146, SUB. 8, CAT. C/6	30
3.6.2 CONFORMITÀ ALLA NORMATIVA - SANABILITÀ F. 41, MAPP. 1146, SUB. 9, CAT. A/2	34
3.6.3 CONFORMITÀ ALLA NORMATIVA - SANABILITÀ F. 41, MAPP. 1146, SUB. 6, CAT. A/2	38
3.7 QUESITO N.7 – CENSO, LIVELLO E USO CIVICO	45
3.8 QUESITO N.8 – SPESE DI GESTIONE E MANUTENZIONE	45
3.9 QUESITO N.9 – DIVISIONE IN LOTTI.....	45
3.10 QUESITO N.10 – DIVISIBILITA’ IN NATURA.....	45
3.11 QUESITO N.11 – STATO DEL BENE	45
3.12 QUESITO N.12 – ASSEGNAZIONE CASA CONIUGALE	46
3.13 QUESITO N.13 – REGIME VINCOLISTICO.....	46
3.14 QUESITO N.14 – DETERMINAZIONE DEL VALORE.....	47
3.14.1 SUPERFICE COMMERCIALE PIANO TERRA - F. 41, MAPP. 1146, SUB. 8, CAT. C/6	50
3.14.2 SUPERFICE COMMERCIALE PIANO PRIMO - F. 41, MAPP. 1146, SUB. 9, CAT. A/2	50
3.14.2 SUPERFICE COMMERCIALE PIANO SECONDO TERZO - F. 41, MAPP. 1146, SUB. 6, CAT. A/2.	50
3.14.5 DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DEI SINGOLI SUBALTERNI	51
3.14.6 DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DEL SINGOLO LOTTO	51
CONCLUSIONI	52
ALLEGATI	52





TRIBUNALE DITEMPIO PAUSANIA
Esecuzioni Immobiliari

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

Ill.mo G.E. [REDACTED]

PREMESSA

Lo scrivente Arch. [REDACTED] C.F. [REDACTED], con domicilio professionale in [REDACTED], regolarmente iscritto all'Ordine degli Architetti e nell'elenco dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Tempio Pausania, in data 20 febbraio 2023 veniva nominato esperto dal Giudice dell'esecuzione [REDACTED] nel procedimento esecutivo R.G.E. [REDACTED], iniziato ad istanza della società [REDACTED], sostituita da [REDACTED] rappresentata e difesa dall'avv. [REDACTED], contro la società [REDACTED]

Il giorno 22 febbraio 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. QUESITI

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

3. RISPOSTA AI QUESITI

CONCLUSIONI

ALLEGATI

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

- "a) Immobile sito nel Comune di Arzachena distinto in catasto al foglio 41, mapp.1146, sub 6;
- b) Immobile sito nel Comune di Arzachena distinto in catasto al foglio 41, mapp.1146, sub 8;
- c) Immobile sito nel Comune di Arzachena distinto in catasto al foglio 41, mapp.1146, sub 9"

Tutto ciò premesso, lo scrivente espone quanto segue.





1. QUESITI

QUESITO N. 1 – “Identificazione del bene”

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

QUESITO N. 2 – “Descrizione del bene”

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

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

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

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

QUESITO N. 4 – “Accatastamento”

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





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

QUESITO N. 5 – “Destinazione urbanistica di piano”

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

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

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

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

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

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

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

QUESITO N. 9 – “Divisione in lotti”

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

QUESITO N. 10 – “Divisibilità in natura”

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





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

QUESITO N. 11 – “Stato del bene”

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

QUESITO N. 12 – “Assegnazione casa coniugale”

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

QUESITO N. 13 – “Regime vincolistico”

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

QUESITO N. 14 – “Determinazione del valore”

Determini il valore di mercato dell'immobile tenendo conto della superficie di quest'ultimo (con specificazione di quella commerciale), operando i necessari adeguamenti e correzioni sulla base degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato di uso e manutenzione, dello stato di possesso e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché di eventuali spese condominiali restite 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.





2 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
22.02.2023	Accettazione incarico e giuramento di rito
22.02.2023	Estrazione copia fascicolo
10.03.2023	Accesso c/o Agenzia delle Entrate di Sassari - Territorio - Servizi catastali
14.03.2023	Estrazione copia cartacee fascicolo presso il Tribunale di Tempio Pausania
23.03.2023	Invio comunicazioni alle parti per accesso luoghi a mezzo PEC
28.03.2023	Richiesta di accesso agli atti c/o Comune di Arzachena (SS) – Servizio accesso agli Atti e Ufficio Tecnico – via PEC
04.04.2023	Accesso presso Servizio Accesso agli Atti – Comune di Arzachena (SS)
14.04.2022	Accesso ai luoghi in Comune di Arzachena (SS)
18.04.2023	Accesso c/o Agenzia delle Entrate di Sassari - Territorio - Servizi pubblicità immobiliare di Tempio Pausania, approfondite in data 03.05.2023
18.04.2023	Richiesta atto di Compravendita presso Archivio Notarile Distrettuale di Sassari
03.05.2023	Consultazione c/o Argea Sardegna circa presenza di gravami

Il 22 febbraio 2023 il sottoscritto, previo giuramento di rito in forma telematica, accettava l'incarico di stima degli immobili oggetto della procedura esecutiva R.G.E. 200082/2009 (*Cfr. Allegato A – Verbale conferimento incarico*).

In data 22 febbraio 2023 lo scrivente estraeva copia della documentazione presente nel fascicolo telematico ed in data 14 marzo 2023 si recava presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Tempio Pausania per estrarre copia della documentazione cartacea inerente alla procedura non depositata nel fascicolo telematico; esaminata la documentazione agli atti, procedeva alle operazioni di seguito elencate.

In data 10 marzo 2023 lo scrivente eseguiva accesso presso Agenzia delle Entrate di Sassari – Ufficio Territorio - Servizi catastali, estraendo visure per soggetto, visura storica per immobile presso catasto fabbricati, elenco immobili, elaborato planimetrico, elenco subalterni, planimetria catastali, estratto di mappa presso catasto terreni, relativi ai beni da staggire (*Cfr. Allegato B – Documentazione Catastale*).

In data 23 marzo 2023 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 14 aprile 2023 presso i beni immobiliari oggetto della procedura.

In data 28 marzo 2023 lo scrivente inviava richiesta via e-mail al Servizio Accesso agli Atti e all'Ufficio Tecnico del Comune di Arzachena (SS) via PEC, 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 04 aprile 2023 lo scrivente eseguiva accertamenti presso il Servizio Accesso





agli Atti del Comune di Arzachena (SS), acquisendo copia delle concessioni edilizie autorizzate in riferimento ai beni immobiliari oggetto di procedura.

In data 14 aprile 2023 lo scrivente eseguiva l'accesso ai luoghi effettuando le operazioni di rilevazione metrica e fotografica dei beni immobiliari oggetto di procedura (Cfr. *Allegato L – Verbale Accesso ai Luoghi e Allegato M – Documentazione Fotografica*).

In data 18 aprile 2023 lo scrivente eseguiva accesso presso Agenzia delle Entrate di Sassari – Ufficio Pubblicità immobiliare di Tempio Pausania, estraendo aggiornate ispezioni ipotecarie, riferite al ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento, approfondite successivamente in data 03 maggio 2023 (Cfr. *Allegato C – Documentazione Ipotecaria*).

In data 18 aprile 2023 lo scrivente faceva richiesta di copia di atto di compravendita presso l'Archivi Notarile Distrettuale di Sassari ricevendo quanto richiesto in data 03 maggio 2023 (Cfr. *Allegato G – Copia atto compravendita*).

In data 3 maggio 2023 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 in Tempio Pausania oggetto di esecuzione immobiliare ed estraeva elenco denominato “Provvedimenti formali di accertamento ed inventario terre civiche al 23 novembre 2020” dal sito internet ufficiale di Argea Sardegna (Cfr. *Allegato H – Argea*).





3 RISPOSTE AI QUESITI

3.1 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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni Contro:

- **Iscrizione del [REDACTED] Ipoteca in Rinnovazione derivante da Ipoteca Giudiziale per Decreto Ingiuntivo pubblico ufficiale [REDACTED]**

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Gravante sui beni immobiliari oggetto di procedura oltre ad altri beni

Tale ipoteca non è stata rinnovata

- **Iscrizione del [REDACTED] Ipoteca in Rinnovazione derivante da Ipoteca Giudiziale per Decreto Ingiuntivo pubblico ufficiale [REDACTED]**

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Gravante sui beni immobiliari oggetto di procedura oltre ad altri beni

Tale ipoteca non è stata rinnovata

- **Iscrizione del [REDACTED] Ipoteca in Rinnovazione derivante da Ipoteca Giudiziale per Decreto Ingiuntivo pubblico ufficiale [REDACTED]**

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Gravante sui beni immobiliari oggetto di procedura oltre ad altri beni

Tale ipoteca non è stata rinnovata





- **Iscrizione del [REDACTED] Ipoteca Giudiziale derivante da Inadempimento Contrattuale pubblico ufficiale [REDACTED]**

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Gravante sui beni immobiliari oggetto di procedura censiti presso il catasto fabbricati al comune di Arzachena al Foglio 41, particella 1146, subalterno 6, subalterno 8, subalterno 9.

Trascrizioni Contro:

- **Trascrizione [REDACTED] nascente da Verbale di Pignoramento Immobili Ufficiale Giudiziario [REDACTED]**

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Gravante sui beni immobiliari oggetto di procedura censiti presso il catasto fabbricati al comune di Arzachena al Foglio 41, particella 1146, subalterno 6, subalterno 8, subalterno 9.

Atti di provenienza:

- **Con atto di compravendita del [REDACTED], a rogito del Notaio [REDACTED] trascritto presso la Conservatoria di Tempio Pausania il [REDACTED] la società [REDACTED] acquistava da [REDACTED] i beni immobiliari oggetto di procedura.**

Operazioni di indagine effettuate:

Al fine di individuare univocamente l'immobile oggetto della procedura esecutiva e la proprietà del bene, 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. Estratto di Mappa
 - b. Elaborati planimetrici
 - c. Elenco subaltermi
 - d. Visure per immobile
 - e. Visura per soggetto
 - f. Visura storica per Immobile
 - g. Planimetrie Catastale





- 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. T340709, T341142 e T341669 su foglio 41, particella 1146, subaltemo 6 comprensiva di:
 - a. Elenco Immobili
 - b. Elenco sintetico delle formalità
 - c. **Nota di trascrizione del [REDACTED]** – atto di compravendita
 - d. **Nota di iscrizione del [REDACTED]** – ipoteca in rinnovazione
 - i. **Annotazione del [REDACTED]** – restrizione di beni
 - e. **Nota di iscrizione del [REDACTED]** – ipoteca in rinnovazione
 - i. **Annotazione del [REDACTED]** – restrizione di beni
 - f. **Nota di iscrizione del [REDACTED]** – ipoteca in rinnovazione
 - i. **Annotazione del [REDACTED]** – restrizione di beni
 - g. **Nota di iscrizione del [REDACTED]** – ipoteca in rinnovazione
 - i. **Annotazione del [REDACTED]** – cancellazione totale
 - h. **Nota di iscrizione del [REDACTED]** – ipoteca giudiziale
 - i. **Nota di trascrizione del [REDACTED]** – verbale di pignoramento immobili
 - j. **Nota di iscrizione del [REDACTED]** – ipoteca legale
 - i. **Annotazione del [REDACTED]** – cancellazione totale

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 [REDACTED] detiene la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva così come identificata 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.

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





3.2 Quesito n.2 – DESCRIZIONE DEL BENE

Bene oggetto di procedura esecutiva: i beni immobiliari oggetto di pignoramento sono i seguenti (Cfr. *Allegato M - Documentazione fotografica*):

- a) Immobile sito nel Comune di Arzachena distinto in catasto al foglio 41, mapp.1146, sub 6;
- b) Immobile sito nel Comune di Arzachena distinto in catasto al foglio 41, mapp.1146, sub 8;
- c) Immobile sito nel Comune di Arzachena distinto in catasto al foglio 41, mapp.1146, sub 9.

1. Ubicazione dell'immobile e descrizione della zona

I beni immobiliari oggetto di procedura esecutiva sono ubicati all'interno di un fabbricato di 4 piani fuori terra sito nel Centro Matrice del Comune di Arzachena, all'angolo tra via Domenico Millelire e Viale Costa Smeralda.

L'area di ubicazione dell'edificio è a prevalente destinazione residenziale - commerciale. Il fabbricato sul quale insiste l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è infatti costituito da un unico corpo di fabbrica che si attesta parallelamente ai limiti della strada Via Domenico Millelire (dalla quale si ha accesso all'interno del fabbricato stesso) mentre la facciata principale si attesta su di uno slargo all'interno del quale trova collocazione un rifornitore di benzina. Il fabbricato ospita al piano terra locali commerciali e posti auto mentre nei piani fuori terra sono ubicate abitazioni civili.

Il fabbricato è stato edificato a seguito di licenze edilizie del 1963 e del 1971 ed è caratterizzato presumibilmente da una struttura portante in cemento armato che presenta un'impronta planimetrica ad andamento parallelepipedo, balconi in aggetto al primo e secondo piano, una terrazza in corrispondenza del terzo piano e una copertura a falde inclinate.

Rispetto alla piazza principale del Comune tale fabbricato trova ubicazione a Sud di essa e dista circa 200 metri dalla Piazza Risarcimento, che può essere raggiunta facilmente a piedi in 3 minuti; procedendo verso Est dal fabbricato si può raggiungere un Liceo Scientifico distante 600 metri in 8 minuti a piedi; procedendo invece verso Sud dal fabbricato si può raggiungere in 9 minuti a piedi un supermercato distante 800 metri; procedendo infine verso Ovest si possono raggiungere in 7 minuti a piedi gli uffici comunali distanti 600 metri dal fabbricato.

La sua posizione centrale permette inoltre di raggiungere agevolmente e facilmente anche a piedi tutti i servizi che ci si può aspettare di trovare in un comune di circa 13.000 abitanti, quale quello per l'appunto di Arzachena.

Da Arzachena sono facilmente raggiungili attraverso l'utilizzo di autovettura Cannigione (distante 12 km), Baja Sardinia (distante 15 km), Poltu Quatu (distante 17 km), Porto Cervo (19 km), Porto Rotondo (28 km) oltre a ulteriori località turistiche tipiche della costa Nord-Est della Sardegna. Il centro abitato più importante prossimo ad Arzachena è rappresentato dalla Città di Olbia (distante 25 km) che, grazie all'aeroporto ed al porto, rappresenta un punto di snodo fondamentale di questa porzione della Sardegna.





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



Figura 2 – Ubicazione – il perimetro rosso evidenzia il fabbricato nel quale sono allocati i beni immobiliari oggetto di procedura esecutiva

2. Descrizione dell'immobile pignorato

L'accesso ai luoghi è avvenuto in data 14 aprile 2023 in presenza del custode nominato dal G.E., previa comunicazione inviata il 23 marzo 2023 alle parti (si precisa che il sopralluogo è avvenuto tramite l'Istituto Vendite Giudiziarie che detiene la custodia del bene mentre l'esecutata non si è presentata all'appuntamento correttamente comunicato tramite PEC) (Cfr. Allegato L – Verbale 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.





In questo paragrafo si descriverà il bene così come risultante dal sopralluogo effettuato, evidenziando fin da ora che l'immobile presenta difformità importanti rispetto al progetto concessionato (vedasi a tal proposito il paragrafo 3.6 dedicato alla conformità normativa ed urbanistica del bene).

Il fabbricato, in accordo con l'elaborato planimetrico acquisito tramite accesso presso l'Agenzia delle Entrate di Sassari - Ufficio Territorio - Servizi catastali, è così composto:

- Il piano terra è caratterizzato dalla presenza di locali commerciali non oggetto di procedura (quali ad esempio i locali connessi all'esercizio del rifornitore di benzina antistante), beni comuni non censibili (sub 10 - centrale termica, sub 11 - sala macchine, sub 12 - vano ascensore, sub 13 - vano scale) anch'essi non oggetto di procedura ed il subalterno 8, oggetto di procedura e avente categoria catastale C/6 (box auto);
- il primo piano fuoriterza è invece caratterizzato dalla presenza di beni comuni non censibili (ovvero il vano ascensore e il vano scala del fabbricato) non oggetto di procedura e dal subalterno 9, oggetto di procedura ed avente categoria catastale A/2 (abitazione di tipo civile);
- il secondo ed il terzo piano fuoriterza sono caratterizzati dalla presenza di beni comuni non censibili (ovvero il vano ascensore e il vano scala del fabbricato) non oggetto di procedura e dal subalterno 6, oggetto di procedura ed avente categoria catastale A/2 (abitazione di tipo civile).

Con riferimento ai soli beni immobiliari oggetto di procedura si procederà ora a descrivere piano per piano i singoli subalterni.

Piano terra - subalterno 8

Il subalterno 8, avente categoria catastale C/6, è destinato a box auto.

L'accesso al bene avviene attraverso una apertura ubicata nella via Domenico Millelire ed avente dimensioni di 2,40 metri di larghezza per 2,24 di altezza.

All'interno del locale sono presenti le componentistiche meccaniche della centrale termica per il riscaldamento del fabbricato (si evidenzia che non è stato possibile valutarne il funzionamento e lo stato di conservazione non sembra adeguato all'uso).

Dal bene oggetto di procedura si ha diretto accesso al subalterno 11, accatastato come bene comune non censibile destinato a sala macchine e non oggetto di procedura. Inoltre si osserva che a differenza di quanto riportato nell'elaborato planimetrico acquisito oltre alla planimetria catastale del subalterno 8 non è presente alcuna suddivisione tra lo stesso subalterno 8 (oggetto di pignoramento) ed il subalterno 10 (bene comune non censibile destinato a centrale termica e non oggetto di procedura).

Allo stato di fatto dunque, non essendo presente alcun paramento murario che suddivida il subalterno 8 dal subalterno 10, la superficie calpestabile del subalterno 8 è di 35,07 mq; sovrapponendo però la planimetria catastale acquisita ed ipotizzando di erigere un tamponamento murario di separazione tra i due subalterni, la superficie calpestabile del bene oggetto di pignoramento, ovvero del subalterno 8, si riduce a 27,49 mq.





Considerata tale difformità che verrà nuovamente richiamata ed approfondita al paragrafo “3.6 – Conformità alla Normativa – Sanabilità” si ritiene opportuno indicare come superficie calpestabile effettiva quella determinata sottraendo alla superficie calpestabile misurata nel box auto la superficie ipotetica destinata al subalterno 10, indicando quindi infine in 27,49 mq la superficie calpestabile del subalterno 8 (vedasi la tabella riportata al sottoparagrafo 4 del presente paragrafo).

Si sottolinea che la determinazione di tale superficie deriva, come già riportato, dalla sovrapposizione della planimetria catastale acquisita al rilievo dello stato di fatto effettuato e pertanto può essere solo indicativa e in alcun modo si può dare certezza effettiva sulla sua commisurazione considerando inoltre che la visura catastale acquisita del subalterno 10 non riporta né la consistenza né la superficie. Ad ogni modo, la consistenza catastale riportata nella visura catastale del subalterno 8 (nel caso della categoria catastale “C” la consistenza corrisponde alla superficie calpestabile) è indicata nella misura di 28 mq per cui si può ragionevolmente presumere che la sovrapposizione effettuata ed indicata anche nella planimetria dello stato di fatto afferente al piano terra riportata alle pagine seguenti sia comunque fondata, determinando infatti una superficie calpestabile che si discosta di soli 0,5 mq dalla consistenza indicata nella visura catastale acquisita.

Piano primo – subalterno 9

Il subalterno 9, avente categoria catastale A/2, è destinato ad abitazione di tipo civile.

L'ingresso all'unità immobiliare, posta al primo piano, avviene dalla Via Domenico Millelire tramite una porta di ingresso all'intero fabbricato attraverso la quale si accede al piano terra ad un ampio atrio (indicato nell'elaborato planimetrico con il subalterno 13 – bene comune non censibile – vano scale) nel quale trovano ubicazione delle scale di collegamento tra le unità immobiliari presenti ai piani superiori del fabbricato e dal quale si può avere accesso ad un ascensore che porta direttamente all'interno delle varie unità immobiliari (ovvero all'interno del subalterno 9 al primo piano e all'interno del subalterno 6 al secondo piano).

Attraverso l'ascensore o le scale di collegamento si giunge dunque al primo piano ovvero al subalterno 9 che è composto da un piccolo atrio di ingresso, un atrio di dimensioni maggiori con balcone, l'accesso all'ascensore, un corridoio, una camera da letto con bagno e balcone, un salone, una zona pranzo (con apertura finestrata che affaccia sulla cucina), un ulteriore bagno (indicato nella planimetria catastale come disimpegno), una cucina con scala a chiocciola interna in metallo di collegamento con il secondo piano, ovvero con il subalterno 6.

Per il subalterno 9 si sono rilevate le seguenti superfici calpestabili:

- Piano primo:
 - totale ambienti interni: 134,05 mq
 - totale ambienti esterni: 10,84 mq
 - totale ambienti interni più esterni: 144,89 mq

Per la determinazione analitica delle superfici calpestabili si faccia riferimento alla tabella riportata al sottoparagrafo 4 del presente paragrafo.





Piano secondo e terzo – subalterno 6

Il subalterno 6, avente categoria catastale A/2, è destinato ad abitazione di tipo civile.

L'ingresso all'unità immobiliare, posta al secondo e al terzo piano, avviene dal secondo piano o tramite il vano scale o direttamente all'interno dell'unità immobiliare tramite ascensore (lo stesso ascensore attraverso il quale si accede internamente anche al subalterno 9).

Una ulteriore possibilità di accesso è data dalla scala a chiocciola posta nella cucina del primo piano (ovvero nel subalterno 9) attraverso la quale si giunge direttamente all'interno della cucina posta al secondo piano (ovvero all'interno del subalterno 6).

Attraverso l'ascensore o le scale di collegamento si giunge dunque al secondo piano che è composto da un piccolo atrio di ingresso, un atrio di dimensioni maggiori con balcone, l'accesso all'ascensore, un ampio salone con balcone e scala a chiocciola di collegamento con il terzo piano, un ulteriore salone con balcone, un disimpegno, un bagno, una cucina con scala a chiocciola interna in metallo di collegamento con il primo piano, ovvero con il subalterno 9.

Tramite la scala a chiocciola posta nel salone centrale si ha accesso al terzo piano del fabbricato (definito nelle tavole del progetto concessionato come sottotetto) che è composto da un disimpegno, una camera da letto, un bagno, una seconda camera da letto con bagno, una terza camera da letto con bagno, una ulteriore stanza con accesso su di un piccolo balcone posto sul retro del fabbricato, una ampia terrazza a livello con accesso dal disimpegno e da due camere da letto.

Per il subalterno 6 si sono rilevate le seguenti superfici calpestabili:

- Piano secondo:
 - totale ambienti interni: 140,32 mq
 - totale ambienti esterni: 10,84 mq
 - totale ambienti interni più esterni: 151,16 mq
- Piano terzo:
 - totale ambienti interni: 97,47 mq
 - totale ambienti esterni: 47,87 mq
 - totale ambienti interni più esterni: 145,34 mq
- Totale piano secondo più piano terzo: 296,50 mq

Per la determinazione analitica delle superfici calpestabili si faccia riferimento alla tabella riportata al sottoparagrafo 4 del presente paragrafo.

3. Caratteristiche generali e costruttive dell'immobile

Ad eccezione del piano terra, ovvero del subalterno 8, che si trova in discrete condizioni di conservazione, sia il primo piano, ovvero il subalterno 9, sia il secondo e terzo piano, ovvero il subalterno 6, versano in pessime condizioni di conservazione.

Tali beni immobiliari presentano infatti le seguenti problematiche:





1) L'intero fabbricato soffre di importanti infiltrazioni che hanno portato nel tempo all'ammaloramento dell'intradosso dei solai di interpiano i quali manifestano infatti formazione di efflorescenze muffe e funghi, distacco dell'intonaco, sfondellamento delle pignatte e ammaloramento dei ferri di armatura dei solai stessi.

Tale condizione, concentrata soprattutto in corrispondenza dei vani presenti in corrispondenza della facciata principale sul viale Costa Smeralda, è dovuta presumibilmente a due concause.

La prima deriva dall'assenza o da una posa non corretta del manto di impermeabilizzazione nella terrazza di copertura e la seconda deriva dall'ostruzione delle gronde di scolo delle acque meteoriche.

Entrambe le cause, o anche solo una di esse, stanno portando le acque meteoriche a trovare una via di deflusso e tale via è stata evidentemente individuata nell'intercapedine d'aria che, sempre presumibilmente, si trova nella compagine muraria della facciata fronte strada, la quale, stando alle plausibili tecniche costruttive utilizzate, può essere stata realizzata tramite una doppia fila di mattoni con interposta camera d'aria.

Le acque quindi, scivolando all'interno di tale parete, ogni qual volta incontrano un solaio di interpiano lungo il percorso di deflusso, per aderenza si insinuano all'interno dello stesso ristagnando e comportando la corrosione dei ferri di armatura, lo sfondellamento delle pignatte, il distaccamento dell'intonaco e la formazione di efflorescenze, muffe e funghi.

La comprova di questa ipotesi è data dall'evidente stato di degrado della facciata stessa sia nella sua porzione volta verso le stanze interne che nella sua porzione volta verso l'esterno.

Entrambi i volti della facciata presentano infatti condizioni di ammaloramento che vanno dalla formazione di efflorescenze alla formazione di funghi e muffe dislocati su gran parte della facciata stessa.

Al fine di ripristinare la funzionalità, la consistenza strutturale e di conseguenza la sicurezza dell'intero fabbricato, come indicazione preliminare si può presumere che un intervento di ripristino debba comportare:

- l'inserimento di una guaina di impermeabilizzazione nella terrazza di copertura posata a regola d'arte;
- il rifacimento dei canali di scolo delle acque piovane;
- la rimozione di tutte le porzioni di materiale prossime al distacco;
- il rifacimento delle porzioni di solaio gravemente compromesse;
- il ripristino delle finiture.

Gli interventi appena elencati dovranno essere effettuati a seguito di progetto strutturale esecutivo redatto da tecnico abilitato. Solo a seguito di un tale progetto esecutivo si potranno determinare compiutamente i costi necessari al ripristino delle condizioni di stabilità e sicurezza sia dei solai di interpiano che della facciata.

2) I cornicioni e gli intradossi dei balconi manifestano la perdita localizzata del copriferro con esposizione delle barre di armatura. Anche in questo caso sarà necessario effettuare un intervento generale di messa in sicurezza che comporti la rimozione delle porzioni di





materiale prossime al distacco e la passivazione dei ferri di armatura esposti ovunque necessario.

3) Durante il sopralluogo non è stato possibile verificare lo stato di funzionamento dell'impianto elettrico, dell'impianto di riscaldamento, dell'impianto idraulico e dell'ascensore.

Considerato lo stato di conservazione generale l'indirizzo più plausibile in riferimento agli impianti appena menzionati è quello di escludere la possibilità che essi possano funzionare o che possano essere ripristinati.

Se ne deve quindi valutare la completa sostituzione e ripristino e, anche in questo caso, sarà necessario far redigere da tecnico abilitato un progetto impiantistico esecutivo attraverso il quale determinare compiutamente i costi necessari al ripristino degli impianti.

4) le condizioni igieniche dei beni immobiliari sono significativamente non adeguate all'uso in quanto praticamente tutto il fabbricato negli spazi interni delle abitazioni e nella terrazza di copertura presenta il deposito nelle pavimentazioni di guano di piccioni ed occasionalmente carcasse di volatili in stato avanzato di decomposizione.

5) al secondo piano una porzione di disimpegno presenta una altezza di 1,90 metri presumibilmente a seguito della presenza sopra di esso di parte della scala a chiocciola di collegamento con il terzo piano. In questo caso si dovrà effettuare un intervento volto ad aumentare l'altezza di tale disimpegno o in alternativa si dovrà riconfigurare la planimetria al fine di destinare tale superficie ad uso diverso da quello di un disimpegno.

6) l'ultimo piano presenta una altezza interna di 2,45 metri, incompatibile con la destinazione abitativa. Per tale motivo nel calcolo della superficie commerciale alle superfici afferenti a tale piano verrà applicato il giusto coefficiente di omogeneizzazione riferibile alla destinazione d'uso compatibile con suddetta altezza.

Tutte le considerazioni sopra indicate incideranno nella valutazione dell'unità immobiliare unitamente anche alla non conformità alle concessioni edilizie che verrà analizzata al paragrafo dedicato (*Cfr. Quesito n.6 – Conformità alla Normativa – Sanabilità e Quesito n.14 – Determinazione del Valore*).

4. Calcolo superficie calpestabile

Ai fini della descrizione dei beni tramite l'ausilio di planimetrie, si è dovuto procedere alla loro redazione *ex novo* restituendo graficamente quanto riportato nella figura 3, 4, 5 e 6 proposte nella pagina a seguire (*Cfr. Allegato N – Planimetria stato di fatto rilevato*) in quanto la documentazione acquisita tramite accesso agli atti differisce dallo stato di fatto e non riporta tutte le quote (*Cfr. Allegato I1 – Documentazione Edilizia ed Urbanistica*).

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





Piano terra – subalterno 8

Ambiente	Superficie calpestabile
Box Auto	27,49 mq
Totale spazi interni	27,49 mq
TOTALE	27,49 mq

Piano primo – subalterno 9

Ambiente	Superficie calpestabile
Ingresso 1	2,35 mq
Ingresso 2	23,89 mq
Corridoio	10,41 mq
Camera da letto	21,23 mq
Bagno 1	6,49 mq
Salone	30,75 mq
Zona pranzo	20,19 mq
Bagno 2	7,88 mq
Cucina	10,86 mq
Totale spazi interni	134,05 mq
Balcone 1	2,07 mq
Balcone 2	5,27 mq
Balcone 3	3,50 mq
Totale spazi interni	10,84 mq
TOTALE	144,89 mq

Piano secondo – subalterno 6

Ambiente	Superficie calpestabile
Ingresso 1	2,44 mq
Ingresso 2	20,18 mq
Salone 1 con scala	48,75 mq
Salone 2	43,90 mq
Disimpegno	6,58 mq
Bagno	3,29 mq
Cucina	15,18 mq
Totale spazi interni	140,32 mq
Balcone 1	2,07 mq
Balcone 2	5,27 mq
Balcone 3	3,50 mq
Totale spazi interni	10,84 mq
TOTALE	151,16 mq





Piano terzo/sottotetto – subalerno 6

Ambiente	Superficie calpestabile
Disimpegno	15,08 mq
Camera da letto 1	18,97 mq
Bagno 1	4,53 mq
Camera da letto 2	22,73 mq
Bagno 2	6,80 mq
Camera da letto 3	16,33 mq
Bagno 3	4,33 mq
Camera 4	8,70 mq
Totale spazi interni	97,47 mq
Balcone	2,14 mq
Terrazza	45,73 mq
Totale spazi interni	47,87 mq
TOTALE	145,34 mq

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



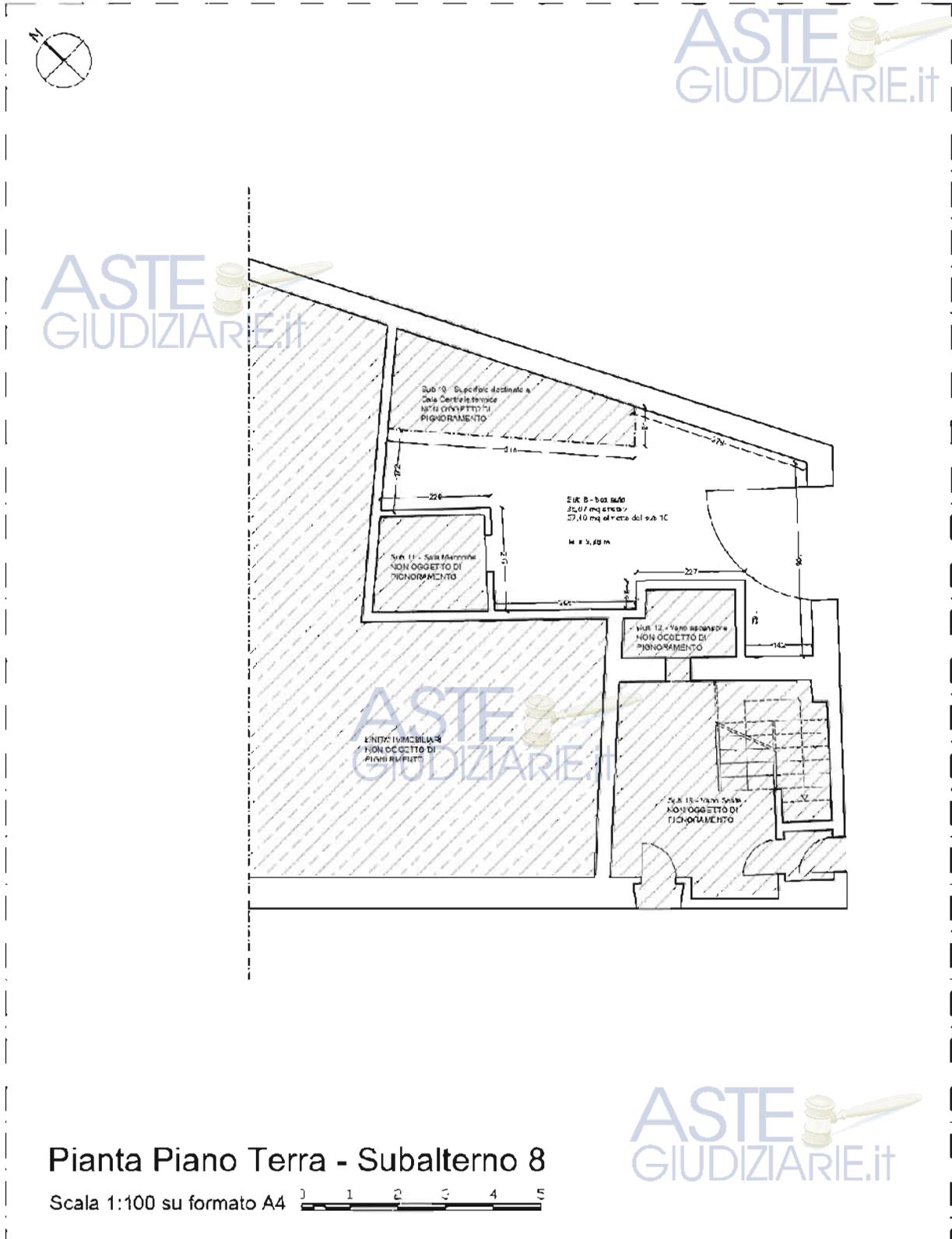


Figura 3 - Piano Terra - Subalterno 8
Planimetria dello stato di fatto rilevato

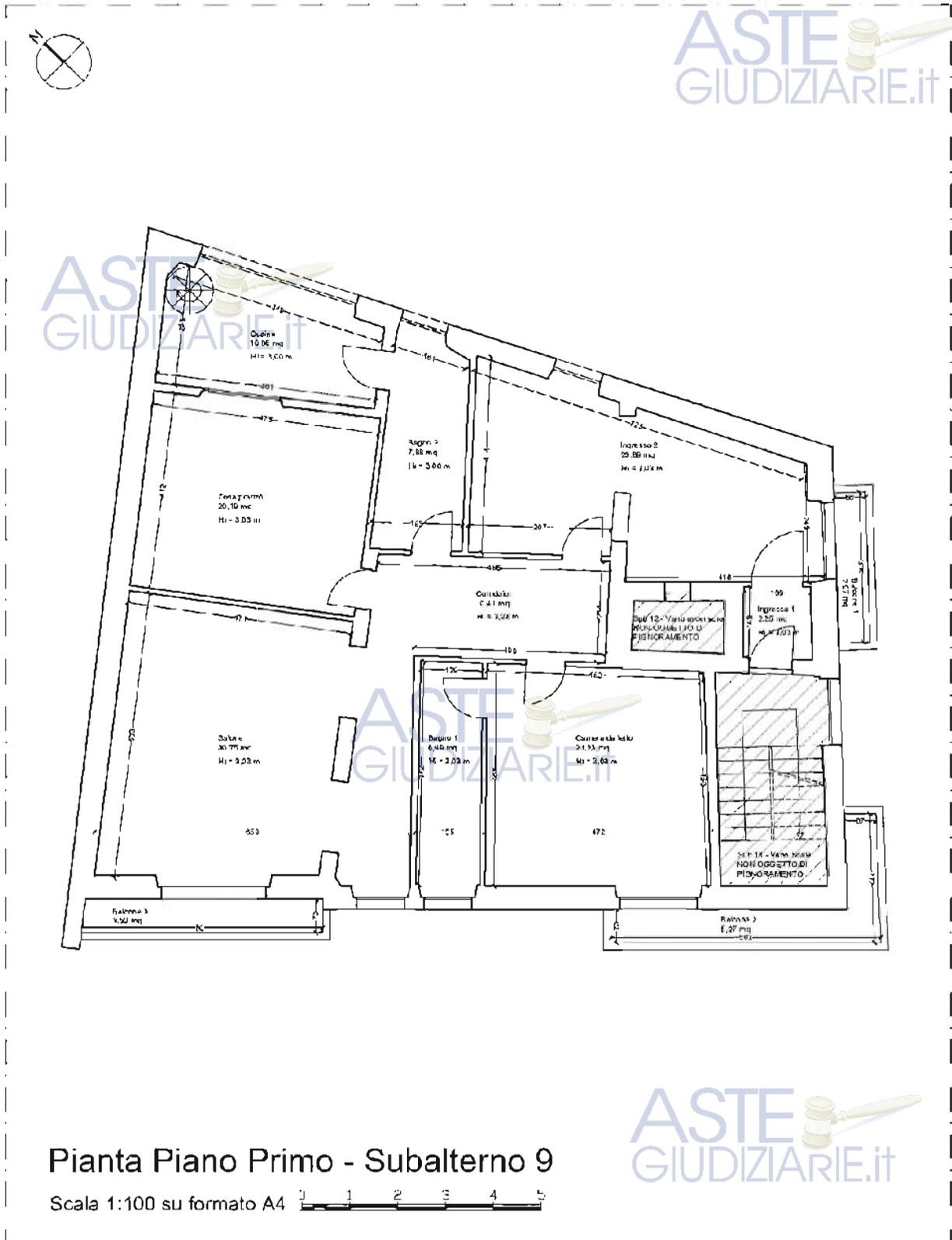


Figura 4 - Piano Primo - Subalterno 9
Planimetria dello stato di fatto rilevato



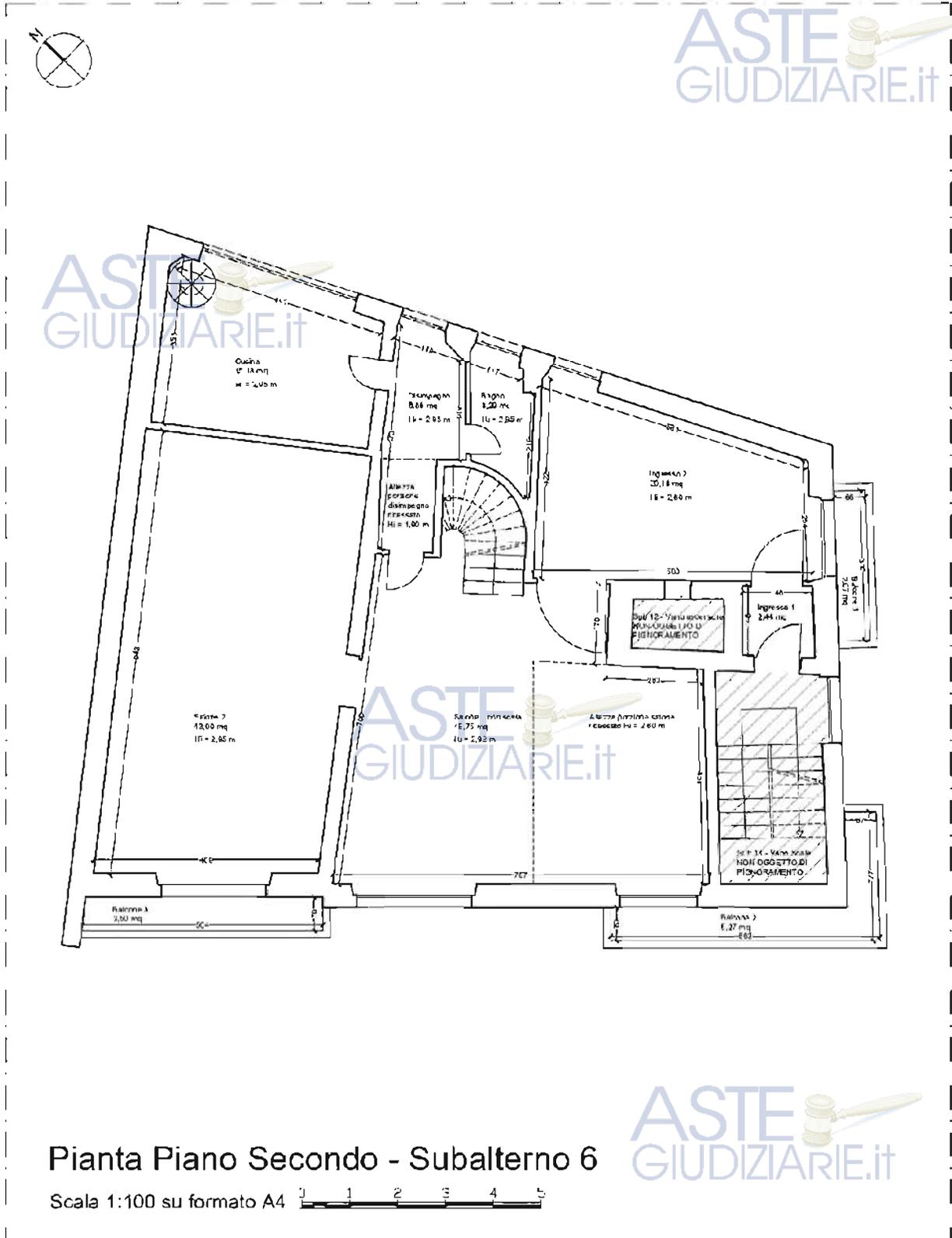


Figura 5 - Piano Secondo - Subalterno 6
Planimetria dello stato di fatto rilevato



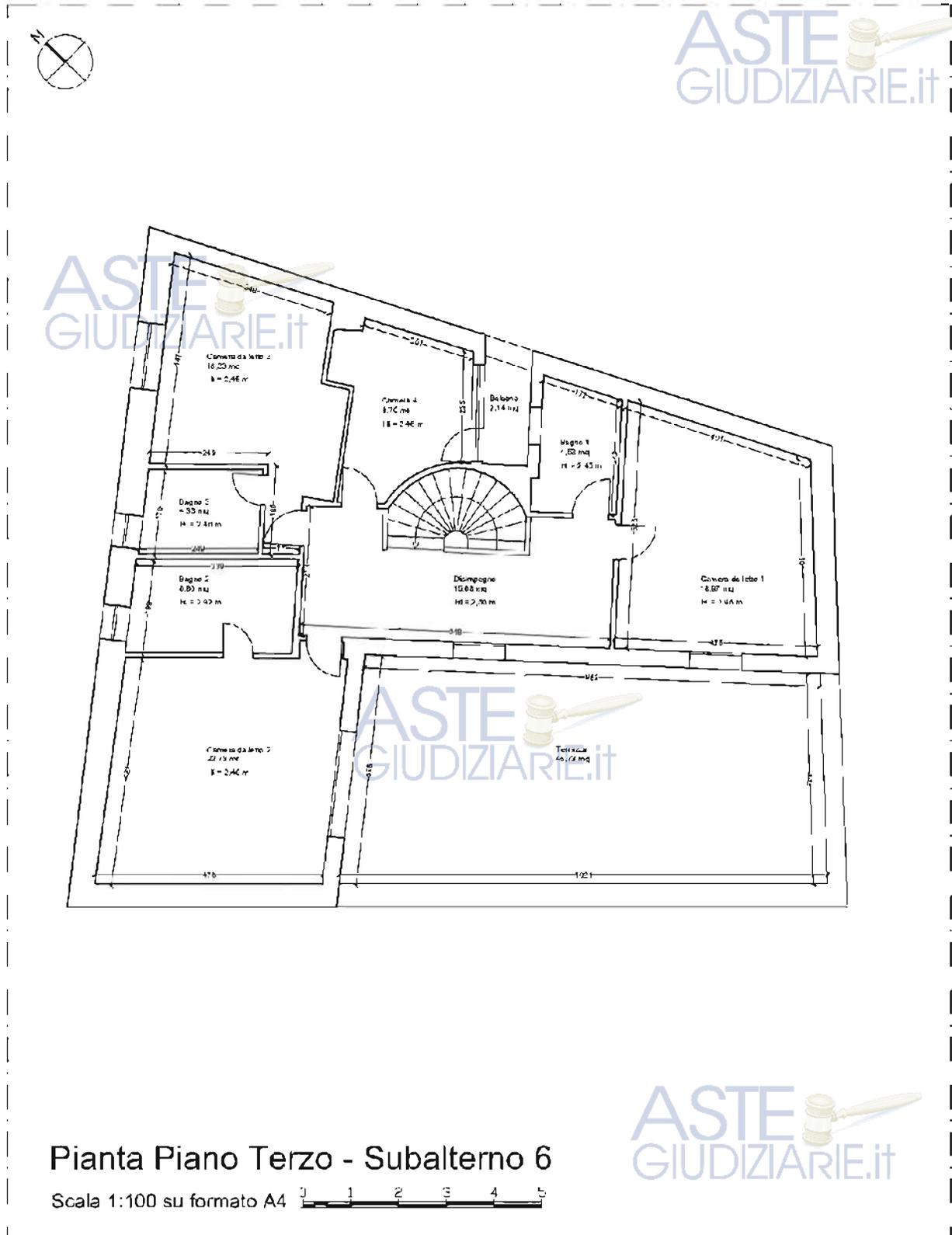


Figura 6 - Piano Terzo/sottotetto - Subalterno 6

Planimetria dello stato di fatto rilevato





5. Caratteristiche generali e costruttive dell'immobile

Lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare oggetto di procedura è in generale insufficiente: l'immobile, come già osservato ai paragrafi precedenti, necessita infatti di importanti interventi di manutenzione straordinaria volti al ripristino delle condizioni di sicurezza, di fruibilità e di igiene.

Si evidenzia inoltre che non è stato possibile valutare lo stato di funzionamento dell'impianto elettrico, idraulico e termico (oltre che dell'ascensore ricadente comunque in un bene non oggetto di pignoramento).

Gli elementi costruttivi utilizzati, in parte solo ipotizzabili a seguito del sopralluogo effettuato osservando le caratteristiche generali del complesso, l'anno di edificazione, le planimetrie, le sezioni, le geometrie e la documentazione acquisita, possono così riassumersi:

- **Strutture portanti:** struttura intelaiata in cemento armato;
- **Paramenti esterni:** doppia fila di mattoni con interposta camera d'aria;
- **Tramezzi:** si suppongono essere in muratura di mattoni forati;
- **Solai piani:** in laterocemento;
- **Copertura:** a falde inclinate;
- **Scale e balconi:** in laterocemento;
- **Infissi interni:** i legno;
- **Infissi esterni:** in legno con tapparelle avvolgibili al piano primo e secondo e con persiane in lego al piano terzo;
- **Pavimentazioni:** in gres porcellanato al piano terra, primo e secondo; assente al piano terzo;
- **Materiali di finitura:** intonaci civile e rivestimenti in gres porcellanato nelle zone adibite a cucine e a servizi igienici;
- **Servizi igienici:** dotati di lavandino, w.c., bidet e doccia o vasca a seconda del bagno;
- **Fognature** collegate alla rete fognaria comunale;
- **Approvvigionamento idrico:** il fabbricato è dotato di fornitura Abbanoa ma nell'unità immobiliare non è stato possibile verificarne il funzionamento;
- **Impianto di riscaldamento e di raffrescamento:** impianto centralizzato di tipo a gasolio; in alcuni ambienti è presente un impianto di condizionamento a singolo split a parete; non è stato possibile verificare il funzionamento di entrambi gli elementi tecnici;
- **Impianto elettrico:** realizzato sotto-traccia e collegato alla rete elettrica ENEL; non è stato possibile verificarne il funzionamento.





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

I dati relativi ai beni immobiliari in oggetto 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 sono tre beni immobiliari che occupano parte del piano terra, il piano primo, il secondo ed il terzo piano di un fabbricato nel centro storico del Comune di Arzachena (SS) in via Domenico Millelire snc.

Si aggiunge che i confini, così come evinto dall'accesso ai luoghi e dalla documentazione catastale acquisita, sono: Nord – altra unità immobiliare (mappale 4178); Ovest – altra unità immobiliare (mappale 570); Sud – strada urbana; Est – Altre unità immobiliari.

3.4 Quesito n.4 – ACCATASTAMENTO

I beni immobiliari oggetto di pignoramento sono i seguenti:

Foglio e mappale	Subalterno	Categoria	Descrizione	Numero di piano
41, 1146	8	C/6	Box auto	Terra
41, 1146	9	A/2	Abitazione	Primo
41, 1146	6	A/2	Abitazione	Secondo e Terzo

I tre beni immobiliari oggetto di procedura esecutiva sono ubicati in un fabbricato sito nel Comune di Arzachena (SS) all'angolo tra via Domenico Millelire e viale Costa Smeralda ed i singoli subalterni insistono tutti sul foglio 41 e mappale 1146.

Tutti i beni immobiliari oggetto della presente perizia risultano di proprietà della [REDACTED]

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

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

3.4.1 Accatastamento bene Censito al Catasto al F. 41, Mapp. 1146, Sub. 8, Cat. C/6

L'unità immobiliare a destinazione box auto è ubicata al piano terra.

I dati contenuti nella scheda catastale attuale sono completi e corretti ma l'unità è rappresentata nella planimetria catastale in uno stato difforme dallo stato di fatto.

Come già espresso nel paragrafo dedicato alla descrizione dei beni il subalterno 8 non presenta suddivisioni fisiche con il subalterno 10 e tali suddivisioni dovranno essere realizzate, in accordo con quanto espresso al paragrafo "3.6 – Conformità alla Normativa – Sanabilità" in modo tale da far coincidere lo stato di fatto con la planimetria catastale e con l'elaborato planimetrico.

3.4.2 Accatastamento bene Censito al Catasto al F. 41, Mapp. 1146, Sub. 9, Cat. A/2

L'unità immobiliare a destinazione abitativa è ubicata al piano primo.

Essa è correttamente rappresentata nella planimetria catastale (sebbene in sede del bagno citato come "bagno 2 nella planimetria dello stato di fatto sia riportato nella planimetria





catastale un disimpegno), i dati contenuti nella scheda catastale attuale sono completi e corretti.

3.4.3 Accatastamento bene Censito al Catasto al F. 41, Mapp. 1146, Sub. 6, Cat. A/2

L'unità immobiliare a destinazione abitativa è ubicata al secondo ed al terzo piano.

I dati contenuti nella scheda catastale attuale sono completi ma i dati di superficie non sono corretti e l'unità è stata rappresentata nella planimetria catastale difformemente da quanto realizzato in relazione al fronte posteriore del terzo piano.

A tal proposito, ed in relazione al terzo piano del fabbricato, si evidenzia infatti che:

- è stato realizzato un piccolo balcone sulla facciata posteriore utilizzando lo spazio dedicato ad una camera (*Camera 4* in planimetria dello stato di fatto);
- due camere presentano uno sviluppo planimetrico nello stato di fatto difforme da quanto indicato nella planimetria catastale (*Camera da letto 3* e *Camera 4* in planimetria dello stato di fatto);
- le aperture finestrate afferenti agli ambienti indicati nella planimetria dello stato di fatto come *Camera da letto 3*, *Camera 4* e *Bagno 1* presentano allo stato di fatto una collocazione difforme da quanto rappresentato nella 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 ai dati catastali, è necessario procedere con l'ottenimento del permesso di costruire in sanatoria.

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

3.5 Quesito n.5 – DESTINAZIONE URBANISTICA DI PIANO

L'area su cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto di pignoramento in base al Regolamento Edilizio del comune di Arzachena è inserita nel Programma di Fabbricazione vigente e ricade in zona "Zona A – Centro Storico" così come si può evincere dalla cartografia allegata al Programma di Fabbricazione.

In dette zone sono ammesse tutte le destinazioni proprie del centro urbano, escluso l'artigianato molesto. Sono vietate tutte le altre attività non compatibili con l'insediamento urbano.

In accordo con quanto indicato nel Regolamento Edilizio del comune di Arzachena gli interventi, gli standard e le dimensioni applicabili a costruzioni esistenti ricadenti nel Centro Storico sono così di seguito elencabili:

1. Per interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, secondo la definizione dell'art. 31 della legge 457, per l'inserimento di elementi accessori (servizi necessari) si ammette la possibilità d'incremento di cubatura pari al 15% del volume dell'unità abitativa interessata;
2. Per interventi di sopraelevazione fino all'altezza dei fabbricati in aderenza purché l'indice fondiario non superi il valore di 3.00 mc/mq.





3. Per nuove costruzioni o sopraelevazioni con indice fondiario superiore ai 3,00 mc/mq in assenza di indicazioni specifiche di un piano di iniziativa pubblica, i singoli proprietari possono proporre un progetto planivolumetrico esteso ad un isolato, con l'indicazione dei profili e delle quantità edilizie esistenti ed in programma, adottabile dal Consiglio Comunale nei modi previsti dalla Legge 457 del 5.8.78.

3. Sono sempre consentiti gli interventi di risanamento conservativo.

4. La densità fondiaria e la cubatura non devono superare per tali opere quelle preesistenti, computate senza tener conto delle sovrastrutture di epoca recente prive di valore storico-artistico salvo disposizioni diverse del piano particolareggiato.

5. Per le operazioni di risanamento non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti computate senza tener conto di sovrastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture.

6. Per le eventuali trasformazioni o nuove costruzioni che risultino ammissibili, l'altezza massima di ogni edificio non può superare l'altezza degli edifici preesistenti.

7. Le distanze fra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra gli edifici preesistenti, computate senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico ed ambientale.

8. Salvo la possibilità di costruire in aderenza, la distanza minima fra pareti finestrate a pareti di edifici antistanti è fissata in mt. 10.

9. Su fabbricati esistenti è consentita per esigenze igieniche l'apertura di finestre in vani privi di luce diretta a distanza inferiore a quella sopra indicata, purché nel rispetto del Codice Civile.

10. Ai fini della salvaguardia dei valori ambientali del vecchio nucleo, gli edifici da realizzare ex novo ed in sostituzione di vecchie costruzioni, debbono rispettare i caratteri architettonici degli edifici circostanti.

11. In particolare il Sindaco, su parere della Commissione Edilizia, può richiedere delle modifiche alle facciate al fine di evitare che l'edificio, del quale viene richiesta l'autorizzazione, rompa l'armonia dell'ambiente architettonico estetico in cui esso si deve inserire.

Alle suddette prescrizioni vanno aggiunte quelle vigenti relative al Centro Matrice del Comune di Arzachena. In base alla cartografia allegata al Piano Particolareggiato del Centro Storico (nello specifico la Tavola n. 13 allegata allo stesso), il fabbricato ricade nel comparto N° 9 via Ruzzittu – Va Costa Smeralda ed è classificato di categoria "D"

In base all'articolo 11 delle Norme di Attuazione del Piano Particolareggiato del Centro Storico per tali categorie di fabbricati sono effettuabili i seguenti interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente:

- a) Manutenzione ordinaria e straordinaria;
- b) Restauro e risanamento conservativo;
- c) Ristrutturazione edilizia condizionata;
- d) Ristrutturazione edilizia

I suddetti interventi dovranno esser realizzati nel rispetto delle ulteriori prescrizioni afferenti a ogni singolo fabbricato insistente sul Centro Matrice del Comune di Arzachena così come indicato nel Piano Particolareggiato del Centro Storico al quale si rimanda.





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

In base a quanto acquisito a seguito di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del comune di Arzachena (Cfr. *Allegato II - Documentazione Edilizia ed Urbanistica*) si riporta che il fabbricato su cui insiste l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è stato edificato a seguito delle seguenti concessioni edilizie:

- Nulla Osta per esecuzione lavori edili n.67 del 24.06.1963
- Licenza Edilizia n.24/1971 del 28.04.1971

Nulla Osta per esecuzione lavori edili del 1963

Il Nulla Osta n.67 del 1963 ha ad oggetto la sopraelevazione per civile abitazione di un fabbricato all'epoca esistente solo al piano terra.

In tale Nulla Osta viene concessionata la realizzazione, al di sopra del piano terreno esistente, di un primo piano, di un secondo piano e di un piano di copertura/sottotetto da destinarsi ad abitazioni.

Licenza Edilizia del 1971

La Licenza Edilizia n.24 del 1971 ha ad oggetto la ristrutturazione dei volumi esistenti (ovvero di quelli approvati a seguito di Nulla Osta del 1963).

Tale Licenza Edilizia autorizza la riconfigurazione planimetrica del secondo piano e del terzo piano (definito nelle tavole della Licenza Edilizia come sottotetto).

Confronto tra gli atti autorizzativi acquisiti

Sulla base degli atti acquisiti e del loro confronto si osserva che il Nulla Osta del 1963 rappresenta l'ultimo atto approvato riferibile al piano terra e al piano primo mentre la Licenza Edilizia del 1971 rappresenta l'ultimo atto approvato riferibile al piano secondo e al piano terzo/sottotetto.

Si rileva inoltre che non sono stati reperiti la dichiarazione di fine lavori, il certificato di agibilità e l'attestato di prestazione energetica.

Si procederà adesso analizzando singolarmente ogni subalterno procedendo piano per piano ed evidenziando, tra le svariate misure difformi rilevate, quelle che superano il limite di tolleranza imposto al 2% dall'Art. 34 bis comma 1 del D.P.R. 380/2001 rispetto alle misure previste nel titolo abilitativo.

Bisogna sottolineare che le planimetrie acquisite presentano una bassa qualità grafica e sono prive di quote per cui le difformità rilevate derivano da una procedura di riporto in scala delle planimetrie approvate in scala 1/100; alcune difformità potrebbero, pertanto, anche derivare da una distorsione delle planimetrie approvate e non da una difforme realizzazione. Ad ogni modo è necessario porsi nella condizione peggiore e valutare quindi come effettivamente difforme lo stato rilevato rispetto alle planimetrie approvate.

Si evidenzia inoltre che i beni immobiliari oggetto di procedura sono soggetti a Tutela dei Beni Culturali e del Paesaggio in quanto ubicati su di un'area sottoposta a vincolo paesaggistico, dichiarata di notevole interesse pubblico ai sensi degli artt. 136, 143 e 157 del D.lgs. 22 Gennaio 2004 n.42 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" (vedasi paragrafo 3.13), oltre che insistenti sul Centro Matrice del Comune di Arzachena.





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

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

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

3.6.1 Conformità alla normativa - sanabilità F. 41, Mapp. 1146, Sub. 8, Cat. C/6

Il bene oggetto di procedura censito al catasto al foglio 41, mappale 1146, subalterno 8 è ubicato al piano terra.

Si è accertato, attraverso l'accesso ai luoghi e le conseguenti operazioni di rilevazione metrica effettuate in sito dallo scrivente, che **l'immobile pignorato presenta difformità rispetto al progetto approvato**, ovvero rispetto al Nulla Osta del 1963.

Infatti, nello specifico:

- la superficie destinata a tale bene ed approvata è visibilmente maggiore di quella risultante attualmente nello stato di fatto, mentre lo stato rappresentato nella planimetria catastale, come già riportato al paragrafo dedicato, corrisponde quasi integralmente a quanto effettivamente realizzato.

Si può ragionevolmente presumere che nel tempo si sia dato luogo ad opere di suddivisione dell'ambiente interno in oggetto che non sono state realizzate a seguito di progetto approvato, sebbene tali modifiche siano state poi rappresentate nella planimetria catastale in quanto hanno portato alla genesi di ulteriori subaltermi come da elaborato planimetrico acquisito (*Cfr. Allegato B - Documentazione catastale*).

Considerando che l'elaborato planimetrico e la planimetria catastale riportano, come già osservato, una suddivisione tra subalterno 8 e subalterno 10 non realizzata, in primo luogo si dovrà realizzare suddetta suddivisione i cui lavori possono presumibilmente comportare una spesa di **4.000,00 euro**, rimanendo consapevoli che si tratta esclusivamente di una stima di massima in quanto per conoscerne l'importo esatto bisognerebbe redigere un progetto compiuto e completo di computo metrico estimativo.

Trattandosi inoltre di opere interne prive di effettiva *vis lesiva* esterna, in accordo con l'art. 149 del D.lgs. 42/2004, così come meglio specificato dall'art. 2 del D.P.R. 31/2017 e dall'Allegato A dello stesso D.P.R., tali opere non sono soggette ad autorizzazione paesaggistica e sono pertanto **autorizzabili in accertamento di conformità** ai sensi degli artt. 36 e 37 del D.P.R. 380/2001.





Costi e Sanzioni Pecuniarie

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

Per la **redazione e presentazione della pratica** da parte di professionista abilitato, vista anche la necessità di dotare il bene immobiliare 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, esse sarà sommariamente valutata **applicando un determinato coefficiente correttivo al ribasso sul valore del bene.**



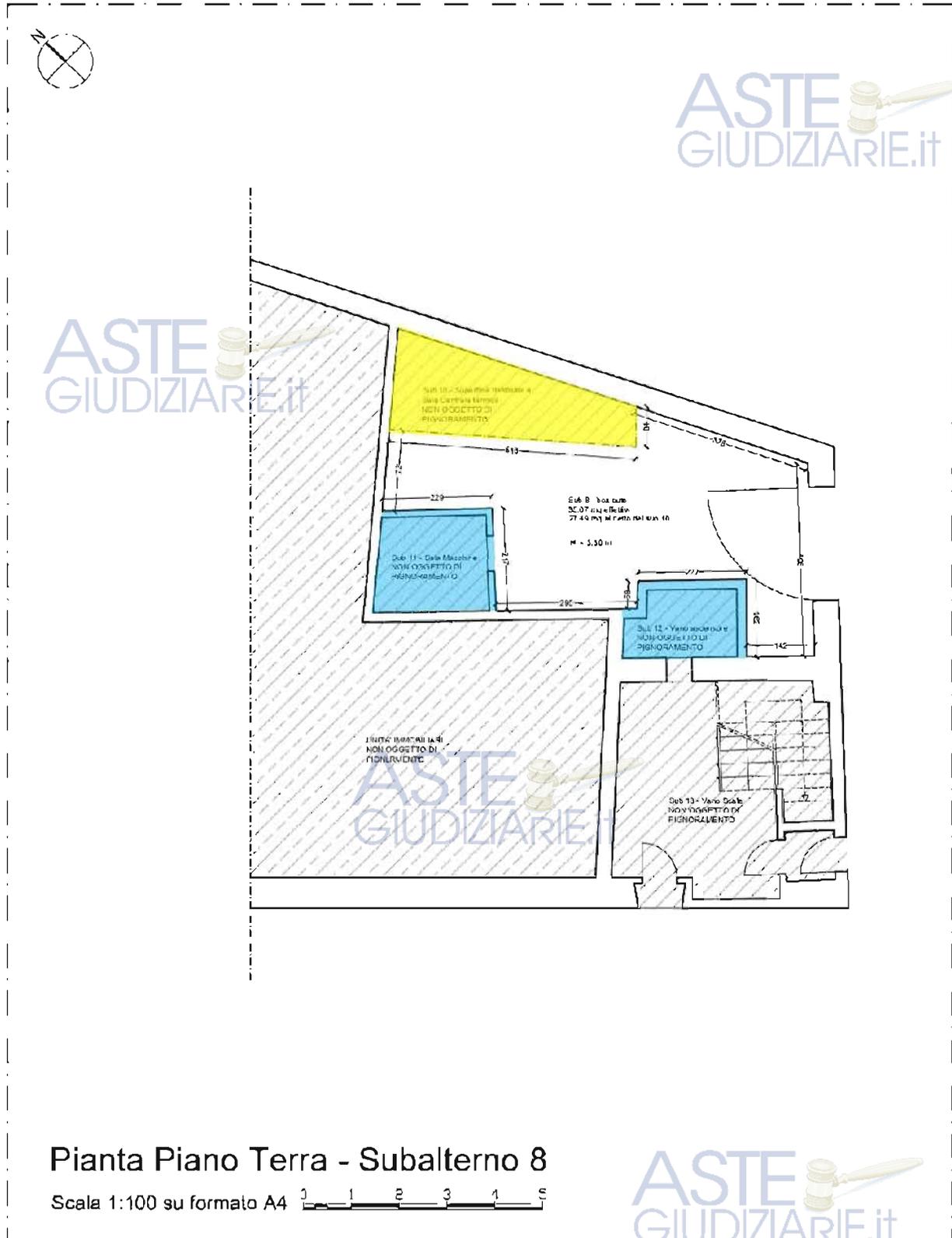


Figura 7 – Planimetria stato di fatto con evidenziati gli elementi difformi rispetto a quanto approvato

- Suddivisione subalterni accatastata e realizzata ma non presente nel progetto approvato
- Superficie di altro subalterno non suddivisa e non presente nel progetto approvato



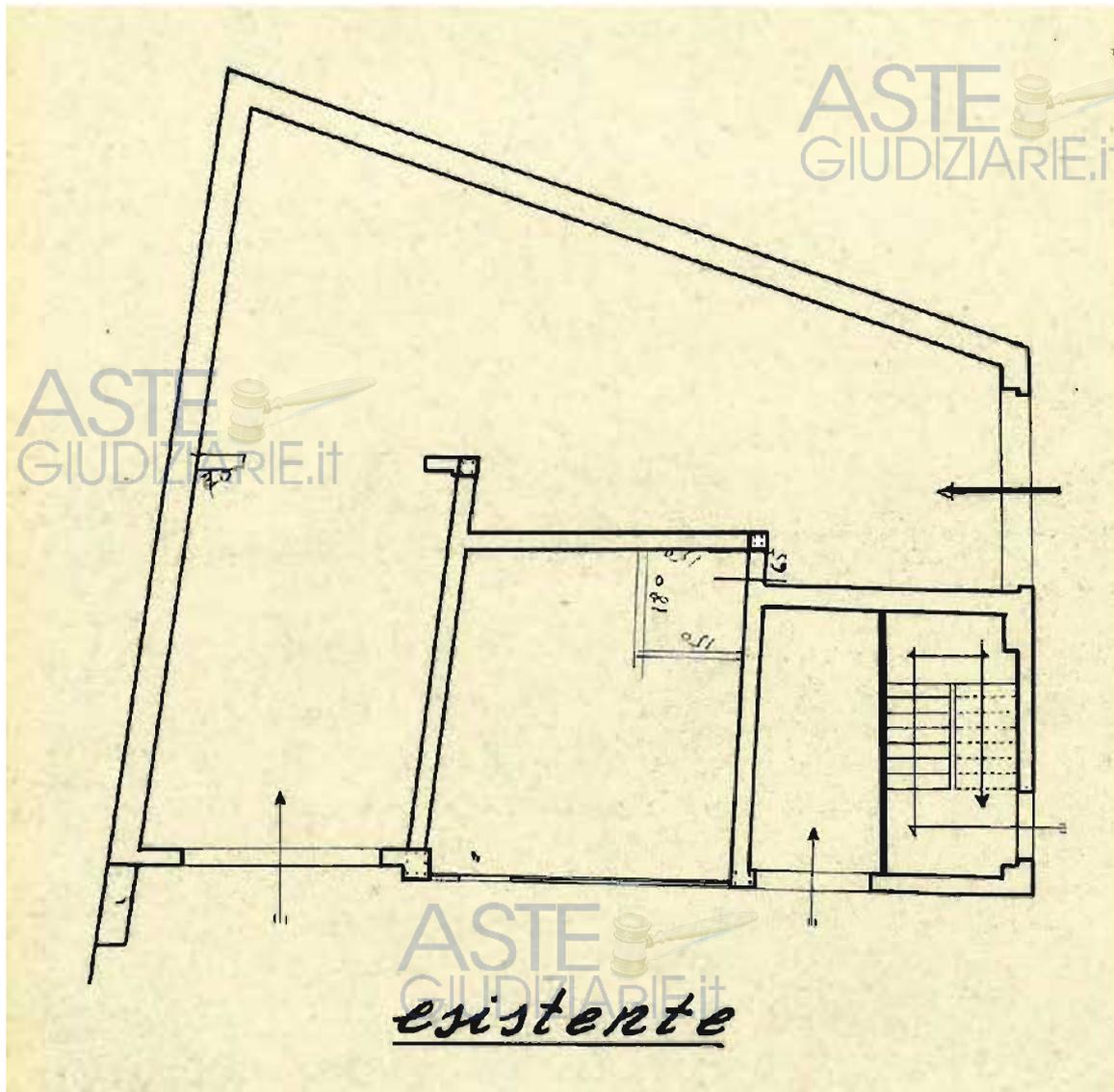


Figura 8 – Planimetria stato di progetto

- Come si può visibilmente osservare il progetto approvato non presenta suddivisioni interne con riferimento alla superficie destinata a box auto





3.6.2 Conformità alla normativa - sanabilità F. 41, Mapp. 1146, Sub. 9, Cat. A/2

Il bene oggetto di procedura censito al catasto al foglio 41, mappale 1146, subalterno 9 è ubicato al piano primo.

Si è accertato, attraverso l'accesso ai luoghi e le conseguenti operazioni di rilevazione metrica effettuate in sito dallo scrivente, che **l'immobile pignorato presenta difformità rispetto al progetto approvato**, ovvero rispetto al Nulla Osta del 1963.

Infatti, nello specifico:

- Opere interne:

- la disposizione dei tramezzi interni è integralmente difforme dal progetto approvato;
- in un vano è stato inserito un ascensore (afferente a diverso subalterno non oggetto di pignoramento) non presente nella planimetria approvata;

- Opere esterne

- un ambiente presente sulla facciata posteriore e rappresentato come ambiente esterno è nello stato di fatto destinato a cucina chiusa, comportando di fatto un aumento volumetrico.

Per quanto concerne le **opere interne realizzate in difformità dallo stato rappresentato nel Nulla Osta per opere edili**, tali opere possono essere sanabili, come già osservato, tramite **accertamento di conformità** ai sensi dell'art. 36 e 37 del D.P.R. 380/2001.

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

In tali articoli sono espressi i casi in cui si possa fare ricorso all'accertamento di compatibilità paesaggistica e, 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 principali 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.

Stante 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 nel caso di specie si può avere la ragionevole presunzione che la Sovrintendenza ordini la demolizione dei volumi e delle superfici effettivamente realizzati in aggiunta a quelli approvati e la conseguente rimessa in pristino, in via prudenziale è necessario porsi nella condizione peggiorativa, ovvero, per l'appunto, quella che comporta la **sanzione demolitoria di tutti gli elementi costruiti in difformità alla Concessione Edilizia approvata e la conseguente rimessa in pristino.**

Considerata la specifica conformazione dell'unità immobiliare, una eventuale sanzione demolitoria con rimessa in pristino comporterebbe la rimozione della chiusura posta in corrispondenza dell'attuale cucina e conseguentemente si dovrà dedicare un ambiente diverso alla collocazione della cucina stessa.

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

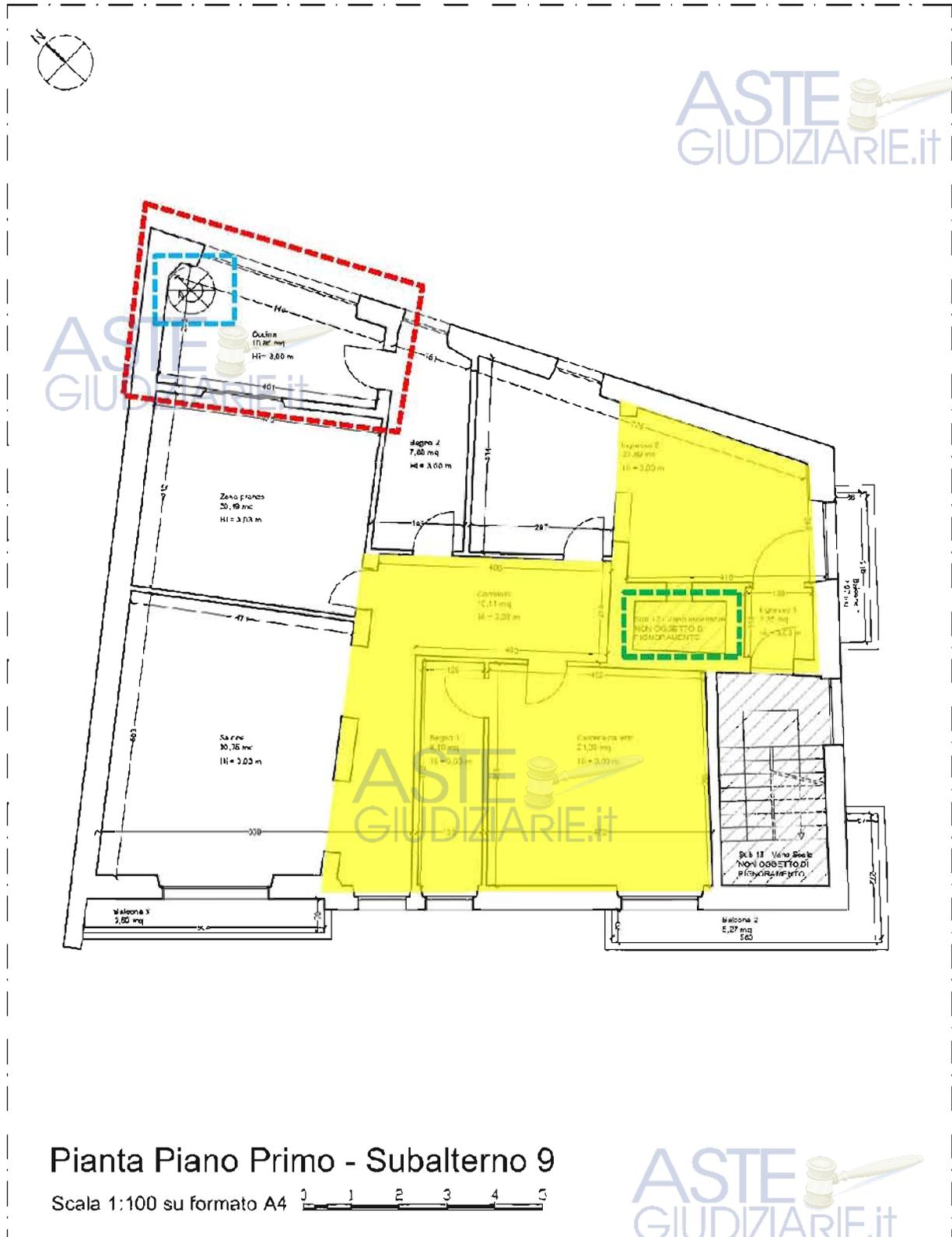
Costi e Sanzioni Pecuniarie

Come già osservato 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**, considerato che una eventuale demolizione delle superfici e delle volumetrie abusivamente realizzate oltre che il ripristino dei prospetti così come approvati comporterebbe anche una necessaria diversa disposizione della cucina, essa può essere approssimativamente valutata nella cifra di **15.000,00 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 anche la necessità di dotare il bene immobiliare di certificato di agibilità, si può ragionevolmente stimare una spesa di circa **3.500,00 euro** più IVA e oneri di legge.



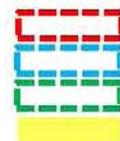


Pianta Piano Primo - Subalterno 9

Scala 1:100 su formato A4

Figura 9 – Planimetria stato di fatto con evidenziati gli elementi difforni rispetto a quanto approvato

- Chiusura di ambiente previsto come esterno nel progetto approvato
- Scala a chioccola realizzata ma non presente nel progetto approvato
- Vano ascensore realizzato ma non presente nel progetto approvato
- Superficie con diversa disposizione dei tramezzi interni



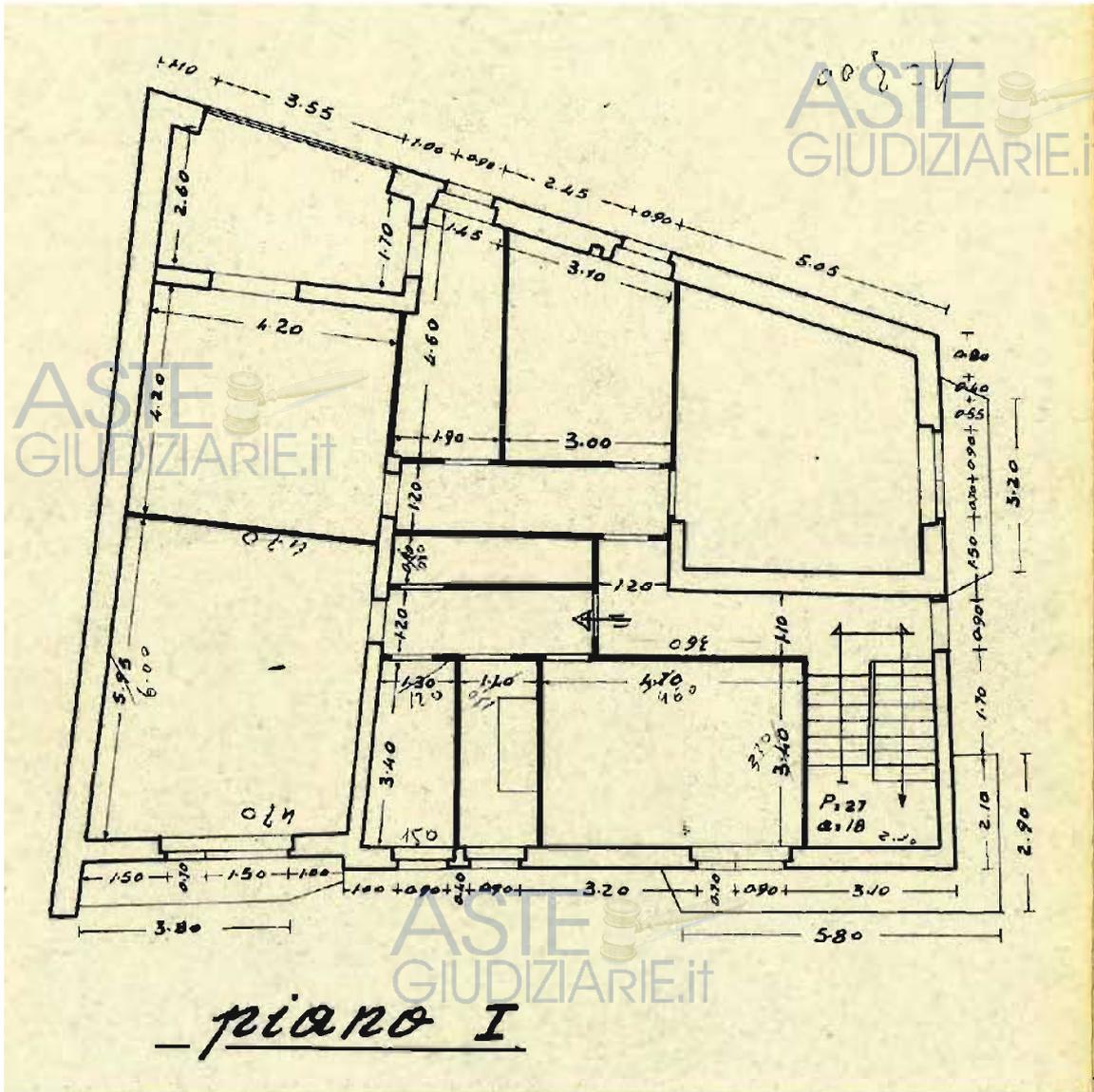


Figura 10 – Planimetria stato di progetto

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





3.6.3 Conformità alla normativa - sanabilità F. 41, Mapp. 1146, Sub. 6, Cat. A/2

Il bene oggetto di procedura censito al catasto al foglio 41, mappale 1146, subalterno 6 è ubicato al piano secondo e al piano terzo/sottotetto.

Si è accertato, attraverso l'accesso ai luoghi e le conseguenti operazioni di rilevazione metrica effettuate in sito dallo scrivente, che **l'immobile pignorato presenta difformità rispetto al progetto approvato**, ovvero rispetto alla Licenza Edilizia del 1971.

Si procederà quindi adesso ad analizzare singolarmente il piano secondo e il piano terzo/sottotetto indicando, per ognuno di essi, le difformità rilevate:

Piano secondo:

- Opere interne:

- la disposizione dei tramezzi interni è integralmente difforme dal progetto approvato;
- in un vano è stato inserito un ascensore (afferre a diverso subalterno non oggetto di pignoramento) non presente nella planimetria approvata;
- in sede di una scala rettilinea di collegamento tra secondo e terzo piano è stata inserita una scala a chiocciola peraltro collocata in posizione differente da quella indicata per la scala rettilinea;
- una porzione di disimpegno ha una altezza inferiore ai minimi consentiti per legge.

- Opere esterne

- la facciata posteriore presenta allo stato attuale delle pareti in vetrocemento con sovraluce che hanno un'impronta planimetrica differente da quella indicata nei progetti approvati

Piano terzo:

- Opere interne:

- la disposizione dei tramezzi interni è integralmente difforme dal progetto approvato;
- in sede di una scala rettilinea di collegamento tra terzo e secondo piano è stata inserita una scala a chiocciola peraltro collocata in posizione differente da quella indicata per la scala rettilinea;
- l'altezza di tutti i vani è inferiore ai minimi di legge per destinazione abitativa.

- Opere esterne

- sulla facciata posteriore è stato realizzato un piccolo balcone non rappresentato nelle planimetrie approvate;
- le aperture finestrate realizzate in corrispondenza dei bagni e Camera da letto 3 non sono indicate nel progetto approvato;
- le aperture finestrate indicate nel progetto realizzato in corrispondenza della facciata posteriore e della facciata sulla via Domenico Millelire non sono presente nello stato di fatto.

Per quanto riguarda le superfici con una altezza inferiore ai minimi di legge esse saranno opportunamente computate nel calcolo delle superfici commerciali avvalendosi di specifici coefficienti di omogenizzazione.





Per quanto concerne le **opere interne realizzate in difformità dallo stato rappresentato nel Nulla Osta per opere edili**, tali opere possono essere sanabili tramite **accertamento di conformità** ai sensi dell'art. 36 e 37 del D.P.R. 380/2001.

Per quanto concerne invece le **opere esterne realizzate in difformità dallo stato rappresentato nella Concessione Edilizia approvata**, ovvero le modifiche ai prospetti, alle superfici e di conseguenza alle volumetrie, considerato che l'immobile è soggetto a Tutela dei Beni Culturali e del Paesaggio oltre che insistente sul Centro Matrice del Comune di Arzachena, 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.

Considerata la genesi di tali opere (ovvero l'edificazione del fabbricato nelle sue volumetrie principali antecedentemente all'apposizione del vincolo, ovvero in data anteriore al 30 settembre 2004 – art.37 del D.Lgs. 42 del 2004) e che la realizzazione di una superficie esterna (quale quella del balcone) non ha comportato un aumento di volumetria ma solo una variazione nell'utilizzo della superficie già concessionata e una diversa disposizione delle aperture finestrate nelle facciate di minor pregio 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 sarà applicata la sanzione demolitoria tramite rimessa in pristino a spese della proprietà. Questa ultima ipotesi appare nel caso di specie improbabile in quanto, come già osservato, la realizzazione del balcone sulla facciata posteriore non comporta un aumento di volumetria ed ulteriormente non sono presenti prospetti depositati ed approvati afferenti alla facciata su cui insiste suddetto balcone.

Stante 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 poiché le procedure di autorizzazione della Soprintendenza stessa non rientrano in schemi fissi normati ma dipendono dal parere in campo di tutela dei Beni Storici, Artistici, Archeologici e Paesaggistici.

L'acquirente deve quindi fare scientemente le sue valutazioni considerando tutte le incertezze finora descritte.





Costi e Sanzioni Pecuniarie

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

Per la **redazione e presentazione della pratica** da parte di professionista abilitato, vista la dimensione del bene e anche la necessità di dotare l'unità immobiliare di certificato di agibilità, si può ragionevolmente stimare una spesa di circa **4.500,00 euro** più IVA e oneri di legge.

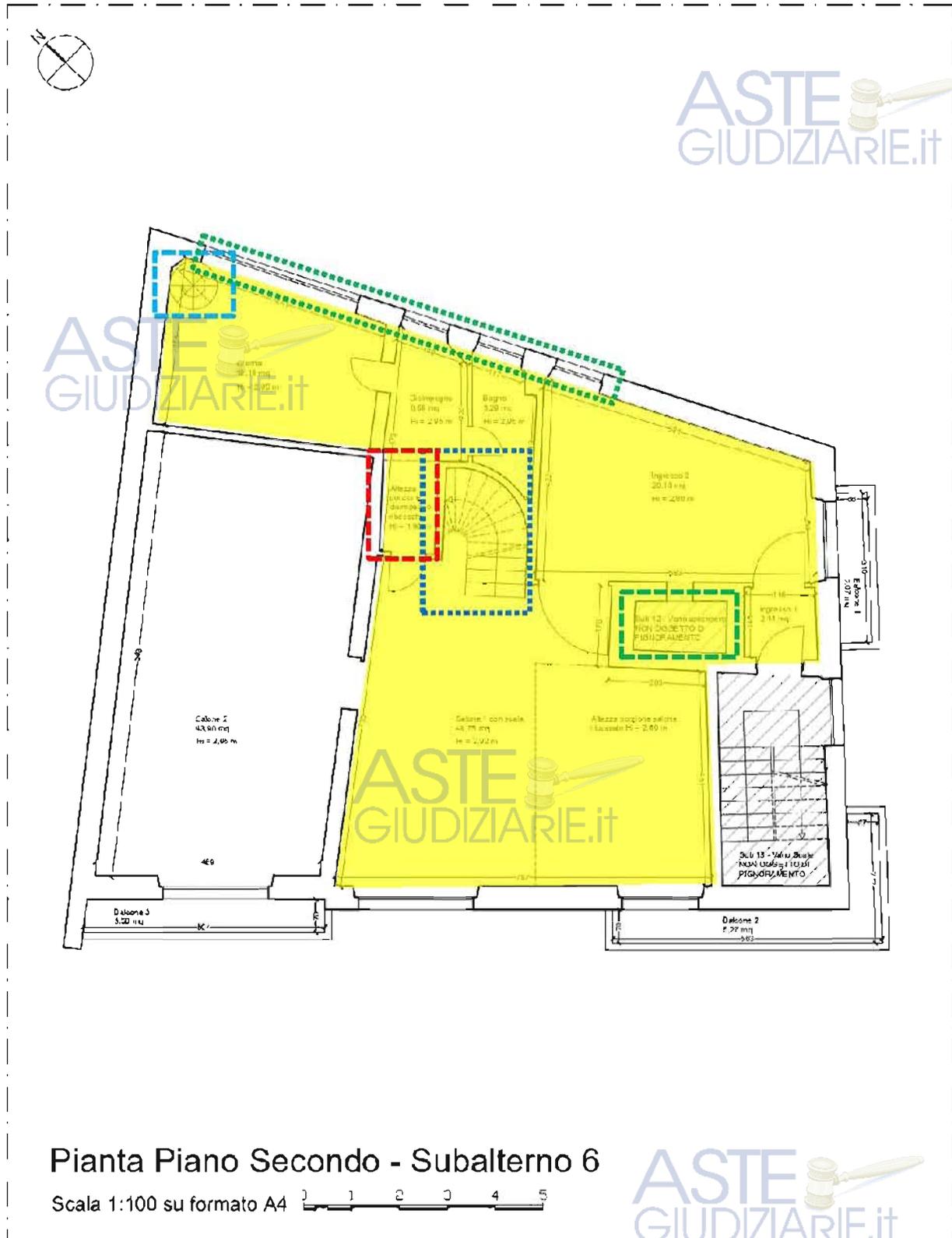
Per ciò che riguarda la **sanzione**, non potendo quantificarla con esattezza, esse sarà sommariamente valutata **applicando un determinato coefficiente correttivo al ribasso sul valore del bene.**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



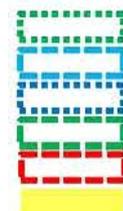


Pianta Piano Secondo - Subalterno 6

Scala 1:100 su formato A4

Figura 11 - Planimetria stato di fatto con evidenziati gli elementi difformi rispetto a quanto approvato

- Aperture finestrate difformi dal progetto approvato
- Scala a chiocciola realizzata ma non presente nel progetto approvato
- Scala interna realizzata con forma e posizione rispetto al progetto approvato
- Vano ascensore realizzato ma non presente nel progetto approvato
- Porzione di disimpegno con altezza inferiore ai minimi di legge
- Superficie con diversa disposizione dei tramezzi interni



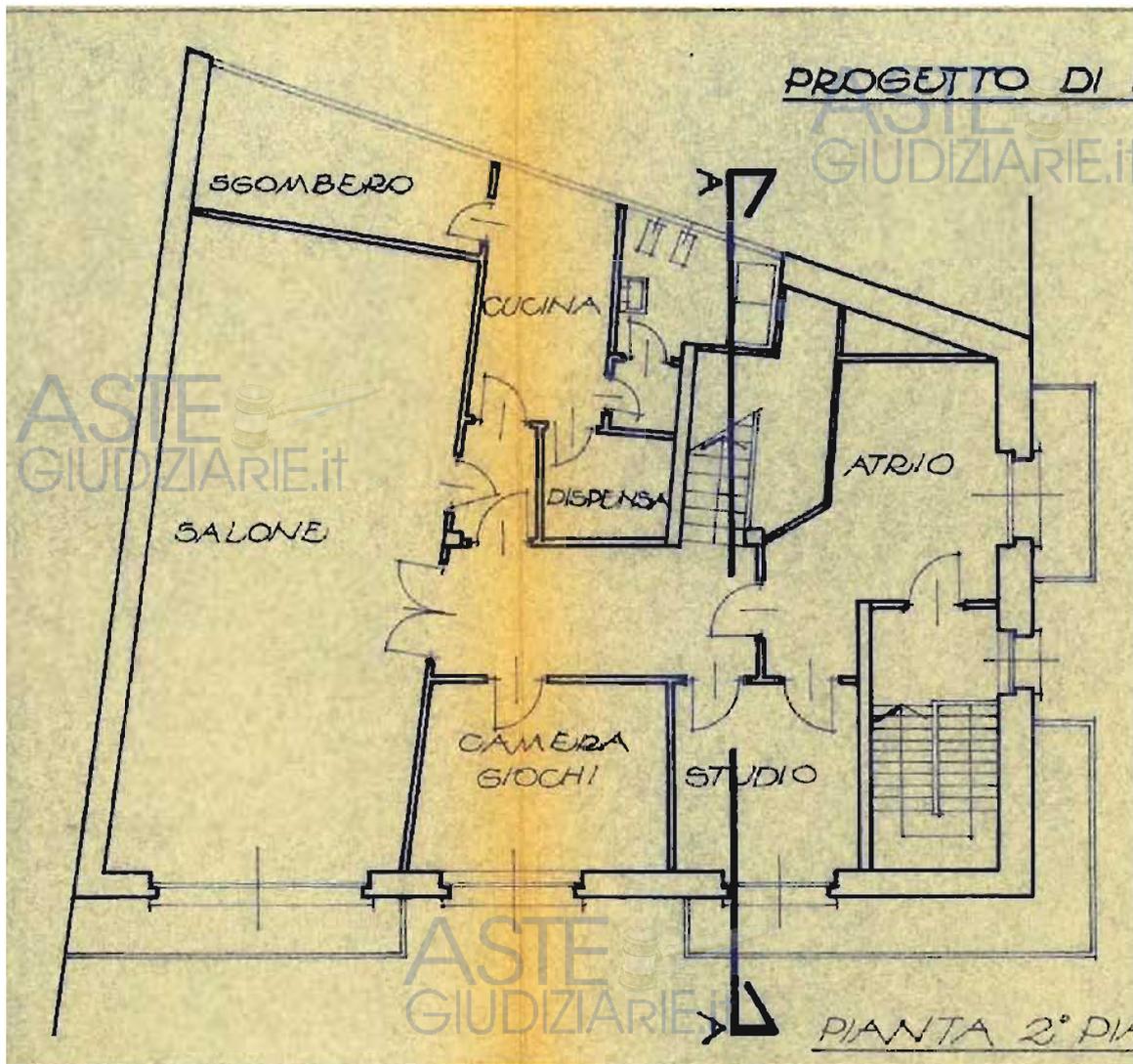


Figura 12 - Planimetria stato di progetto

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



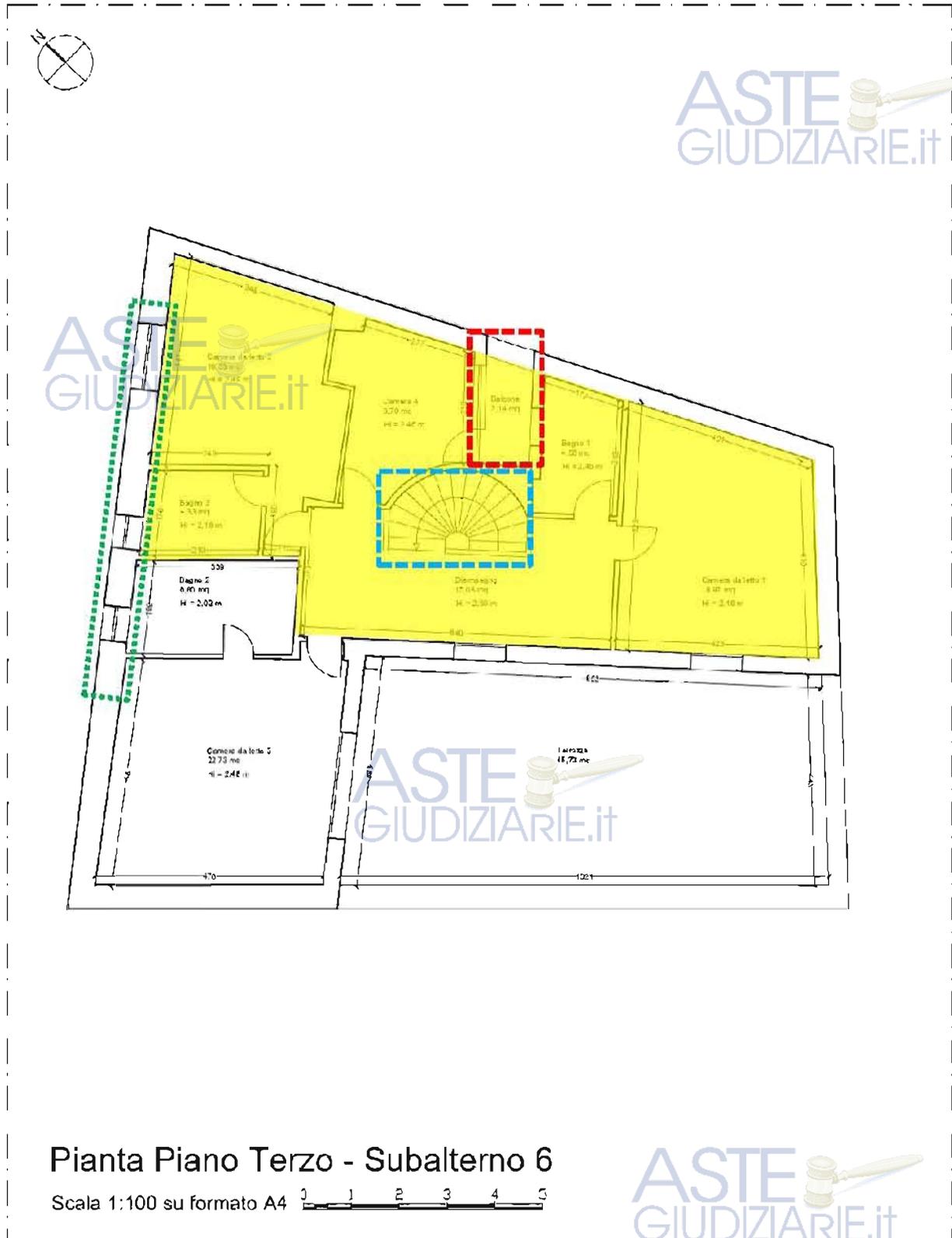
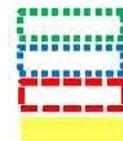


Figura 13 - Planimetria stato di fatto con evidenziati gli elementi difformi rispetto a quanto approvato

- Aperture finestrate non presenti nel progetto approvato
- Scala interna realizzata con forma e posizione rispetto al progetto approvato
- Balcone realizzato ma non presente nel progetto approvato
- Superficie con diversa disposizione dei tramezzi interni



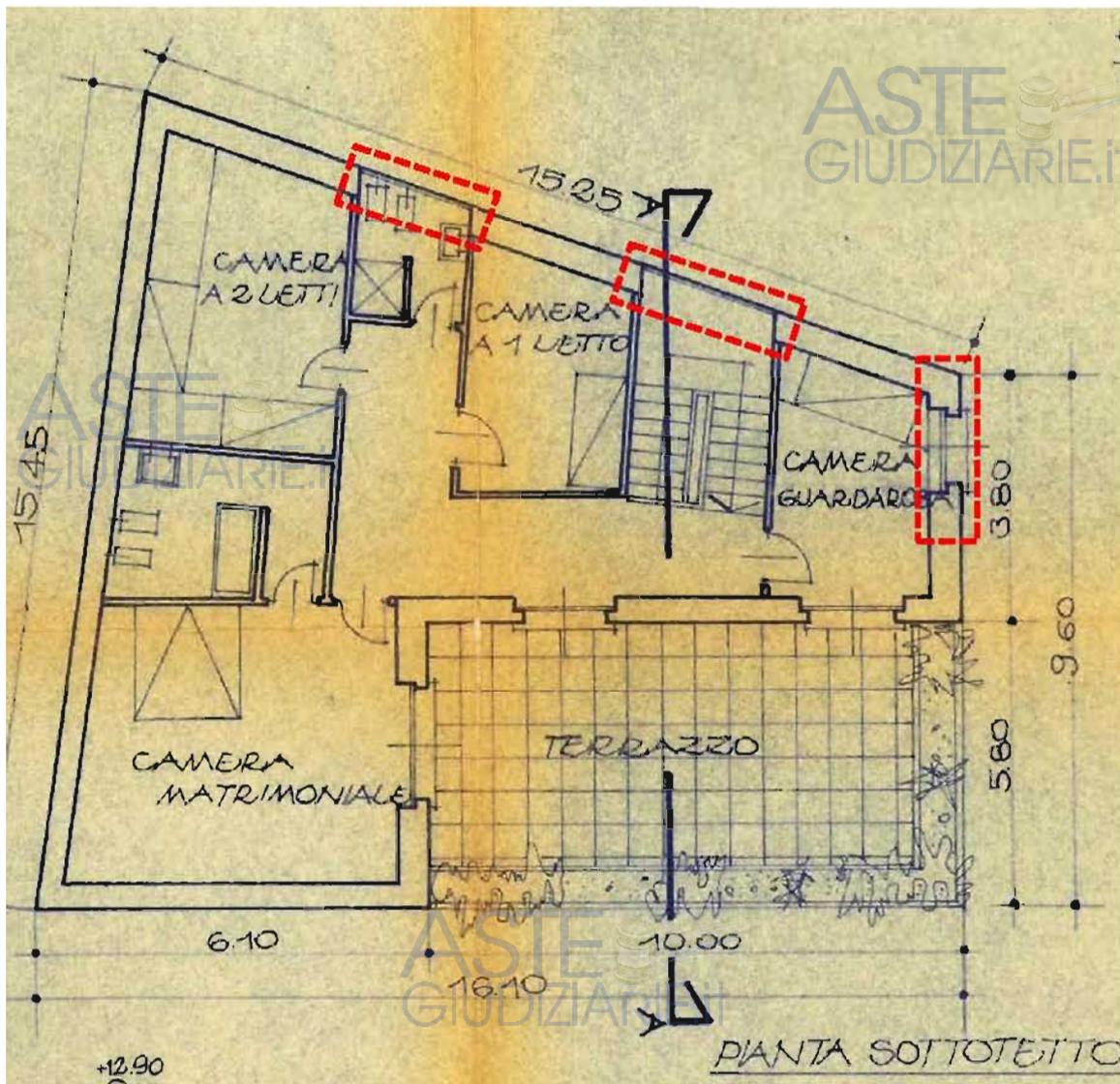


Figura 14 - Planimetria stato di progetto

- Dal confronto delle due planimetrie si osservano le difformità indicate alle pagine precedenti
- Graficamente si evidenziano le aperture finestrate non realizzate nello stato di fatto 





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

Nelle visure ipo-catastali e nel certificato notarile ex art. 567, comma 2 c.p.c., il bene oggetto di pignoramento non risulta gravato da censo, livello o usi civici.

A completamento, in data 03 maggio 2023, 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 in Olbia oggetto di espropriazione 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 Arzachena.

Il diritto sul bene del debitore è di proprietà.

3.8 Quesito n.8 – SPESE DI GESTIONE E MANUTENZIONE

I beni immobiliari oggetto di elaborato peritale insistono su di un singolo fabbricato quasi interamente di proprietà di un'unica persona giuridica. **Non è stato pertanto costituito un condominio** 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.

3.9 Quesito n.9 – DIVISIONE IN LOTTI

In considerazione della caratteristiche precipue dei beni, della sua distribuzione geometrico – funzionale e delle osservazioni riportate al paragrafo 3.2 relativo alla descrizione dei beni e al paragrafo 3.6 relativo alla conformità dei beni, si ritiene che gli stessi non possano essere venduti in modo frazionato e che la **vendita in unico lotto sia l'unica soluzione possibile.**

Le opere realizzate difformemente ai progetti approvati, ovvero la presenza di un ascensore interno ai vari piani che mette in diretta comunicazione il subalterno 9 al primo piano con il subalterno 6 al secondo piano, unitamente alla non suddivisione interna del subalterno 8 al piano terra dal subalterno 10 (bene comune non censibile a tutti i subalterni – centrale termica) rendono di fatto impossibile l'indipendenza reciproca dei singoli beni prima della vendita costituendone quindi un *unicum* indivisibile.

3.10 Quesito n.10 – DIVISIBILITA' IN NATURA

I singoli beni immobiliari **sono pignorati per intero.**

3.11 Quesito n.11 – STATO DEL BENE

Al giorno dell'accesso ai luoghi l'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva risultava essere libera, non costituendo dimora dell'esecutato ma rimanendo comunque nella piena disponibilità dello stesso (si precisa che il sopralluogo è avvenuto tramite





l'Istituto Vendite Giudiziarie che detiene la custodia del bene mentre il rappresentate legale o chi in sua vece della società esecutata non si è presentata all'appuntamento correttamente comunicato tramite PEC) (Cfr. *Allegato L - Verbale di Accesso ai Luoghi*).

Titoli di proprietà

Atto di compravendita del [REDACTED], a rogito del Notaio [REDACTED], trascritto presso la Conservatoria di Tempio Pausania il [REDACTED] grazie al quale la società [REDACTED] **acquistava da** [REDACTED] i beni immobiliari oggetto di procedura. (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** dell'immobile oggetto di procedura è da attribuirsi all'esecutato coincidente nella società [REDACTED]

Con riferimento ai **contratti di locazione** in essere registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati, così come risulta da verbale di accesso ai luoghi (Cfr. *Allegato L - Verbale di Accesso ai Luoghi*), il fabbricato non è utilizzato e non è utilizzabile attualmente da nessuno pertanto, seppur non sia stato possibile intervistare l'esecutato in merito, si desume che non sussistano né contratti né scritture private di alcun genere con terzi relativi al bene immobiliare oggetto di procedura

3.12 Quesito n.12 – ASSEGNAZIONE CASA CONIUGALE

L'immobile il giorno dell'accesso ai luoghi **risultava libero, pur rimanendo nella piena disponibilità dell'esecutato**, la [REDACTED] che ne detiene la piena proprietà.

3.13 Quesito n.13 – REGIME VINCOLISTICO

L'unità immobiliare sorge su area sottoposta a vincolo paesaggistico, dichiarata di notevole interesse pubblico ai sensi degli artt. 136, 143 e 157 del D.lgs. 22 Gennaio 2004 n.42 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio".

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

Come osservato al paragrafo "*Quesito n.8 – spese di gestione e manutenzione*" i beni immobiliari oggetto di elaborato peritale insistono su di un singolo fabbricato quasi interamente di proprietà di un'unica persona giuridica. **Non è stato pertanto costituito un condominio** 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 200082/2009





3.14 Quesito n.14 – DETERMINAZIONE DEL VALORE

Critério 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 Arzachena – zona Centro Urbano - riferite al 2° semestre del 2022.

Conteggio estimativo

- Per immobili con tipologia **Abitazioni Civili** con stato di conservazione normale siti nella zona dell'abitato della Zona B1 / Centrale / Centro Urbano nel Comune di Arzachena si ha la seguente valutazione media V_m dedotta da indagini condotte in base ai criteri suesposti:

$$V_m = 1500,00 \text{ €/mq}$$

- Per immobili con tipologia **Box Auto** si valuterà tale bene come pertinenza esclusiva accessoria a servizio dell'unità immobiliare calcolandone la superficie commerciale tramite specifico coefficiente di omogeneizzazione:
 - coefficiente omogeneizzazione = 0,25

Assunto pertanto il suesposto valore al mq in regime di ordinarietà come parametro di riferimento, si procederà all'individuazione di opportuni coefficienti riduttivi e/o maggiorativi che tengano conto delle caratteristiche di localizzazione, di posizione, tipologiche e produttive del bene in oggetto e che, conglobati in un fattore moltiplicativo





K, consentano la determinazione del valore di mercato dell'unità di riferimento (metro quadro ragguagliato) del bene a mezzo del prodotto:

$$V_m \times K$$

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

$$K_1 = 1,00$$

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

- Piano terra: $K_p = 0,95$
- Piano primo: $K_p = 1,00$
- Piano secondo e terzo: $K_p = 1,05$

Caratteristiche tipologiche: (età dell'edificio, caratteristiche architettoniche e compositive, tipologia e condizioni statiche delle strutture, condizioni generali di manutenzione e di utilizzo, forma, pendenza, etc...) lo stato di conservazione e manutenzione è sufficiente per il Box auto mentre è insufficiente per i subalterni posti al primo piano e al secondo/terzo; nei piani superiori i materiali di finitura ed ornamentali sono infatti in cattivo stato ed in alcuni casi mancanti (come la pavimentazione del terzo piano), inoltre non è stato possibile valutare il funzionamento degli impianti tecnici che viste le condizioni generali del fabbricato si possono presumere non funzionanti.

A seguito di suddette considerazioni il coefficiente assumerà per il primo terra un valore pari ad uno mentre per i piani superiori una quantità tale da deprezzare il valore del bene del 30%:

- Piano terra: $K_t = 1,00$
- Piano primo: $K_t = 0,70$
- Piano secondo e terzo: $K_t = 0,70$

Caratteristiche produttive: (norme urbanistiche, servitù, locazioni, esistenza di concessione edilizia, capacità dell'immobile di produrre reddito). Considerando che tutti e tre i subalterni non sono conformi alle concessioni edilizie il coefficiente verrà posto pari a 0,95

- Beni non conformi: $K_{pr} = 0,95$

Tutto quanto sopraesposto determina un coefficiente:

$$K = K_1 \times K_p \times K_t \times K_{pr}$$

Suddetti coefficienti verranno indicati subalterno per subalterno in specifica tabella riportata al paragrafo "3.14.5 Determinazione del valore venale dei beni immobiliari" nella quale sarà indicato:

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

$$V = V_m \times K$$





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

$$V = V \times S$$

Superficie commerciale S

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

- 1) Vani principali e accessori diretti: superficie comprensiva della quota dei muri interni e perimetrali computabili per intero fino allo spessore massimo di 50 cm se esterni e computabili al 50%, ovvero fino a massimo 25 cm, se in comunione con altre proprietà.
- 2) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare (cantine, soffitte e assimilabili): superficie computata al lordo dei muri perimetrali e fino alla mezzeria dei muri in comunione con zone comunicanti con l'unità principale opportunamente omogeneizzata secondo il seguente criterio:
 - a) nella misura del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
 - b) nella misura del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.
- 3) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare
 - a) Balconi, terrazze e similari: superficie misurata fino al loro contorno esterno e omogeneizzata secondo il seguente criterio:
 - i) Qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
 - (1) nella misura del 30%, fino a 25 mq
 - (2) nella misura del 10%, per la quota eccedente 25 mq
 - ii) Qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
 - (1) nella misura del 15% della superficie fino a 25 mq
 - (2) nella misura del 5% per la quota eccedente 25 mq
 - b) Parchi, giardini, corti e aree a verde e simili: superficie misurata fino al confine della proprietà dell'immobile ovvero se questa è delimitata da un muro di confine o da un manufatto in comunione, fino alla mezzeria dello stesso e viene omogeneizzata secondo il seguente criterio
 - i) al 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
 - ii) al 2% per superfici eccedenti detto limite.

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





Considerato quanto 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 dalle tabelle riportate ai seguenti sottoparagrafi.

3.14.1 Superficie commerciale piano terra - F. 41, Mapp. 1146, Sub. 8, Cat. C/6

Destinazione	Superficie Lorda	Coef.	Superficie Omogeneizzata
1 – Vani principali	39,19 mq	0,25	9,80 mq
Totale superficie commerciale omogeneizzata S			9,80 mq

3.14.2 Superficie commerciale piano primo - F. 41, Mapp. 1146, Sub. 9, Cat. A/2

Destinazione	Superficie Lorda	Coef.	Superficie Omogeneizzata
1 – Vani principali	167,12 mq	1,00	167,12 mq
3ai – terrazze comunicanti fino a 25mq	13,74 mq	0,30	4,12 mq
Totale superficie commerciale omogeneizzata S			171,24 mq

3.14.2 Superficie commerciale piano secondo/terzo - F. 41, Mapp. 1146, Sub. 6, Cat. A/2

Destinazione	Piano Primo	Piano Secondo	Totale Superfici
1 – Vani principali	167,06 mq	---	167,06 mq
2a – superfici accessorie comunicanti	---	126,27 mq	126,27 mq
3ai – terrazze comunicanti	13,74 mq	55,33 mq	69,07 mq

Destinazione	Superficie Lorda	Coef.	Superficie Omogeneizzata
1 – Vani principali	167,06 mq	1,00	167,06 mq
2a – superfici accessorie comunicanti	126,27 mq	0,50	63,13 mq
3ai – terrazze comunicanti fino a 25mq	25,00 mq	0,30	7,50 mq
3ai – terrazze comunicanti oltre a 25mq	44,07 mq	0,10	4,40 mq
Totale superficie commerciale omogeneizzata S			242,09 mq

N.B.: si osservi che in relazione al terzo piano, secondo quanto già espresso nel paragrafo dedicato alla conformità del bene, considerando che l'altezza interna non è compatibile con l'uso abitativo, le superfici di tale piano sono state computate come superfici accessorie non comunicanti.





3.14.5 Determinazione del Valore Venale dei singoli subalterni

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

- Coefficiente $K = K_1 \times K_p \times K_t \times K_{pr}$
- Valore di Mercato del Parametro di Riferimento $V = V_m \times K$
- Valore Venale dei singoli beni immobiliari $V = V \times S$

Si noti che i subalterni 16, 18, 60 e 61 sono stati inseriti solo al piano terra in quanto la porzione di bene presente al piano interrato è pertinenza di quella presente al piano terra.

Piano	Sub	Cat.	Valutazione media €/mq	K ₁	K _p	K _t	K _{pr}	K	Valore di mercato €	Superficie Commerciale Omogeneizzata mq	Valore Venale €
T	8	C/6	1500,00	1,00	0,95	1,00	0,95	0,902	1353,75	9,80	13 266,75
1	9	A/2	1500,00	1,00	1,00	0,70	0,95	0,665	997,50	171,24	170 811,90
2-3	6	A/2	1500,00	1,00	1,05	0,70	0,95	0,698	1047,00	242,09	253 468,23

3.14.6 Determinazione del Valore Venale del singolo lotto

In considerazione di quanto esposto al paragrafo 3.9 *Quesito n.9 – DIVISIONE IN LOTTI* si ritiene che la vendita in unico lotto sia l'unica opzione possibile; pertanto il valore del singolo lotto di vendita sarà dato dalla somma dei valori di vendita dei singoli subalterni:

$$€ 13.266,75 + € 170.811,90 + 253.468,23 = € 437.546,88$$

A suddetta cifra devono essere decurtati i costi per la **regolarizzazione catastale** e per **redazione e presentazione delle pratiche** da parte di professionista abilitato quantificate ai paragrafi dedicati nella somma di:

$$€ 500,00 + 2.000,00 + 3.500,00 + 4.500,00 = € 10.500,00$$

Inoltre devono essere decurtati i costi necessari ad affrontare le lavorazioni opportune già evidenziate nel paragrafo dedicato alla descrizione del bene valutabili sommariamente in **250.000,00 euro**, quelli derivanti dalle lavorazioni necessarie a rendere il bene conforme e già valutati al paragrafo dedicato in **4.000,00 euro**, oltre a quelli derivanti dalla possibile sanzione demolitoria già valutati in **15.000,00 euro**, comprendendo nella loro somma i costi professionali necessari per effettuare il progetto esecutivo e strutturale (si consideri che tali valori vanno interpretati unicamente come stima di massima poiché per conoscerne l'esatto importo è necessario prima redigere l'intero progetto esecutivo).

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

$$V = € 437.546,88 - € 10.500,00 - 250.000,00 - 4.000,00 - 15.000,00 = € 158.046,88$$

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

LOTTO 1: € 158.000,00

(diconsi euro centocinquantaottomila/00)



CONCLUSIONI

Ritenendo di aver assolto al mandato conferitogli, il sottoscritto Ingegnere Architetto Giovanni Pinna, rassegna la presente relazione di stima composta di 52 pagine dattiloscritte e corredata di allegati di seguito elencati.



ALLEGATI

- Allegato A** Verbale conferimento incarico
- Allegato B** Documentazione catastale
- Allegato C** Documentazione Ipotecaria
- Allegato D** Istanza accesso agli atti U.T.
- Allegato F** Convocazioni accesso ai luoghi
- Allegato G** Copia atto compravendita
- Allegato H** Argea
- Allegato I** Documentazione Edilizia ed Urbanistica
- Allegato L** Verbale Accesso ai Luoghi
- Allegato M1** Documentazione fotografica – Esterni – Subalterno 8 – Piano terra
- Allegato M2** Documentazione fotografica – Subalterno 9 – Piano primo
- Allegato M3** Documentazione fotografica – Subalterno 6 – Piano secondo e terzo
- Allegato N** Planimetrie stato di fatto rilevato
- Allegato S** Spese sostenute

Tempio Pausania, li 31.05.2023

ASTE
GIUDIZIARIE.it
L'esperto

Dott. Ing. Arch. Giovanni Pinna

Giovanni Pinna

