



**TRIBUNALE DI TEMPIO  
PAUSANIA  
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**ELABORATO PERITALE**

**PROCEDURA ESECUTIVA:** R.G.E. n. 65-2022

**G. E.:** Dott.ssa Federica Lunari

**UDIENZA DI COMPARIZIONE DELLE PARTI:** 13.02.2024

**CREDITORE PROCEDENTE:** [REDACTED]

**DEBITORE:** [REDACTED]

Tempio Pausania, li 20.10.2023

L'esperto

Dott. Ing. Arch. Giovanni Pinna

*Giovanni Pinna*





## INDICE

<b>PREMESSA .....</b>	<b>3</b>
<b>1 QUESITI .....</b>	<b>4</b>
<b>2 SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI .....</b>	<b>7</b>
<b>3 RISPOSTE AI QUESITI .....</b>	<b>9</b>
3.1 QUESITO N.1 – IDENTIFICAZIONE DEL BENE.....	9
3.2 QUESITO N.2 – DESCRIZIONE DEL BENE .....	12
3.2.3 DESCRIZIONE DEL BENE CENSITO AL CATASTO AL F. 235, MAPP. 1787, SUB. 2, CAT. A/2 .....	15
3.2.3 DESCRIZIONE DEL BENE CENSITO AL CATASTO AL F. 235, MAPP. 1787, SUB. 7, CAT. A/2 .....	17
3.3 QUESITO N.3 – COMPARAZIONE TRA DATI ATTUALI E PIGNORAMENTO.....	19
3.4 QUESITO N.4 – ACCATASTAMENTO .....	19
3.4.1 ACCATASTAMENTO BENE CENSITO AL CATASTO AL F. 235, MAPP. 1787, SUB. 2, CAT. A/2..	19
3.4.2 ACCATASTAMENTO BENE CENSITO AL CATASTO AL F. 235, MAPP. 1787, SUB. 7, CAT. A/2..	20
3.5 QUESITO N.5 – DESTINAZIONE URBANISTICA DI PIANO.....	20
3.6 QUESITO N.6 – CONFORMITA’ ALLA NORMATIVA – SANABILITA’ .....	21
3.6.1 CONFORMITÀ ALLA NORMATIVA - SANABILITÀ F. 235, MAPP. 1787, SUB. 2, CAT. A/2 .....	22
3.6.1 CONFORMITÀ ALLA NORMATIVA - SANABILITÀ F. 235, MAPP. 1787, SUB. 2, CAT. A/2 .....	26
3.7 QUESITO N.7 – CENSO, LIVELLO E USO CIVICO .....	30
3.8 QUESITO N.8 – SPESE DI GESTIONE E MANUTENZIONE .....	30
3.9 QUESITO N.9 – DIVISIONE IN LOTTI .....	30
3.10 QUESITO N.10 – DIVISIBILITA’ IN NATURA.....	31
3.11 QUESITO N.11 – STATO DEL BENE .....	31
3.12 QUESITO N.12 – ASSEGNAZIONE CASA CONIUGALE .....	32
3.13 QUESITO N.13 – REGIME VINCOLISTICO.....	32
3.14 QUESITO N.14 – DETERMINAZIONE DEL VALORE.....	33
3.14.2 SUPERFICIE COMMERCIALE PIANO TERRA - F. 235, MAPP. 1787, SUB. 2, CAT. A/2 .....	36
3.14.2 SUPERFICIE COMMERCIALE PIANO PRIMO - F. 235, MAPP. 1787, SUB. 7, CAT. A/2 .....	36
3.14.5 DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DEI SINGOLI SUBALTERNI .....	36
3.14.6 DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DEI SINGOLI LOTTI .....	37
<b>CONCLUSIONI .....</b>	<b>39</b>
<b>ALLEGATI .....</b>	<b>39</b>





TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA  
Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva Immobiliare N.R.G.E. 65/2023

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

**PREMESSA**

Lo scrivente Arch. Giovanni Pinna, C.F. PNN GNN 81P 20I 452Y, con domicilio professionale in Olbia alla Via Vittorio Veneto n. 15/1, regolarmente iscritto all'Ordine degli Architetti e nell'elenco dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Tempio Pausania, in data 28 febbraio 2023 veniva nominato esperto dal Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Federica Lunari nel procedimento esecutivo **R.G.E. n. 65/2023**, iniziato ad istanza della società [REDACTED]

Il giorno 01 marzo 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:

*“Porzioni immobiliari ed accesso e pertinenze facenti parte del complesso immobiliare denominato Isola Blu, sito in Loiri Porto San Paolo [...] e precisamente, i beni costituenti i lotti 2 e 7 dell'atto di frazionamento così di seguito descritti:*

- a) Appartamento [...] censito al NCEU al Foglio 235 Mapp. 1787 Sub 2, villaggio Isola Blu, p.t. Z.C. U, cat A/2, C1 1, vani 3 RC Euro 379,60;*
- b) Appartamento [...] censito al NCEU al Foglio 235 Mapp. 1787 Sub 7, villaggio Isola Blu, p.1. Z.C. U, cat A/2, C1 1, vani 3 RC Euro 379,60.”*

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

### QUESITO N. 4 – “Accatastamento”

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





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

#### **QUESITO N. 5 – “Destinazione urbanistica di piano”**

**Indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

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

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

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

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

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

**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 restate insolute ed, infine, considerando che la vendita forzata non prevede garanzia per i vizi del bene venduto espressa; precisi tutte le circostanze utili ai fini della stima ivi comprese quelle che hanno giustificato la riduzione o correzione nella quantificazione del valore finale del bene.





## 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
01.03.2023	Accettazione incarico e giuramento di rito
01.03.2023	Estrazione copia fascicolo
03.07.2023	Accesso c/o Agenzia delle Entrate di Sassari - Territorio - Servizi catastali
03.07.2023	Accesso c/o Agenzia delle Entrate di Sassari - Territorio - Servizi pubblicità immobiliare di Tempio Pausania
03.07.2023	Richiesta di accesso agli atti c/o Comune di Loiri Porto San Paolo (SS) – Servizio accesso agli Atti e Ufficio Tecnico – via PEC
07.07.2023	Invio comunicazioni alle parti per accesso luoghi a mezzo PEC
24.07.2023	Accesso presso Servizio Accesso agli Atti – Comune di Loiri Porto San Paolo (SS), ripetuto in data 25.07.23
26.07.2022	Accesso ai luoghi in Comune di Loiri Porto San Paolo (SS)
05.10.2023	Consultazione c/o Argea Sardegna circa presenza di gravami
09.10.2023	Richiesta atto di Compravendita

Il 01 marzo 2023 il sottoscritto, previo giuramento di rito in forma telematica, accettava l'incarico di stima degli immobili oggetto della procedura esecutiva R.G.E. 65/2022 (Cfr. *Allegato A – Verbale conferimento incarico*).

In data 01 marzo 2023 lo scrivente estraeva la copia del fascicolo e, esaminata la documentazione agli atti, procedeva alle operazioni di seguito elencate.

In data 03 marzo 2023 lo scrivente eseguiva accesso presso Agenzia delle Entrate di Sassari – Ufficio Territorio - Servizi catastali, estraendo visure storiche per immobile, elenco immobili, elaborato planimetrico, elenco subalterni, planimetria catastali presso catasto fabbricati ed estratto di mappa presso catasto terreni, relativi ai beni da staggire (Cfr. *Allegato B – Documentazione Catastale*).

In data 03 marzo 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 (Cfr. *Allegato C – Documentazione Ipotecaria*).

In data 03 marzo 2023 lo scrivente inviava richiesta via PEC al Servizio Accesso agli Atti e all'Ufficio Tecnico del Comune di Loiri Porto San Paolo (SS), protocollando istanza di accesso agli atti, nonché richiedendo attestazione circa l'eventuale presenza di pratiche di condono o sanatoria e del certificato di agibilità relativamente ai beni immobiliari oggetto di procedura (Cfr. *Allegato D – Istanza accesso agli atti U.T.*).

In data 07 luglio 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 26 luglio 2023 presso i beni immobiliari oggetto della procedura.





In data 24 luglio 2023 lo scrivente eseguiva accertamenti presso il Servizio Accesso agli Atti del Comune di Loiri Porto San Paolo (SS), acquisendo copia delle concessioni edilizie autorizzate in riferimento ai beni immobiliari oggetto di procedura e ripetendo tale accesso agli atti in data 25 luglio 2023.

In data 26 luglio 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 5 ottobre 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*).

In data 9 ottobre 2023 lo scrivente faceva richiesta di copia di atto di compravendita ricevendo quanto richiesto in data 09 ottobre 2023 (Cfr. *Allegato G – Copia atto compravendita*).







### 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 04.07.2006 nn. 1445/9032** Ipoteca Volontaria derivante da **Concessione a Garanzia di Mutuo Condizionato** a rogito del Notaio Gianfranco Giuliani sede Olbia (SS) rep. n. 204357/38043 del 27.06.2006, Capitale € 1.600.000,00, Totale € 2.400.000,00.

A favore di

[REDACTED]

**Gravante sulla piena proprietà** dell'unità immobiliare distinta al Catasto terreni del comune di Tempio Pausania (SS) al Foglio 235 mappale 712.

**A margine è riportata la seguente annotazione del 11.03.2008 nn. 653/2934 Frazionamento in quota** a rogito del Notaio Gianfranco Giuliani sede Olbia (SS) rep. n. 208814/41303 del 28.01.2008, in forza della quale vengono così distribuite le quote di Ipoteca, tra gli altri, sui seguenti subalterni:

- Frazione n.2 Capitale di € 200.000,00, Totale € 300.000,00 attribuita a foglio 235 particella 1787 sub.2;
- Frazione n.7 Capitale di € 180.000,00, Totale € 270.000,00 attribuita a foglio 235 particella 1787 sub.7

##### Trascrizioni Contro:

- **Trascrizione del 27.06.2022 nn. 5070/7175** nascente da **Verbale di Pignoramento Immobili** Ufficiale Giudiziario di Tempio Pausania (SS) rep. n. 609/2022 del 25.05.2022

[REDACTED]

**Gravante sulla piena proprietà delle unità immobiliari oggetto di procedura**





### Atti di provenienza:

- Con **atto di compravendita del 10.07.2009**, a rogito del Notaio Vincenzo Pistilli di Olbia rep. n. 92683/25677, trascritto presso la Conservatoria di Tempio Pausania il **04.08.2009 ai nn. 8764/6039**, [REDACTED] C.F. [REDACTED] sede [REDACTED] i beni immobiliari oggetto di procedura, oltre altri;
- **Atto di quietanza del 23.06.2010**, a rogito del Notaio Vincenzo Pistilli di Olbia rep. n. 95070/27374 trascritto presso la Conservatoria di Tempio Pausania il **19.07.2010 ai nn. 8352/1207**.

### 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 subalterni
  - d. Visure per immobile – catasto fabbricati
  - e. Visure per immobile – catasto terreni
  - f. Visura per soggetto
  - 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. T284766, T291076 e T293439, T295183, T295598, T296024, T296538 su foglio 235, particella 1787, subalterno 2 e subalterno 7 e su singola nota comprensiva di:
    - a. Elenco Immobili
    - b. Elenco sintetico delle formalità
    - c. **Nota di iscrizione del 04.07.2006 nn. 1445/9032** – ipoteca volontaria
      - i. **Annotazione del 11.03.2008 n. 653** – frazionamento in quota
    - d. **Nota di trascrizione del 04.08.2009 nn. 6039/8764** – atto di compravendita
      - i. **Annotazione del 23.07.2010 n. 1207** – quietanza
    - e. **Nota di trascrizione del 27.06.2022 nn. 5070/7175** – verbale di pignoramento immobili





### 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'executata, ovvero la ██ detiene la piena proprietà delle unità immobiliari oggetto di procedura esecutiva così come identificate 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'execuzione 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

**Beni immobiliari oggetto di procedura esecutiva:** due singole unità immobiliari facenti parte del complesso residenziale “Isola Blu”, site nel Comune di Loiri Porto San Paolo con accesso da via Don Luigi Sturzo così censiti al N.C.E.U (Cfr. *Allegato M - Documentazione fotografica*):

1. Foglio 235 Mapp. 1787 Sub 2 cat A/2;
2. Foglio 235 Mapp. 1787 Sub 7 cat A/2;

#### **Ubicazione dell’immobile e descrizione della zona**

Il complesso residenziale, le cui unità immobiliari sono oggetto della presente procedura di esecuzione, è ubicato nel comune di Loiri Porto San Paolo nella sua frazione più prossima alla costa coincidente con il paese di Porto San Paolo e si attesta sulla Via Don Luigi Sturzo, sviluppandosi parallelamente a tale via sul suo lato Est.

Rispetto alla area del centro urbano tale compendio trova ubicazione al centro edificato della frazione di Porto San Paolo e dista poche decine di metri da un supermercato, che può essere raggiunto facilmente a piedi in pochi minuti e 850 metri dalla spiaggia di Porto San Paolo raggiungibile anche a piedi in circa 15 minuti, mentre gli uffici comunali sono ubicati nella cittadina di Loiri, distante circa 18 km e 850 e raggiungibile tramite autovettura in circa 20 minuti. La strada di accesso alla frazione di Porto San Paolo è la SS 125 sulla quale si attesta la stessa via di accesso al complesso residenziale ospitante i beni immobili pignorati.

La zona di ubicazione dell'edificio è a prevalente destinazione turistico-residenziale. Trovano infatti collocazione in questa porzione della frazione di Porto San Paolo fabbricati bassi dalle forme quadrilatera in pianta di dimensioni analoghe a quelle del fabbricato nel quale sono presenti gli immobili oggetto di elaborato peritale, disposti in maniera piuttosto regolare lungo la viabilità comunale.

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

I servizi, quali farmacia, guardia medica, negozi, banca ecc., si trovano nel centro della frazione di Porto San Paolo e possono essere raggiunti anche a piedi in pochi minuti.



*Figura 1 –Ubicazione – Porto San Paolo - il perimetro rosso segnala l’area su cui insiste il fabbricato nel quale sono allocati i beni immobiliari oggetto di procedura esecutiva*

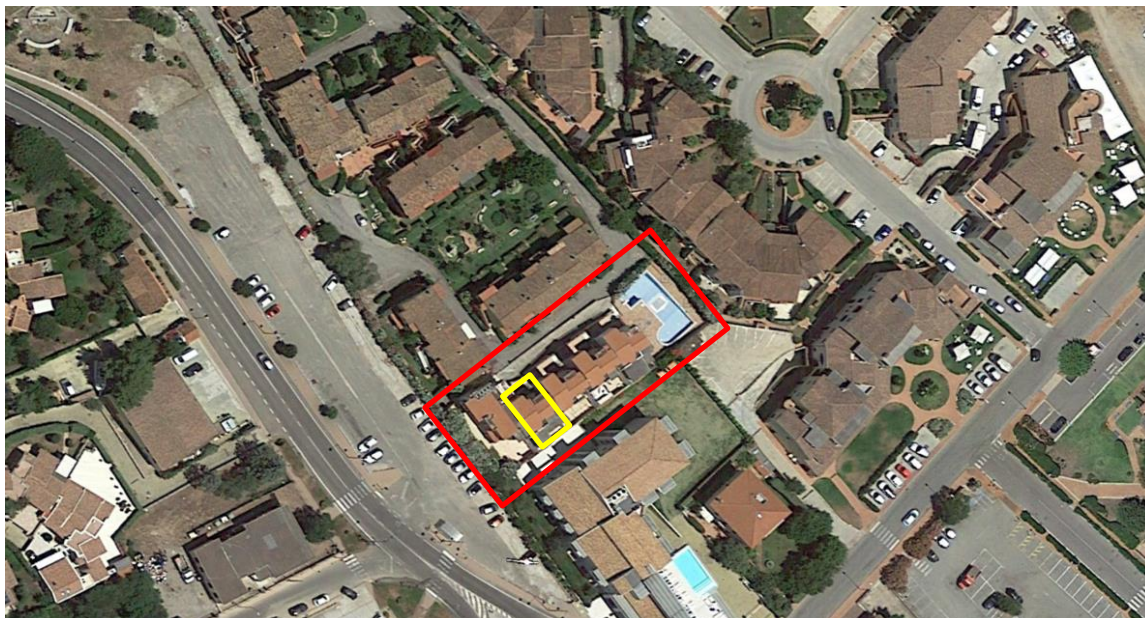


## Caratteristiche generali e costruttive dell'compendio immobiliare

L'accesso ai luoghi è avvenuto in data 26 luglio 2023 in presenza del custode nominato dal G.E. e, previa comunicazione inviata a mezzo raccomandata PEC inviata il 7 luglio 2023 all'esecutato ed accordi occorsi telefonicamente con quest'ultimo (Cfr. *Allegato F – Comunicazione accesso ai Luoghi e Allegato L – Verbale 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.

Il fabbricato sul quale insistono le unità immobiliari oggetto di pignoramento è definito nelle planimetrie approvate come il “Corpo G” del complesso residenziale “Isola Blu” ed è costituito da un unico corpo di fabbrica che si sviluppa perpendicolarmente alla via pubblica di accesso e presenta una configurazione a pettine su due piani fuori terra oltre ad un piano interrato, terminando con una piscina condominiale. Il fabbricato si distingue per la presenza di autorimesse al piano interrato e di abitazioni al piano terra e al piano primo accoppiate a livello compositivo a due a due verticalmente ed alle quali si accede percorrendo un percorso interno al complesso residenziale. Tale configurazione ricrea visivamente lo schema tipico delle villette a schiera anche se, nel caso di specie, il piano terra e il piano primo in tutto il corpo di fabbrica sono reciprocamente indipendenti, costituendo di fatto e di volta in volta due singole unità immobiliari separate.

**Il fabbricato**, in riferimento alle singole due unità immobiliari oggetto di procedura, **si presenta in ottime di conservazione e di manutenzione**, risultando di fatti pari al nuovo e necessitando esclusivamente di lievi interventi di ordinaria manutenzione.



*Figura 2 – Ubicazione – Porto San Paolo - il perimetro rosso segnala l'ingombro planimetrico del complesso residenziale nel quale sono allocati i beni immobili oggetto di procedura esecutiva mentre il perimetro giallo indica l'ingombro planimetrico delle due singole unità immobiliari oggetto di procedura*

Gli elementi costruttivi utilizzati, in parte desumibili dai documenti reperiti a seguito di accesso agli atti ed in parte solo ipotizzabili a seguito del sopralluogo effettuato osservando le caratteristiche generali del complesso, l'anno di edificazione, le planimetrie le sezioni e le geometrie, possono così riassumersi:

- **Fondazioni:** si ipotizzano continue al disotto dei muri portanti perimetrali del piano





interrato e a travi rovesce o plinti in corrispondenza dei pilastri in conglomerato cementizio armato;

- **Strutture portanti:** struttura intelaiata in cemento armato;
- **Solai di interpiano:** in laterocemento;
- **Muratura:** murature ordinarie in blocchi di laterizio alveolato;
- **Copertura:** il fabbricato presenta coperture a falde inclinate e manto in coppi;
- **Scale e balconi:** in cemento armato;
- **Massetto:** in cls cementizio;
- **Tramezzi:** in muratura di mattoni forati di laterizio;
- **Finiture:** intonaci al civile tinteggiati con idropittura.
- **Infissi esterni:** in legno con vetrocamera e persiane
- **Porte interne:** in legno;
- **Pavimenti:** in piastrelle monocottura;
- **Rivestimenti della zona bagno:** in piastrelle bicottura;
- **Impianto elettrico:** realizzato sotto-traccia con contatore autonomo;
- **Impianto di riscaldamento:** tramite singola pompa di calore installata nella zona giorno;
- **Servizi igienici:** dotati di wc, lavandino e doccia; rivestiti in piastrelle fino ad altezza porta;
- **Acqua calda sanitaria:** tramite scaldabagno elettrico
- **Fognature:** collegate alle rete fognaria comunale;
- **Approvvigionamento elettrico:** contatore autonomo;
- **Approvvigionamento idrico:** contatore autonomo con fornitura abbanoa;

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 e 4 proposte nella pagina a seguire (Cfr. *Allegato N – Planimetrie stato di fatto rilevato*) in quanto la documentazione acquisita tramite accesso agli atti differisce dallo stato di fatto e non riporta puntualmente tutte le quote (Cfr. *Allegato II – Documentazione Edilizia ed Urbanistica*).

Nei sottoparagrafi a seguire si descriveranno singolarmente i beni così come risultanti dal sopralluogo effettuato, evidenziando fin da ora che essi presentano difformità rispetto al progetto concessionato (Cfr. *Quesito n.6 – Conformità alla Normativa – Sanabilità*).

Per tutto quanto qui di seguito riportato nel presente paragrafo si faccia riferimento a:

*Allegato B – Documentazione catastale*

*Allegato I – Documentazione Edilizia ed Urbanistica*

*Allegato M – Documentazione fotografica*

*Allegato N – Planimetrie stato di fatto rilevato*





### 3.2.3 Descrizione del bene censito al Catasto al F. 235, Mapp. 1787, Sub. 2, Cat. A/2

L'unità immobiliare a destinazione abitativa, ubicata al piano terra, appare in buono stato di conservazione.

Come si può evincere dalla documentazione catastale allegata al presente elaborato peritale l'unità confina a Sud-Ovest con il Foglio 235 mappale 1081, a Nord-Ovest con il piano terra del subalterno 3, a Nord-Est con bene comune non censibile (sub.10) e a Sud-Est con il subalterno 1.

L'immobile è composto da una zona giorno con angolo cottura, una camera da letto, un bagno, un disimpegno, un ampio ripostiglio, un sottoscala utilizzato come deposito ed un terrazzo.

L'accesso al bene avviene tramite un ingresso collocato a Nord-Est al piano terra su di un camminamento pedonale e dal quale si entra direttamente nella zona giorno caratterizzata da un soggiorno con angolo cottura a vista; dal soggiorno si può avere accesso ad un ripostiglio ricavato nel sottoscala condominiale non risultante nelle planimetrie approvate e ad un disimpegno che collega la zona giorno ad un ripostiglio utilizzato attualmente come camera da letto con letti a castello, ad una camera da letto matrimoniale e ad un bagno completo di lavandino, W.C., bidet, piatto doccia; dalla camera da letto e dal soggiorno si ha accesso ad una ampia terrazza parzialmente coperta collocata a Sud-Ovest nella quale trovano collocazione una zona lavanderia ed uno scaldabagno elettrico (vedasi anche quanto riportato al paragrafo *Quesito n.6 – Conformità alla Normativa – Sanabilità*).

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

Ambiente	Superficie calpestabile
Soggiorno	18,35 mq
Camera da letto	12,85 mq
Bagno	4,76 mq
Disimpegno	7,15 mq
Ripostiglio	6,20 mq
Sottoscala	2,89 mq
<b>Totale spazi interni</b>	<b>52,20 mq</b>
Terrazzo	28,19 mq
<b>Totale spazi esterni</b>	<b>28,19 mq</b>
<b>TOTALE</b>	<b>80,39 mq</b>



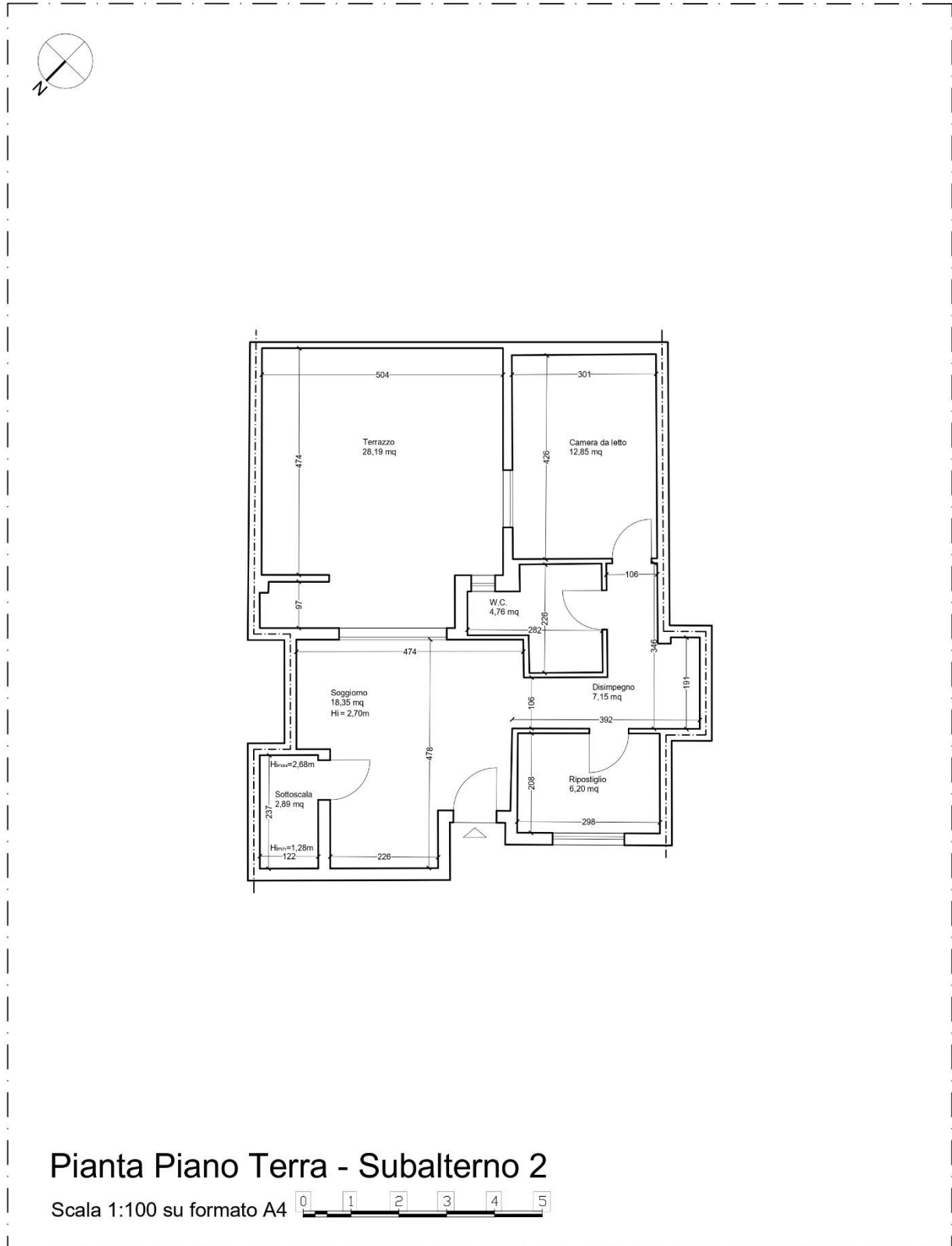


Figura 3 – Piano Terra – Subalterno 2  
Planimetria dello stato di fatto rilevato







### 3.2.3 Descrizione del bene censito al Catasto al F. 235, Mapp. 1787, Sub. 7, Cat. A/2

L'unità immobiliare a destinazione abitativa, ubicata al piano primo, appare in buono stato di conservazione.

Come si può evincere dalla documentazione catastale allegata al presente elaborato peritale l'unità confina a Nord-Ovest con il primo piano del subalterno 3 e a Sud-Est con il subalterno 6.

L'immobile è composto da una zona giorno con angolo cottura, una camera da letto, un bagno, un disimpegno, un ampio ripostiglio, un terrazzo ed un piccolo balcone.

L'accesso al bene avviene tramite una scala esterna condominiale collocata a Sud-Est attraverso la quale si raggiunge il portoncino di ingresso dal quale si entra direttamente nella zona giorno caratterizzata da un soggiorno con angolo cottura a vista; un disimpegno collega la zona giorno ad un ripostiglio utilizzato attualmente come camera da letto con letti a castello, ad una camera da letto matrimoniale, ad un piccolo balcone esposto sul lato Nord-Est e ad un bagno completo di lavandino, W.C., bidet, piatto doccia; dalla camera da letto e dal soggiorno si ha accesso ad una ampia terrazza coperta con pergolato ad aria passante collocata a Sud-Ovest nella quale trovano collocazione una zona lavanderia ed uno scaldabagno elettrico (vedasi anche quanto riportato al paragrafo *Quesito n.6 – Conformità alla Normativa – Sanabilità*).

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

Ambiente	Superficie calpestabile
Soggiorno	17,02 mq
Camera da letto	12,39 mq
Bagno	4,53 mq
Disimpegno	2,15 mq
Ripostiglio	6,54 mq
<b>Totale spazi interni</b>	<b>42,63 mq</b>
Terrazzo	16,08 mq
Balcone	0,80 mq
<b>Totale spazi esterni</b>	<b>16,88 mq</b>
<b>TOTALE</b>	<b>59,51 mq</b>



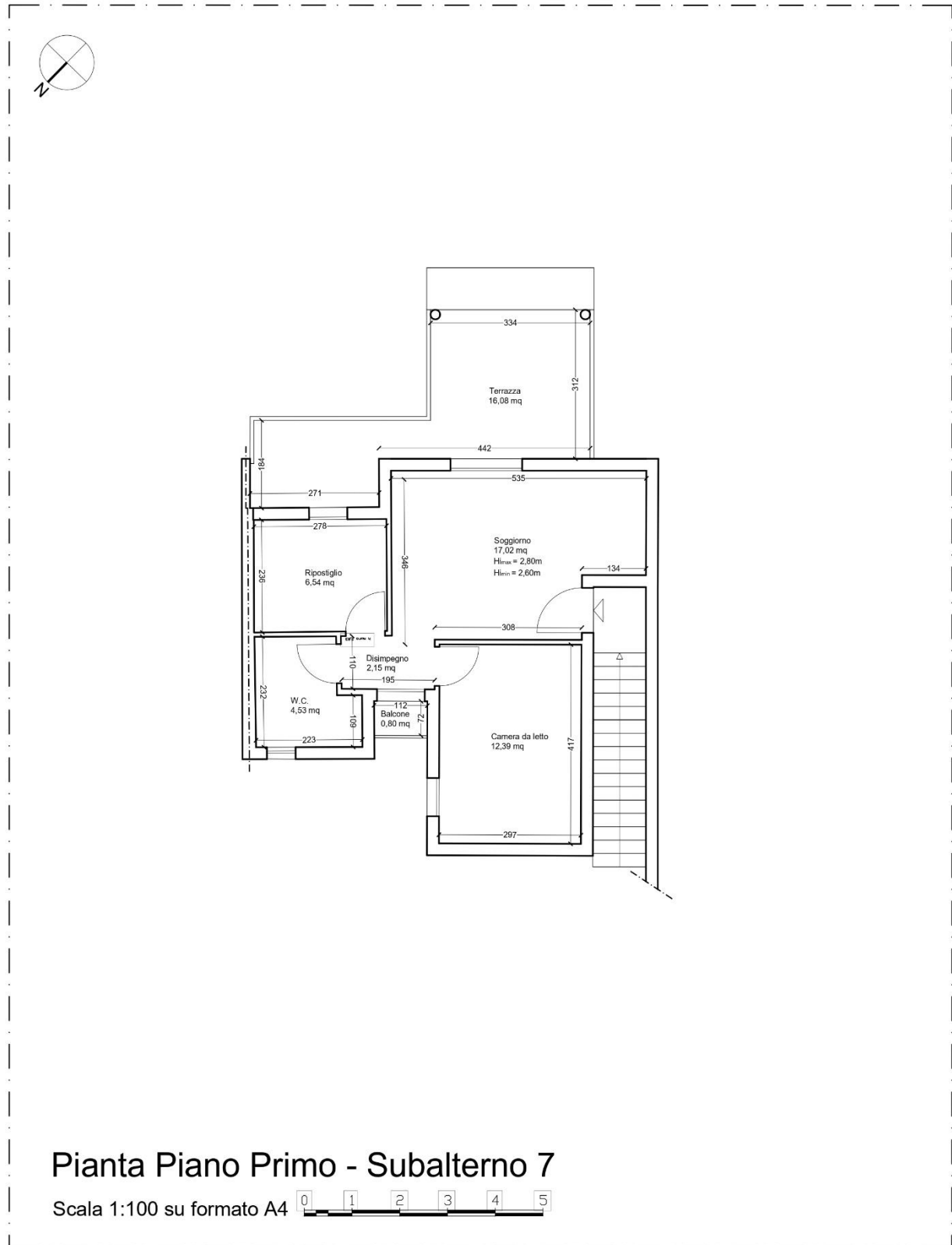


Figura 4 – Piano Primo – Subalterno 7  
Planimetria dello stato di fatto rilevato





### 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 due beni immobiliari ubicati al piano terra e al piano primo del "Corpo G2 del "Villaggio Isola Blu" sito nel centro della frazione di Porto San Paolo del Comune di Loiri Porto San Paolo (SS) in via Don Luigi Sturzo.

Per ciò che concerne il numero di piano e i confini di ogni singolo subalterno si faccia riferimento a quanto esposto al paragrafo precedente relativo alla descrizione dei beni mentre per i dati catastali si faccia riferimento al paragrafo che segue relativo per l'appunto all'accatastamento.

### 3.4 **Quesito n.4 – ACCATASTAMENTO**

I beni immobiliari oggetto di pignoramento sono i seguenti:

Foglio e mappale	Subalterno	Categoria	Descrizione	Numero di piano
235, 1787	2	A/2	Abitazione	Terra
235, 1787	7	A/2	Abitazione	Primo

I due beni immobiliari oggetto di procedura esecutiva sono ubicati in un fabbricato sito nel Comune di Loiri Porto San Paolo (SS) nella frazione di Porto San Paolo in via Don Luigi Sturzo ed i singoli subalterni insistono tutti sul foglio 235 e mappale 1787.

Entrambi i beni immobiliari oggetto della presente perizia risultano di proprietà della società CLAR S.R.L. con sede a Meda (MI), C.F. 06677130962.

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

Si procederà ora ad analizzare i due subalterni iniziando dal piano terra.

#### 3.4.1 **Accatastamento bene censito al Catasto al F. 235, Mapp. 1787, Sub. 2, Cat. A/2**

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

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

Si osserva tuttavia che sia i dati catastali che la planimetria catastale sono coerenti con lo stato di fatto dei luoghi ma non con il progetto concessionato.

Considerate dunque le difformità riscontrate rispetto alle Concessioni Edilizie ed espresse nel paragrafo "3.6 conformità alla normativa – sanabilità" ed osservato che sarà di conseguenza necessario procedere con le dovute variazioni e modifiche sia delle planimetrie concessionate che dello stato di fatto dei luoghi, si fa rilevare che a seguito di suddette modifiche sarà successivamente necessario aggiornare i dati catastali e la planimetria catastale.





Prima di poter effettuare le variazioni ai dati catastali e alla planimetria catastale derivanti da quanto sopra anticipato, è necessario procedere con l'eventuale ottenimento del permesso di costruire in sanatoria o alternativamente con il ripristino dei luoghi secondo quanto effettivamente approvato.

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.

### 3.4.2 Accatastamento bene censito al Catasto al F. 235, Mapp. 1787, Sub. 7, Cat. A/2

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

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

Si osserva tuttavia che sia i dati catastali che la planimetria catastale sono coerenti con lo stato di fatto dei luoghi ma non con il progetto concessionato.

Considerate dunque le difformità riscontrate rispetto alle Concessioni Edilizie ed espresse nel paragrafo "3.6 conformità alla normativa – sanabilità" ed osservato che sarà di conseguenza necessario procedere con le dovute variazioni e modifiche sia delle planimetrie concessionate che dello stato di fatto dei luoghi, si fa rilevare che a seguito di suddette modifiche sarà successivamente necessario aggiornare i dati catastali e la planimetria catastale.

Prima di poter effettuare le variazioni ai dati catastali e alla planimetria catastale derivanti da quanto sopra anticipato, è necessario procedere con l'eventuale ottenimento del permesso di costruire in sanatoria o alternativamente con il ripristino dei luoghi secondo quanto effettivamente approvato.

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 insiste l'immobile oggetto di procedura esecutiva, localizzata nel comune di Loiri Porto San Paolo, nella frazione di Porto San Paolo, è inserita nel P.U.C. vigente e ricade in sottozona "B2 di Completamento Residenziale", così come si può evincere dalla Cartografia del Piano Urbanistico Comunale.

In accordo con le Norme Tecniche di Attuazione in vigore nel suddetto comune in suddette zone sono ammesse tutte le destinazioni proprie del centro urbano escluse tutte le attività industriali e quelle artigianali moleste ed inquinanti.

Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione, nuova costruzione.





### 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 Loiri Porto San Paolo (*Cfr. Allegato II - Documentazione Edilizia ed Urbanistica*) si riporta che il fabbricato su cui insistono le unità immobiliari oggetto di pignoramento è stato edificato a seguito della seguente concessione edilizia:

- Concessione Edilizia n° 65/2005 del 08.11.2005

La Concessione Edilizia 65/2005 ha ad oggetto il completamento del villaggio "Isola Blu" in località Porto San Paolo e con essa viene autorizzata l'espansione dell'insediamento turistico già esistente attraverso la realizzazione del "Corpo G", corpo di fabbrica del quale fanno parte le unità immobiliari oggetto di procedura esecutiva.

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

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

Si è accertato, attraverso l'accesso ai luoghi e le conseguenti operazioni di rilevazione metrica effettuate in sito dallo scrivente, che **entrambi gli immobili pignorati presentano difformità rispetto al progetto approvato.**

Bisogna sottolineare che le planimetrie acquisite presentano una bassa qualità grafica e sono occasionalmente prive di quote per cui le difformità rilevate derivano da una procedura di riporto in scala delle planimetrie approvate in scala 1/100; 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).

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 delle unità immobiliari 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 Loiri Porto San Paolo visionabile nell'*Allegato I – Documentazione Edilizia ed Urbanistica*.

Si procederà adesso analizzando singolarmente i due subalterni 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.

### 3.6.1 Conformità alla normativa - sanabilità F. 235, Mapp. 1787, Sub. 2, Cat. A/2

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**.

Infatti. Nello specifico:

- il volume sottostante una scala condominiale è stato utilizzato come deposito sebbene la superficie ed il conseguente volume non siano stati indicati nella planimetria approvata;
- il disimpegno presenta una configurazione planimetrica differente dalle planimetrie approvate ed una superficie maggiore rispetto a quanto concesso protrandosi verso Sud-Est ed occupando parte della proprietà dell'unità immobiliare definita nel progetto concesso come Unità Immobiliare 1;
- nel terrazzo posto a Sud-Ovest è presente una copertura in pergolato ad aria passante non indicata nei progetti approvati.

Per quanto concerne le suddette opere 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, 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 in cui i lavori abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati), la Soprintendenza potrebbe comunque prendere in carico la richiesta.





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

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

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

Premesso tutto quanto fin qui esposto, appurato che non si possono avere certezze sul giudizio di merito della Sovrintendenza, visto che 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 chiusura tramite paramento murario del sottoscala;
- la riduzione della superficie del disimpegno tramite l'apposizione di un tamponamento di separazione con l'adiacente unità immobiliare posta a Sud-Est al fine di renderlo congruo con l'ingombro planimetrico dello stesso ambiente indicato nella planimetria approvata;
- la rimozione del pergolato presente nel terrazzo posto a Sud-Ovest.

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

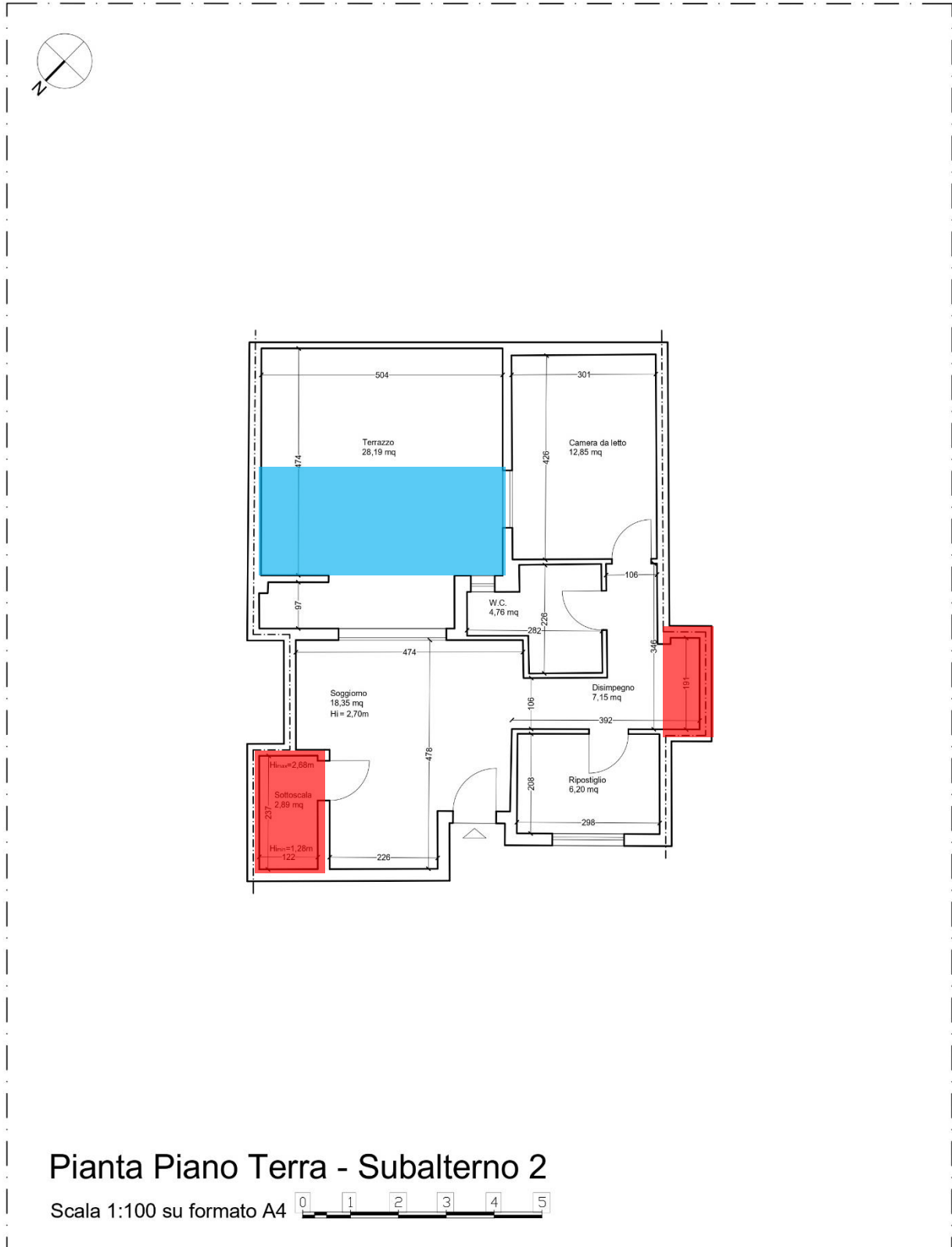
### **Costi e Sanzioni Pecuniarie**

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 quanto concerne la **sanzione demolitoria**, essa può essere approssimativamente valutata nella cifra di **5.000,00 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 **2.500,00 euro** più IVA e oneri di legge.





## Pianta Piano Terra - Subalterno 2

Scala 1:100 su formato A4

Figura 5 – Planimetria stato di fatto con evidenziati gli elementi difformi rispetto a quanto approvato

- Superfici realizzate non presenti nel progetto approvato
- Porzione di terrazza con pergolato non presente nel progetto approvato





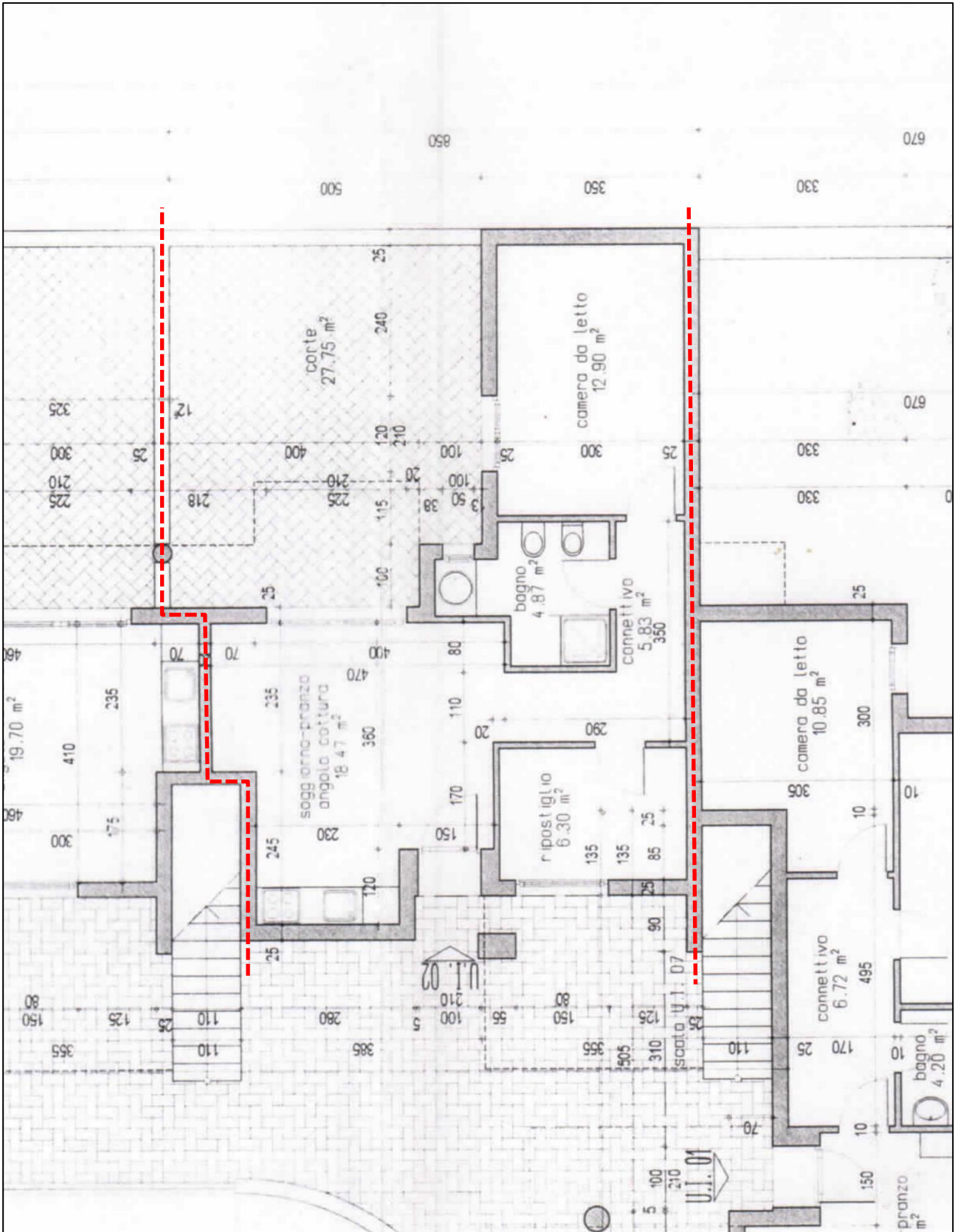



Figura 6 – Planimetria stato di progetto

- Limiti laterali dell'unità immobiliare 
- Dal confronto delle due planimetrie si osservano le difformità indicate alle pagine precedenti, ovvero nello specifico la differente forma del disimpegno e l'assenza di un ambiente ubicato nel sottoscala.





### 3.6.1 Conformità alla normativa - sanabilità F. 235, Mapp. 1787, Sub. 2, Cat. A/2

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.**

Infatti. Nello specifico:

- l'unità immobiliare presenta sul suo fronte Sud-Ovest un unico terrazzo in sede di due terrazzi separati così come indicati nelle planimetrie approvate avente una superficie maggiore alla somma dei due terrazzi concessionati;
- nel terrazzo posto a Sud-Ovest è presente una copertura in pergolato ad aria passante non indicata nei progetti approvati.

Per quanto concerne le suddette opere 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, 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), la Soprintendenza potrebbe comunque prendere in carico la richiesta.

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

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

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

Premesso tutto quanto fin qui esposto, appurato che non si possono avere certezze sul giudizio di merito della Sovrintendenza, visto che nel caso di specie si può avere la ragionevole presunzione che la Sovrintendenza ordini la demolizione delle superfici





effettivamente realizzate 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 rimessa in pristino del terrazzo posto a Sud-Ovest attraverso la sua suddivisione in due separate terrazze aventi ingombro planimetrico e superfici così come da progetto approvato;
- la rimozione del pergolato presente nel terrazzo posto a Sud-Ovest.

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

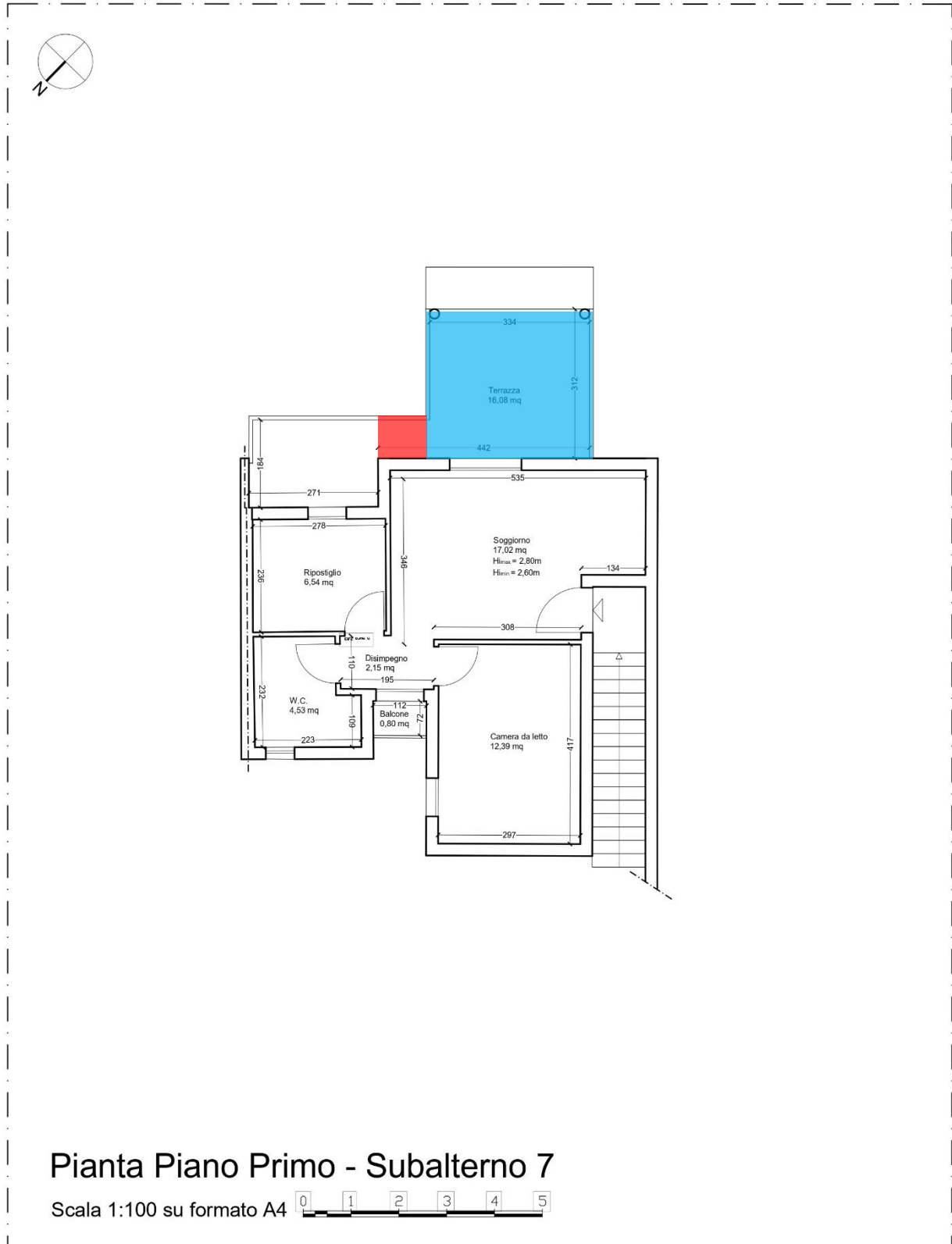
### **Costi e Sanzioni Pecuniarie**

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 quanto concerne la **sanzione demolitoria**, essa può essere approssimativamente valutata nella cifra di **5.000,00 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 **2.500,00 euro** più IVA e oneri di legge.





## Pianta Piano Primo - Subalterno 7

Scala 1:100 su formato A4

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

- Superfici realizzate non presenti nel progetto approvato
- Porzione di terrazza con pergolato non presente nel progetto approvato



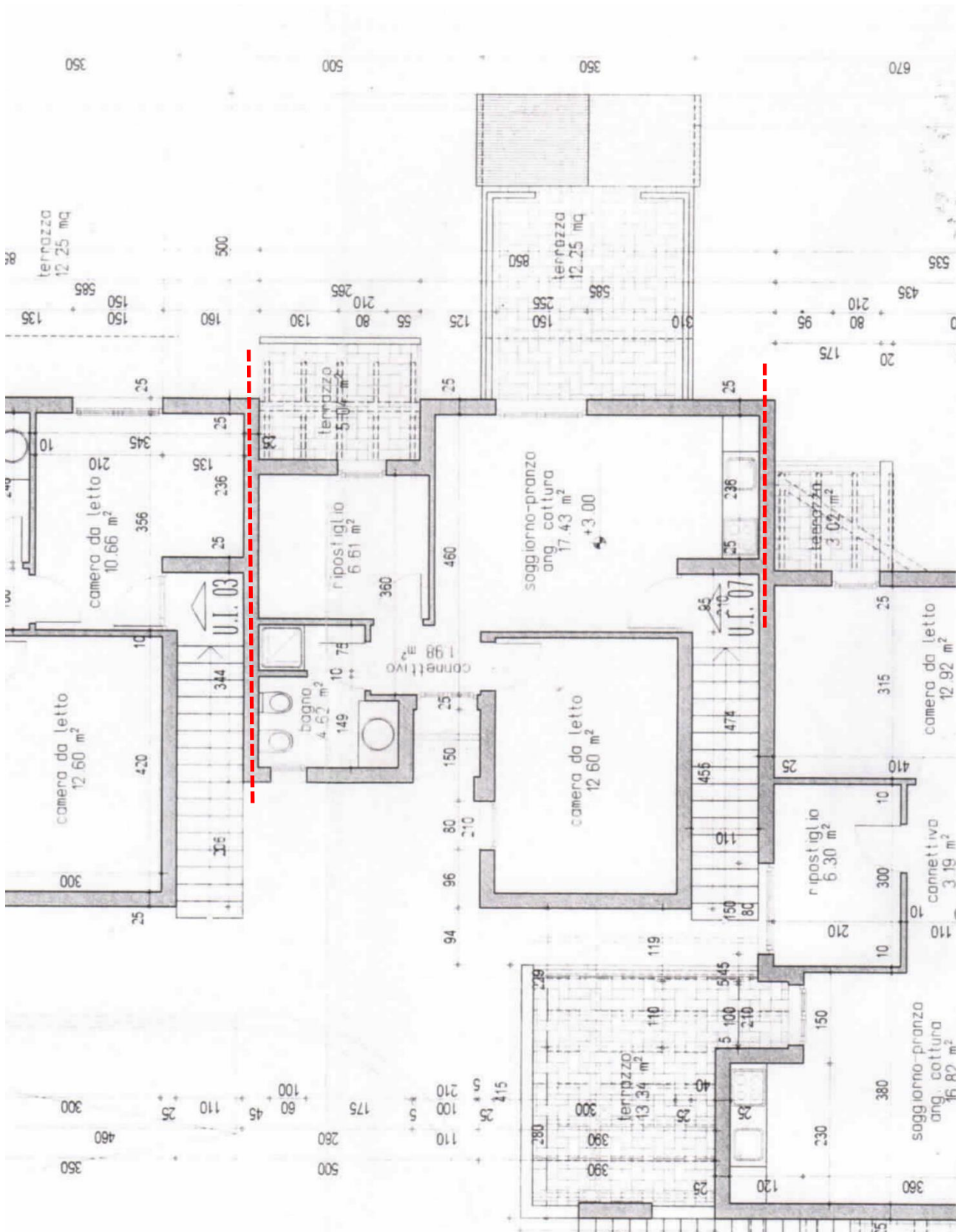



Figura 8 – Planimetria stato di progetto

- Limiti laterali dell'unità immobiliare 
- Dal confronto delle due planimetrie si osservano le difformità indicate alle pagine precedenti, ovvero nello specifico la suddivisione in due separati balconci sul fronte Sud-Ovest





### 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 05 ottobre 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 Loiri Porto San Paolo 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 Loiri Porto San Paolo.

**Il diritto sul bene del debitore è di proprietà.**

### 3.8 Quesito n.8 – SPESE DI GESTIONE E MANUTENZIONE

Il sottoscritto ha avuto modo di intervistare telefonicamente l'amministratore di condominio del Villaggio Isola Blu il quale ha riferito che le **spese annue fisse di gestione condominiale** si possono quantificare generalmente nell'ammontare indicativo di **1300,00 euro per il subalterno 2** e di **1100,00 euro per il subalterno 7** e che vi sono spese condominiali non corrisposte per gli anni passati relative agli immobili oggetto di procedura esecutiva.

Nello specifico **per i due anni anteriori alla data della perizia**, l'amministratore di condominio ha riferito che le **spese condominiali non corrisposte**, relative agli immobili oggetto di procedura esecutiva, ammontano alla cifra di **913,00 euro per il subalterno 2** e di **830,00 euro per il subalterno 7**, entrambe le cifre afferenti all'esercizio 2022 e alla prima rata 2023.

L'amministratore di condominio ha altresì riferito che non sussistono spese straordinarie già deliberate.

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

L'oggetto della procedura esecutiva sono i beni immobili facenti parte del complesso immobiliare denominato Isola Blu, sito in Loiri Porto San Paolo così distinti presso il N.C.E.U.:

1. al foglio 235, mappale 1787, subalterno 2, Cat A/2, Piano Terra;
2. al foglio 235, mappale 1787, subalterno 7, Cat A/2, Piano Primo;

**I beni pignorati sono vendibili singolarmente in due lotti, in quanto ognuno di essi è già definito catastalmente da foglio, mappale e singolo subalterno e costituisce di fatto una autonoma unità immobiliare indipendente.**

Non è necessario pertanto identificare nuovi confini (già definiti dalle singole planimetrie catastali corrispondenti a ogni subalterno e dall'elaborato planimetrico) e redigere il frazionamento.





Ogni lotto di vendita corrisponderà al singolo subalterno e saranno definiti così come indicato nella tabella a seguire:

LOTTO	Foglio	Mappale	Subalterno	Categoria	Piano
Lotto 1	235	1787	2	A/2	T
Lotto 2	235	1787	7	A/2	1°

Si sono definiti quindi un totale di 2 lotti.

### 3.10 Quesito n.10 – DIVISIBILITA' IN NATURA

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

### 3.11 Quesito n.11 – STATO DEL BENE

Il giorno dell'accesso ai luoghi entrambe le unità immobiliari oggetto di procedura esecutiva risultavano essere occupate come casa vacanza da uno dei soci della società esecutata, non costituendo comunque dimora dell'esecutato ma rimanendo nella piena disponibilità dello stesso (si precisa che il sopralluogo è avvenuto congiuntamente all'Istituto Vendite Giudiziarie che detiene la custodia del bene ed , in sede del rappresentante legale della società esecutata, si è presentato uno dei soci di tale società ovvero il signor Angelo Auriemma) (Cfr. *Allegato L - Verbale di Accesso ai Luoghi*).

#### Titoli di proprietà

- **Atto di compravendita del 10.07.2009**, a rogito del Notaio Vincenzo Pistilli di Olbia rep. n. 92683/25677, trascritto presso la Conservatoria di Tempio Pausania il **04.08.2009 ai nn. 8764/6039**, grazie al quale la società [REDACTED] [REDACTED] i beni immobiliari oggetto di procedura, oltre altri (Cfr. *Allegato G – Copia atto compravendita*);
- **Atto di quietanza del 23.06.2010**, a rogito del Notaio Vincenzo Pistilli di Olbia rep. n. 95070/27374 trascritto presso la Conservatoria di Tempio Pausania il **19.07.2010 ai nn. 8352/1207** (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*), uno dei soci della società esecutata riferisce che la società stessa non ha sottoscritto contratti o scritture private di alcun genere con terzi relativi ai beni immobiliari oggetto di procedura





### 3.12 **Quesito n.12 – ASSEGNAZIONE CASA CONIUGALE**

Gli immobili il giorno dell'accesso ai luoghi **risultavano occupati come casa vacanza da uno dei soci della società esecutata**, ovvero la società Clar S.r.l., 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.

Il sottoscritto ha raggiunto telefonicamente l'amministratore di condominio del Villaggio Isola Blu il che ha comunicato che le quote condominiali sono ripartite tra i partecipanti al Condominio in base ai millesimi di proprietà evidenziando che il consumo di acqua è determinato tramite lettura di contatore autonomo su singola unità abitativa

Inoltre, come espresso nel paragrafo 3.8 dedicato alle spese di gestione e manutenzione, gli oneri di natura condominiale non corrisposti per i due anni anteriori alla data della perizia ammontano alla cifra di **913,00 euro per il subalterno 2** e di **830,00 euro per il subalterno 7**, entrambe le cifre afferenti all'esercizio 2022 e alla prima rata 2023.

Inoltre non vi sono rivenute ulteriori formalità a seguito di ispezione ipotecaria aggiornata oltre a quelle relative alla procedura esecutiva R.G. n 65/2022







### 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 Loiri Porto San Paolo – zona Porto San Paolo (Nucleo Centrale) - 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 E1 / Suburbana / Porto San Paolo (Nucleo Centrale) nel Comune di Loiri Porto San Paolo si ha la seguente valutazione media  $V_m$  dedotta da indagini condotte in base ai criteri suesposti:

$$V_m = 2700,00 \text{ €/mq}$$

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:

$$K_l = 1,00$$

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 subalterno e sarà maggiorato al fine di tenere conto della presenza di una piscina ad uso condominiale:

- Piano terra:  $K_p = 1,05$
- Piano primo:  $K_p = 1,10$

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..) i materiali di finitura ed ornamentali sono di buona qualità; le caratteristiche architettoniche e le rifiniture edilizie appaiono in buono stato; non si ravvisano significativi segni di degrado; in considerazione del fatto che una porzione rilevante della superficie abitabile è destinata a ripostiglio in entrambi i subalterni il coefficiente assumerà un valore tale da deprezzare il valore dei beni del 5%:

$$K_t = 0,95$$

Caratteristiche produttive: (norme urbanistiche, servitù, locazioni, esistenza di concessione edilizia, capacità dell'immobile di produrre reddito). Considerando le difformità dalle Concessioni Edilizie evidenziate al paragrafo 3.6 dedicato alla conformità del bene, il coefficiente verrà posto pari a 0,95 in quanto la non conformità alle concessioni edilizie verrà comunque ulteriormente compensata sottraendo i costi delle operazioni necessarie all'ottenimento delle stesse:

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

Tutto quanto sopraesposto determina un coefficiente:

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

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:

$$V_r = V_m \times K$$

- il Valore Venale dei singoli beni immobiliari moltiplicando il valore  $V_r$  precedentemente determinato all'effettiva superficie commerciale omogeneizzata  $S$ :

$$V = V_r \times S$$





### Superficie commerciale S

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

- 1) Vani principali 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.





### 3.14.2 Superficie commerciale piano terra - F. 235, Mapp. 1787, Sub. 2, Cat. A/2

Destinazione	Superficie Lorda	Coef.	Superficie Omogeneizzata
1 – Vani principali	56,63 mq	1,00	56,63 mq
3ai – terrazze comunicanti fino a 25mq	25,00 mq	0,30	7,5 mq
3ai – terrazze comunicanti oltre a 25mq	4,98 mq	0,10	0,50 mq
<b>Totale superficie commerciale omogeneizzata S</b>			<b>64,63 mq</b>

N.B.: si osservi che in relazione al piano terra, in accordo con quanto già espresso nel paragrafo dedicato alla conformità del bene, per il calcolo della superficie commerciale non sono state prese in considerazione le superfici corrispondenti al sottoscala e a parte del disimpegno.

### 3.14.2 Superficie commerciale piano primo - F. 235, Mapp. 1787, Sub. 7, Cat. A/2

Destinazione	Superficie Lorda	Coef.	Superficie Omogeneizzata
1 – Vani principali	51,92 mq	1,00	51,92 mq
3ai – terrazze comunicanti fino a 25mq	16,88 mq	0,30	5,06 mq
<b>Totale superficie commerciale omogeneizzata S</b>			<b>56,98 mq</b>

N.B.: si osservi che in relazione al piano primo, in accordo con quanto già espresso nel paragrafo dedicato alla conformità del bene, per il calcolo della superficie commerciale non è stata presa in considerazione la porzione di superficie corrispondente al terrazzo posto a Sud-Ovest che dovrà essere soggetta a demolizione.

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

Piano	Sub	Cat.	Valutazione media €/mq	$K_l$	$K_p$	$K_t$	$K_{pr}$	$K$	Valore di mercato €	Superficie Commerciale Omogeneizzata mq	Valore Venale €
T	2	A/2	2700,00	1,00	1,05	0,95	0,95	0,9476	2558,52	64,63	165 357,15
1	7	A/2	2700,00	1,00	1,10	0,95	0,95	0,9927	2680,29	56,98	152 722,92





### 3.14.6 Determinazione del Valore Venale dei singoli lotti

In questo sottoparagrafo verranno calcolati i valori dei singoli lotti di vendita formati in accordo con quanto espresso al capitolo “2 – *Suddivisione in lotti*”

#### LOTTO 1

Il lotto 1 sarà formato dal solo **subalterno 2** del valore di **€ 165.357,15**.

Considerato che per i due anni anteriori alla data della perizia le spese condominiali relative a tale subalterno ammontano alla cifra di **10.614,40 euro**, poiché l'art. 63 del Codice Civile impone al nuovo proprietario la solidarietà dei debiti nei confronti del condominio per l'annualità in corso e per quella precedente, si ritiene che il valore dell'immobile vada deprezzato della quota corrispondente a due annualità stimabile in complessivi:

**€ 913,00**

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

**€ 500,00 + € 5000,00 + € 2.500,00 + = € 8.000,00**

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

**$V = € 165.357,15 - € 8.000,00 - € 913,00 = € 156.444,15$**

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

**LOTTO 1: € 156.400,00**

(diconsi euro centocinquantaseimilaquattrocento/00)

#### LOTTO 2

Il lotto 2 sarà formato dal solo **subalterno 7** del valore di **€ 155.722,92**.

Considerato che per i due anni anteriori alla data della perizia le spese condominiali relative a tale subalterno ammontano alla cifra di **830,00 euro**, poiché l'art. 63 del Codice Civile impone al nuovo proprietario la solidarietà dei debiti nei confronti del condominio per l'annualità in corso e per quella precedente, si ritiene che il valore dell'immobile vada deprezzato della quota corrispondente a due annualità stimabile in complessivi:

**€ 830,00**

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

**€ 500,00 + € 5000,00 + € 2.500,00 + = € 8.000,00**





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

$$V = € 152.722,92 - € 8.000,00 - € 830,00 = € 143.892,92$$

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

**LOTTO 1: € 143.800,00**

(diconsi euro centoquarantatremilaottocento/00)





## CONCLUSIONI

Ritenendo di aver assolto al mandato conferitogli, il sottoscritto Ingegnere Architetto Giovanni Pinna, rassegna la presente relazione di stima composta di 39 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 M** Documentazione fotografica
- Allegato N** Planimetrie stato di fatto rilevato
- Allegato S** Spese sostenute

Tempio Pausania, lì 20.10.2023

L'esperto  
Dott. Ing. Arch. Giovanni Pinna

