



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

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

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

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.

Per quanto concerne la **sanzione demolitoria**, essa può essere approssimativamente valutata nella cifra di **20.000,00 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 redazione di progetto esecutivo oltre alla necessità di dotare il fabbricato di certificato di agibilità, si può ragionevolmente stimare una spesa di circa **2.500,00 euro** più IVA e oneri di legge.

Inoltre per ciò che riguarda la **sanzione** afferente all'accertamento di conformità, non potendo quantificarla con esattezza, essa sarà sommariamente valutata **applicando un determinato coefficiente correttivo al ribasso sul valore del bene.**

Conclusioni paragrafo 3.6

A seguito di quanto riportato in questo paragrafo, ai fini della valutazione di stima di cui al paragrafo 3.1.4, dal computo dei metri quadri commerciali saranno esclusi i metri quadri relativi alle superfici interne abusivamente realizzate, ovvero tutte le superfici eccedenti quelle approvate con il progetto concessionato; pertanto le superfici interne relative alla *Camera 3* e alla *Camera 4* realizzate utilizzando parti della veranda verranno computate come superfici scoperte, così come la superficie sottostante al volume realizzato per ospitare la cisterna del gas nel cortile posto sul retro che verrà anch'essa computata come semplice superficie scoperta (vedasi paragrafo 3.14 – *Determinazione del valore*).



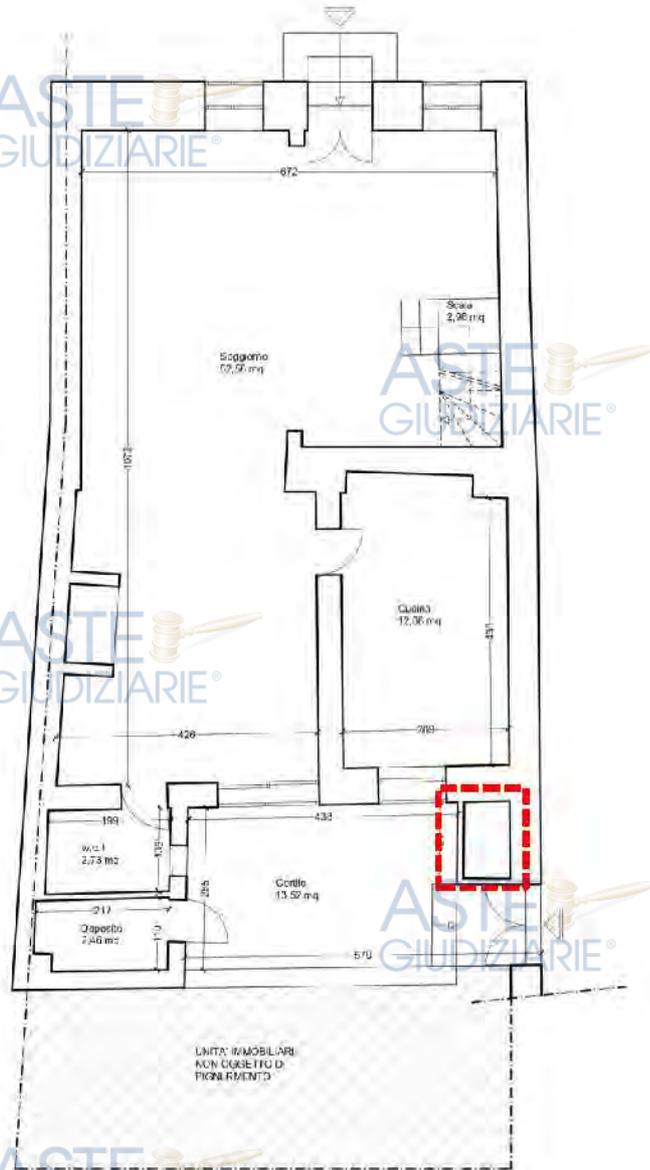


ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®



Luras - Pianta Piano Terra

Scala 1:100 su formato A4



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Figura 24 - Planimetria stato di fatto con evidenziati gli elementi difformi rispetto a quanto approvato

- Volume non indicato nel progetto approvato



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

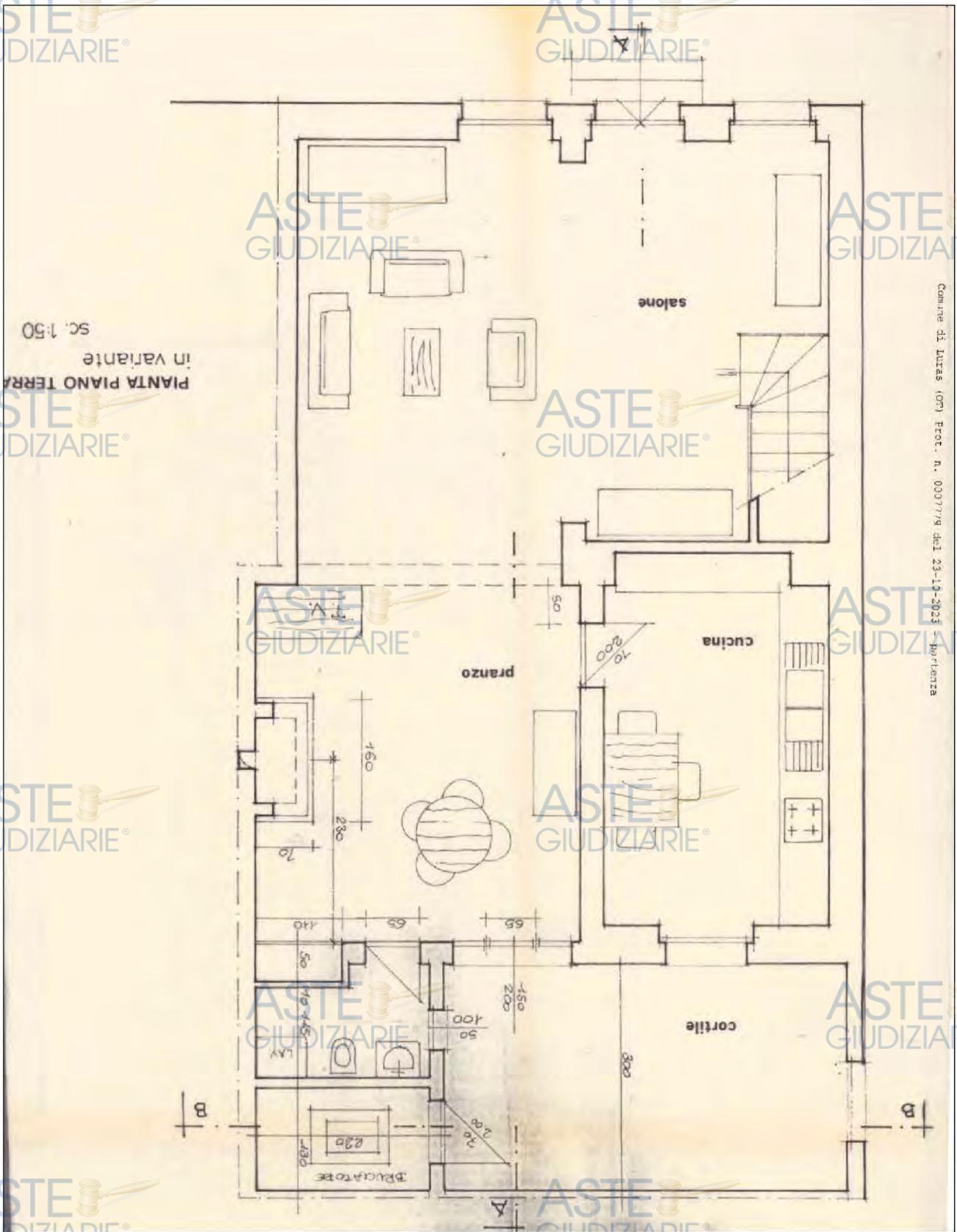


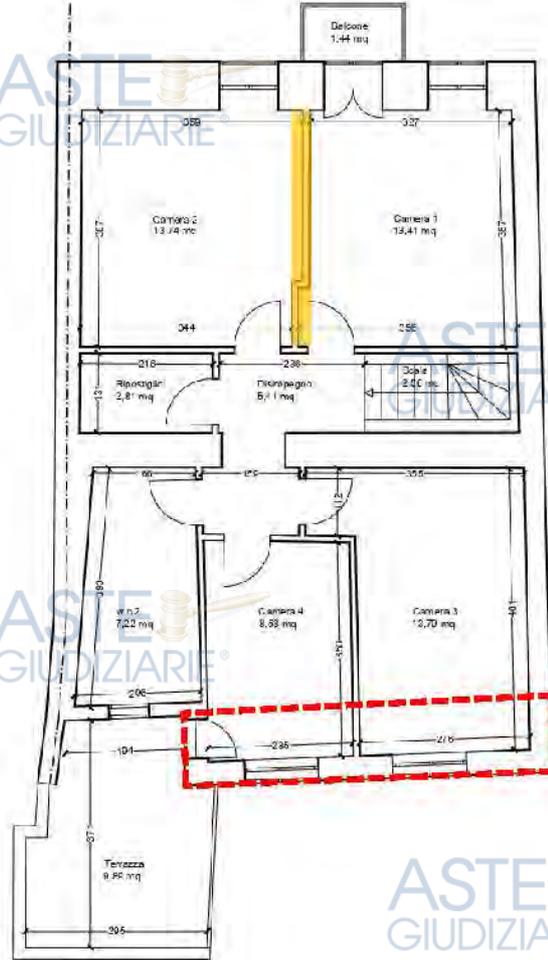
Figura 25 – Planimetria stato di progetto

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



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



Luras - Pianta Piano Primo

Scala 1:100 su formato A4



Figura 26 - Planimetria stato di fatto con evidenziati gli elementi di forme rispetto a quanto approvato

- Volume non indicato nel progetto approvato
- Tamponamenti con un andamento di forme dalle planimetrie approvate



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®





ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

PIANTA PIANO PRIMO
SC. 1:50

ASTE GIUDIZIARIE®

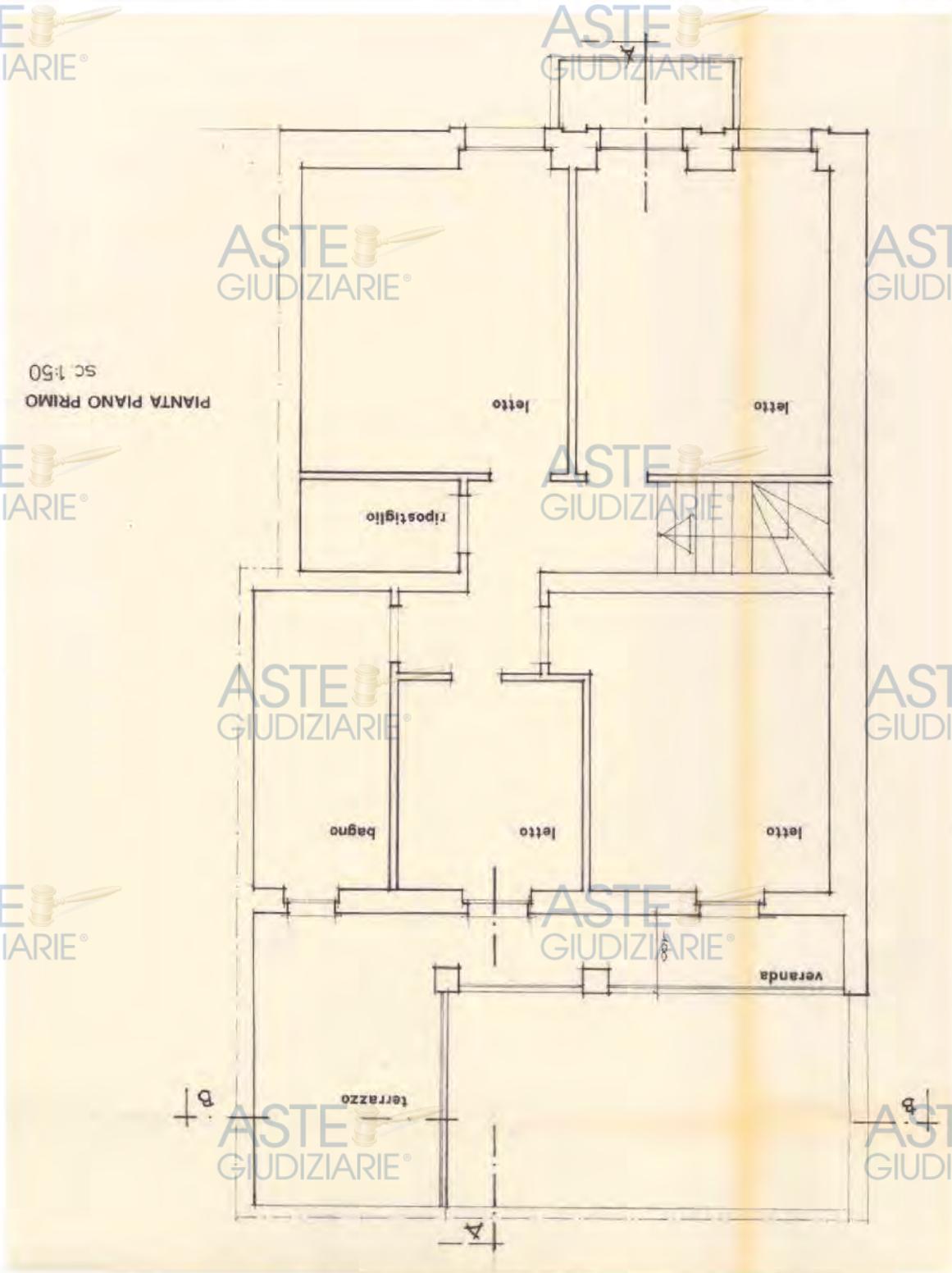


Figura 27 - Planimetria stato di progetto

ASTE GIUDIZIARIE®

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

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®





3.6.2 LOTTO 2 – Santa Teresa di Gallura – Casa colonica e terreni agricoli

Per quanto concerne l'abitazione e il locale deposito esterno, in base a quanto acquisito a seguito di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Santa Teresa di Gallura (Cfr. Allegato I - Documentazione Edilizia ed Urbanistica) si riporta che l'unica concessione edilizia risultante presso gli archivi è la Concessione Edilizia n. 2166/96 relativa ad un *progetto di modifica e ampliamento di casa colonica in loc. Jambedda*.

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

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

Con riferimento alla Concessione Edilizia n. 2166/96 si sottolinea che la tale concessione riguarda unicamente la modifica e l'ampliamento di una "casa colonica" già esistente e pertanto non riguarda una originaria licenza ad edificare della casa in se e per se.

A tal riguardo si evidenzia che nell'atto di provenienza del 02.07.1991, a rogito del Notaio Fabio Papaccio rep. n. 3880, tramite il quale la proprietà del bene è pervenuta all'esecutato, viene riportato quanto segue: *"La parte venditrice, da me Notaio ammonita ai sensi dell'art. 26 della L. 4/1/1968 n°15, attesta che la costruzione in oggetto è stata iniziata in data anteriore al 1°/9/1967 e che sull'immobile compravenduto non sono stati emessi provvedimenti sanzionatori ai sensi dell'art. 41 della L. 28 febbraio 1985 n°47."*

Si precisa ulteriormente che analizzando le foto satellitari storiche il deposito esterno appare essere stato realizzato tra il 1978 e il 1997 (questo è l'intervallo temporale delle foto satellitari degli archivi storici).

Ciò non di meno lo stato di fatto rilevato presenta difformità rispetto alla Concessione Edilizia n. 2166/96.

Si è accertato infatti, attraverso l'accesso ai luoghi e le conseguenti operazioni di rilevazione metrica effettuate in sito dallo scrivente, che **l'immobile pignorato mostra evidenti difformità rispetto al progetto approvato**.

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

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

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

- Nel progetto concessionato era presente una veranda in direzione Sud che allo stato di fatto si presenta come ambiente interno in quanto perimetrata da serramenti e da porzioni murarie all'interno del quale è stata anche realizzata la cucina



- Allo stato di fatto sul lato Ovest è presente un volume destinato a servizio igienico non previsto nella planimetria approvata
- Allo stato di fatto è presente una veranda coperta sul lato Sud eccedente la superficie concessionata nel progetto approvato
- Il locale adibito a deposito presente all'esterno della casa colonica non risulta essere mai stato concessionato
- La porta finestra e la finestra del fronte Nord insistenti sul *Soggiorno 1* sono state invertite nello stato di fatto, ovvero in sede di una finestra è stata collocata una porta finestra ed in sede di una porta finestra è stata collocata una finestra, con conseguente modifica del prospetto concessionato.

Per quanto concerne 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 in quanto ubicato su di un'area sottoposta a vincolo paesaggistico, dichiarata di notevole interesse pubblico ai sensi degli artt. 136 e 157 e l'art. 143 del D.lgs. 22 Gennaio 2004 n.42 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" (vedasi paragrafo 3.13), al fine di sanare suddette opere difformi non sarà possibile ottenerne l'autorizzazione tramite **accertamento di conformità** ai sensi dell'art. 36 e 37 del D.P.R. 380/2001 ma sarà invece necessario richiedere nuovo **permesso di costruire** ai sensi dell'Art. 10 del D.P.R. 380/2001, facendo riferimento al Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.L. 22 Gennaio 2004 n.42 e ss.mm.ii.) tramite **l'accertamento della compatibilità paesaggistica** disciplinato dagli articoli 167 e 181 (Opere eseguite in assenza di concessione o in difformità da essa), e conseguenti sanzioni disciplinate dall'art. 167 del suddetto Codice.

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

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

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

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





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

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

- La rimozione della perimetrazione creata con serramenti e compagini murarie che ha di fatto creato un ambiente chiuso in sede di una veranda aperta posta a Sud come da progetto approvato
- La demolizione conseguente della cucina esistente e suo successivo collocamento comprensivo di allacci all'interno dei rimanenti spazi chiusi
- La demolizione del volume aggiuntivo realizzato ad Ovest adibito a servizio igienico e conseguente ricollocamento di un servizio igienico all'interno dei rimanenti spazi chiusi
- La demolizione della superficie e della copertura costituenti una veranda non prevista nel progetto approvato posta attualmente nel lato Sud
- La demolizione del locale esterno adibito a deposito non risultante nel progetto concesso
- La trasformazione della porta finestra sul fronte Nord in finestra
- La Trasformazione della finestra sul fronte Nord in porta finestra

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

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

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

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





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 e dei volumi così come approvati comporterebbe anche una necessaria diversa disposizione della cucina e del servizio igienico, essa può essere approssimativamente valutata nella cifra di **30.000,00 euro** per compensare il costo delle operazioni necessarie a rendere il bene conforme nell'eventualità che la Sovrintendenza ordini la sanzione demolitoria con rimessa in pristino degli elementi realizzati in difformità dalle concessioni edilizie, rimanendo consapevoli che si tratta esclusivamente di una stima di massima in quanto per conoscerne l'importo esatto bisognerebbe redigere l'intero progetto esecutivo.

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

Inoltre per ciò che riguarda la **sanzione** afferente all'accertamento di conformità, non potendo quantificarla con esattezza, essa sarà sommariamente valutata **applicando un determinato coefficiente correttivo al ribasso sul valore del bene.**

Conclusioni paragrafo 3.6

A seguito di quanto riportato in questo paragrafo, ai fini della valutazione di stima di cui al paragrafo 3.14, dal computo dei metri quadri commerciali saranno esclusi i metri quadri relativi alle superfici interne abusivamente realizzate, ovvero tutte le superfici eccedenti quelle approvate con il progetto concessionato (vedasi paragrafo 3.14 – *Determinazione del valore*).

Pertanto:

- le superfici realizzate tramite i volumi abusivi di *Bagno* e *Deposito* non saranno valutate come superfici interne;
- le superfici interne relative al *Soggiorno 2* realizzate utilizzando la superficie della veranda esterna autorizzata verranno computate come superfici scoperte;
- non verrà valutata come veranda esterna la superficie esterna occupata dalla *Veranda* attuale.



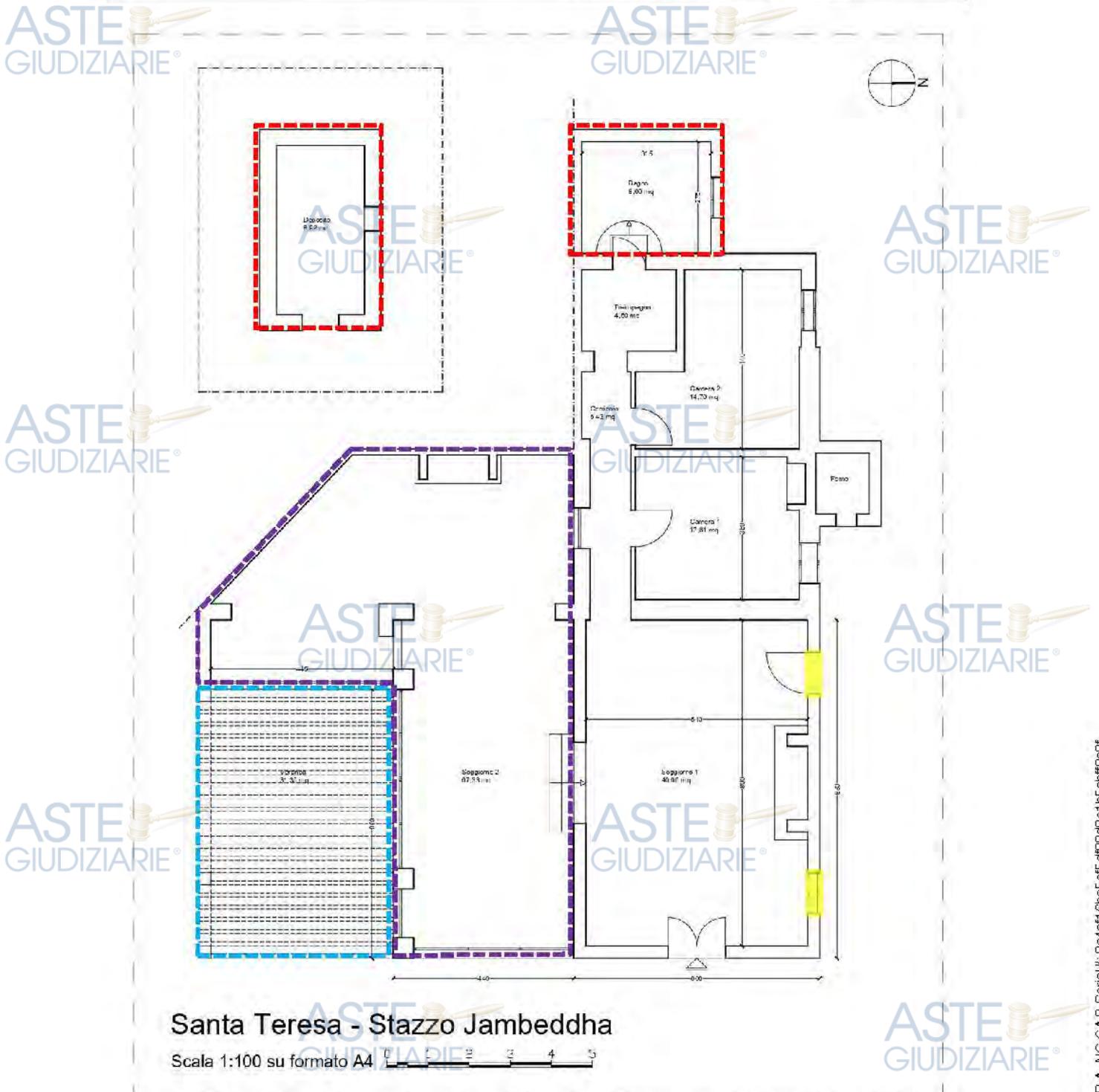
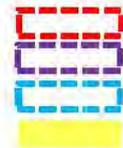


Figura 28 – Planimetria stato di fatto con evidenziati gli elementi difformi rispetto a quanto approvato

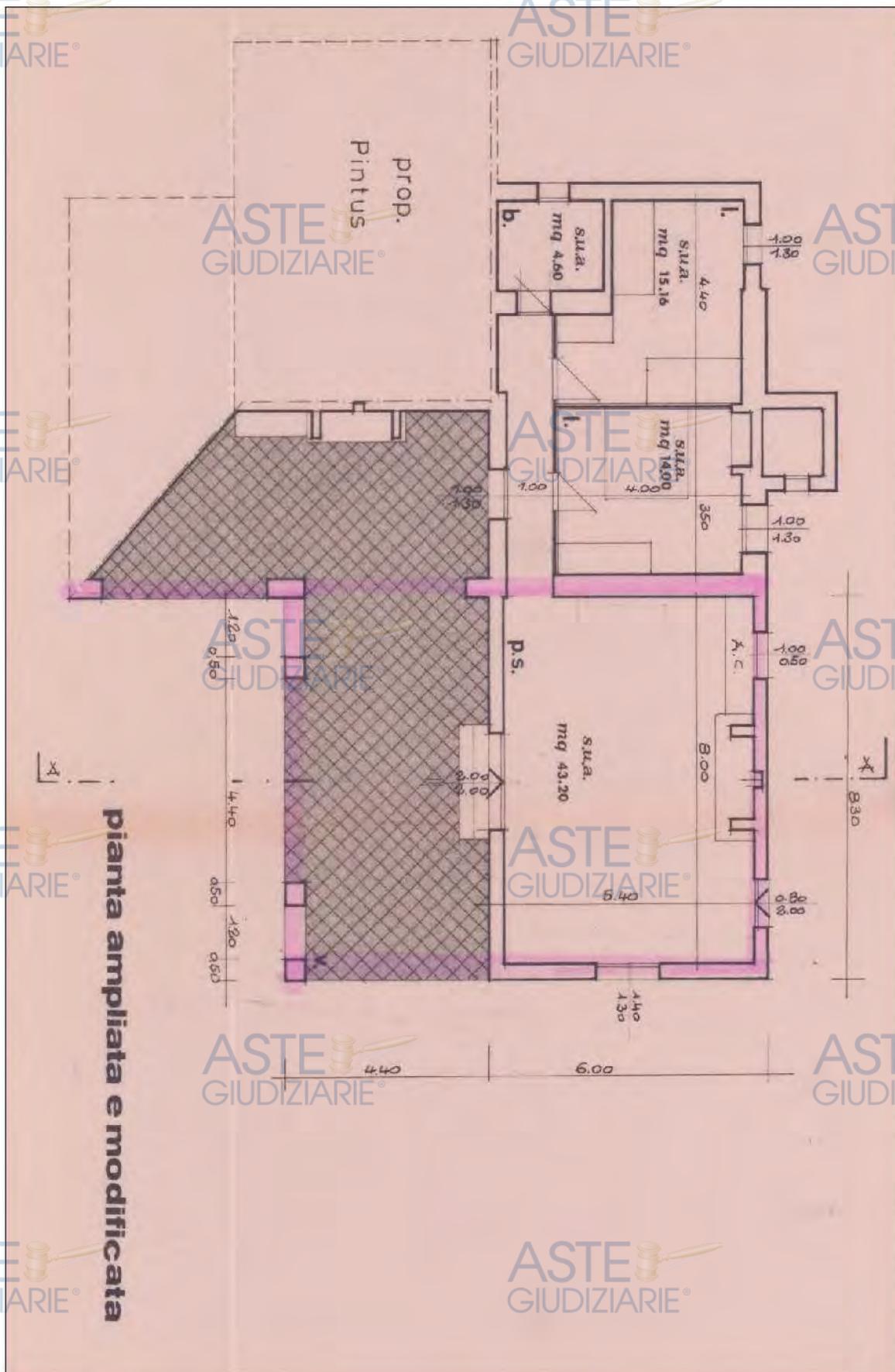
- Volume non previsto nel progetto approvato
- Chiusura di ambiente previsto come esterno nel progetto approvato
- Veranda non prevista nel progetto approvato
- Porta finestra e finestra invertite rispetto al progetto approvato





ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



pianta ampliata e modificata

Figura 29 – Planimetria stato di progetto

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





3.6.3 LOTTO 3 – Santa Teresa di Gallura – Terreni in sottozona G.10.5

In relazione alla possibile destinazione d'uso come parco acquatico dei terreni in argomento, l'esecutato aveva presentato in passato un Piano di Lottizzazione che non ha avuto esito positivo.

Infatti, in data 27.05.2015 Protocollo n. 24047, l'Assessorato degli Enti Locali Finanze ed Urbanistica inviava al Comune di Santa Teresa di Gallura una nota avente oggetto: "Verifica di coerenza ai sensi dell'art.13, 2 comma, della L.R. ottobre 2009, n. 4. Richiedente [REDACTED] Piano di Lottizzazione Parco Acquatico" nella quale veniva riportato che *"L'eventuale ammissibilità degli interventi dovrà esser verificata dal Comune alla luce delle disposizioni contenute nell'art. 15 della NTA del PPR o, in alternativa, e salvo differenti scelte pianificatorie di competenza del Comune in indirizzo, alla luce delle previsioni di cui all'articolo 20 delle stesse NTA, recanti disposizioni in materia di interventi ammissibili, previa approvazione del PUC in adeguamento al PPR, all'intero della fascia costiera"*.

A seguito di tale nota l'iter di approvazione del Piano di Lottizzazione si è fermato e non risultano presso il Comune ulteriori richieste relative alla approvazione di un eventuale parco acquatico.

Si riporta ulteriormente che i beni, in accordo con le visure catastali, allo stato attuale sono destinati a pascolo.

3.6.4 LOTTO 4 – Santa Teresa di Gallura – Terreni in sottozona E2*

Non risulta realizzato nei terreni in argomento alcun fabbricato e non risultano presso il comune progetti depositati afferenti ai beni.

3.6.5 LOTTO 5 – Santa Teresa di Gallura – Abitazione in Condominio Li Pini

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

- Concessione edilizia n. 1168 del 10.10.1975
- Concessione edilizia in variante n. 68 del 29.07.1997

E' stata inoltre reperita l'Autorizzazione di Abitabilità, pratica n. 840 del del 03.08.1977

Si osserva che la Concessione edilizia del 1975 era stata rilasciata *"per la costruzione di un complesso residenziale in località "Lu Calteri" in un'area distinta al Catasto al Foglio 2 mappale n. 37 (ovvero il terreno dei mappali terreni correlati su cui insiste l'intero fabbricato), mentre la Concessione edilizia in variante riguardava il solo piano cantinato.*

Si osserva che inoltre è stata reperita l'Autorizzazione di Abitabilità, pratica n. 840 del 1977, che si desume essere tutt'ora valida per il bene in argomento (si riporta che la planimetria catastale coerente con lo stato di fatto realizzato è stata depositata in data 11.07.1997)



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

- Certificato di collaudo (sebbene venga citato nell'autorizzazione di abitabilità come visionato)
- Attestato di prestazione energetica
- Fine lavori

Come già anticipato al paragrafo dedicato all'accatastamento **il bene presenta solo lievi difformità rispetto al progetto approvato.**

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

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

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

- Il muro interno di separazione tra gli ambienti indicati nella planimetria dello stato di fatto con i nomi di "Cucina" e "Camera 1" risulta attualmente come rettilineo mentre nel progetto approvato presenta delle rientranze in entrambe le stanze

Di conseguenza, considerando che **sono state realizzate suddivisioni degli ambienti interni differenti dallo stato rappresentato nella Concessione Edilizia approvata** pur ricadendo l'immobile su di un'area in cui sussiste un vincolo paesaggistico (ovvero insiste su area sottoposta a vincolo paesaggistico, dichiarata di notevole interesse pubblico ai sensi degli artt. 136 e 157 del D.lgs. 22 Gennaio 2004 n.42 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio"- vedasi paragrafo 3.13), trattandosi di opere interne prive di effettiva *vis lesiva* esterna, in accordo con l'art. 149 del D.lgs. 42/2004, tali opere sono **autorizzabili in accertamento di conformità** ai sensi dell'art. 36 e 37 del D.P.R. 380/2001.

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

Costi e Sanzioni Pecuniarie

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

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





ASTE GIUDIZIARIE

Santa Teresa - Lu Calteri

Scala 1:50 su formato A4

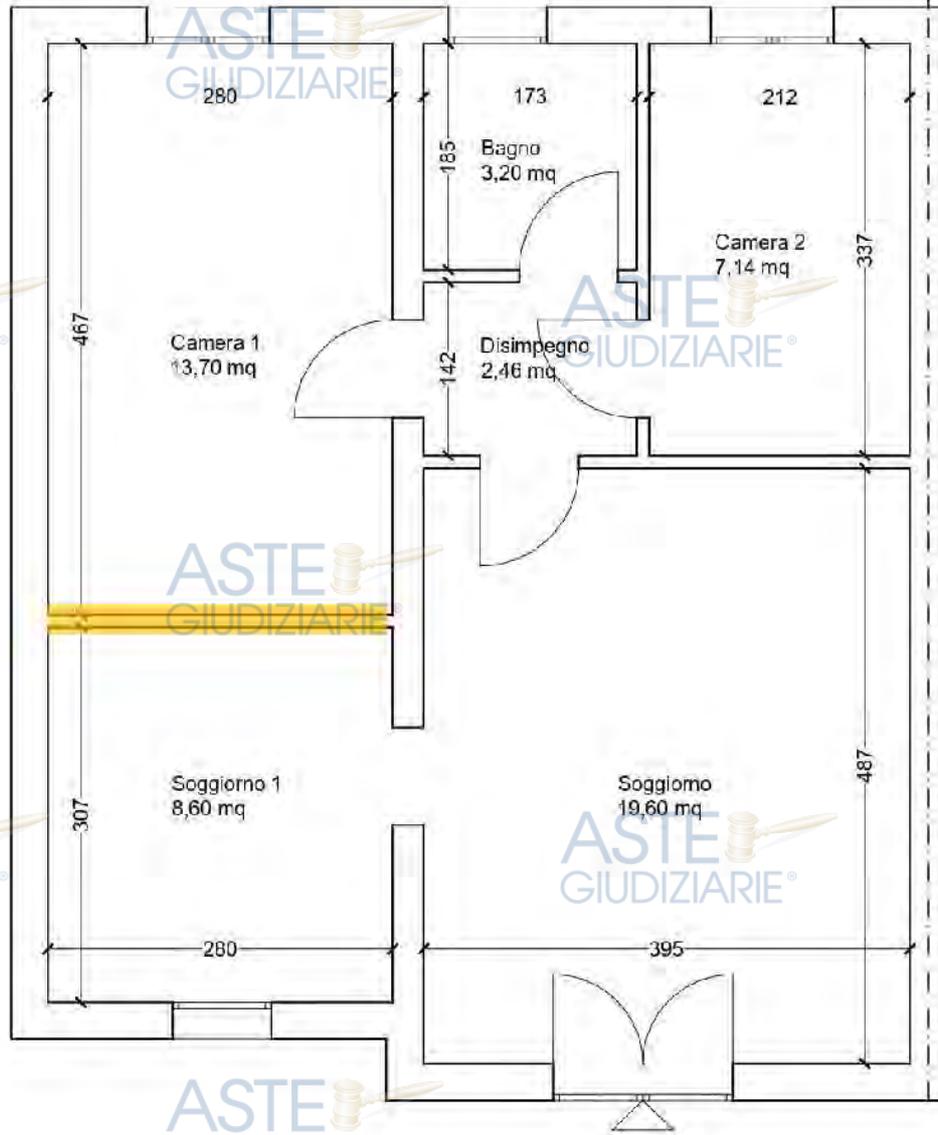


Figura 30 - Planimetria stato di fatto con evidenziati gli elementi di forme rispetto a quanto approvato

- Tamponamenti con un andamento di forme dalle planimetrie approvate

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

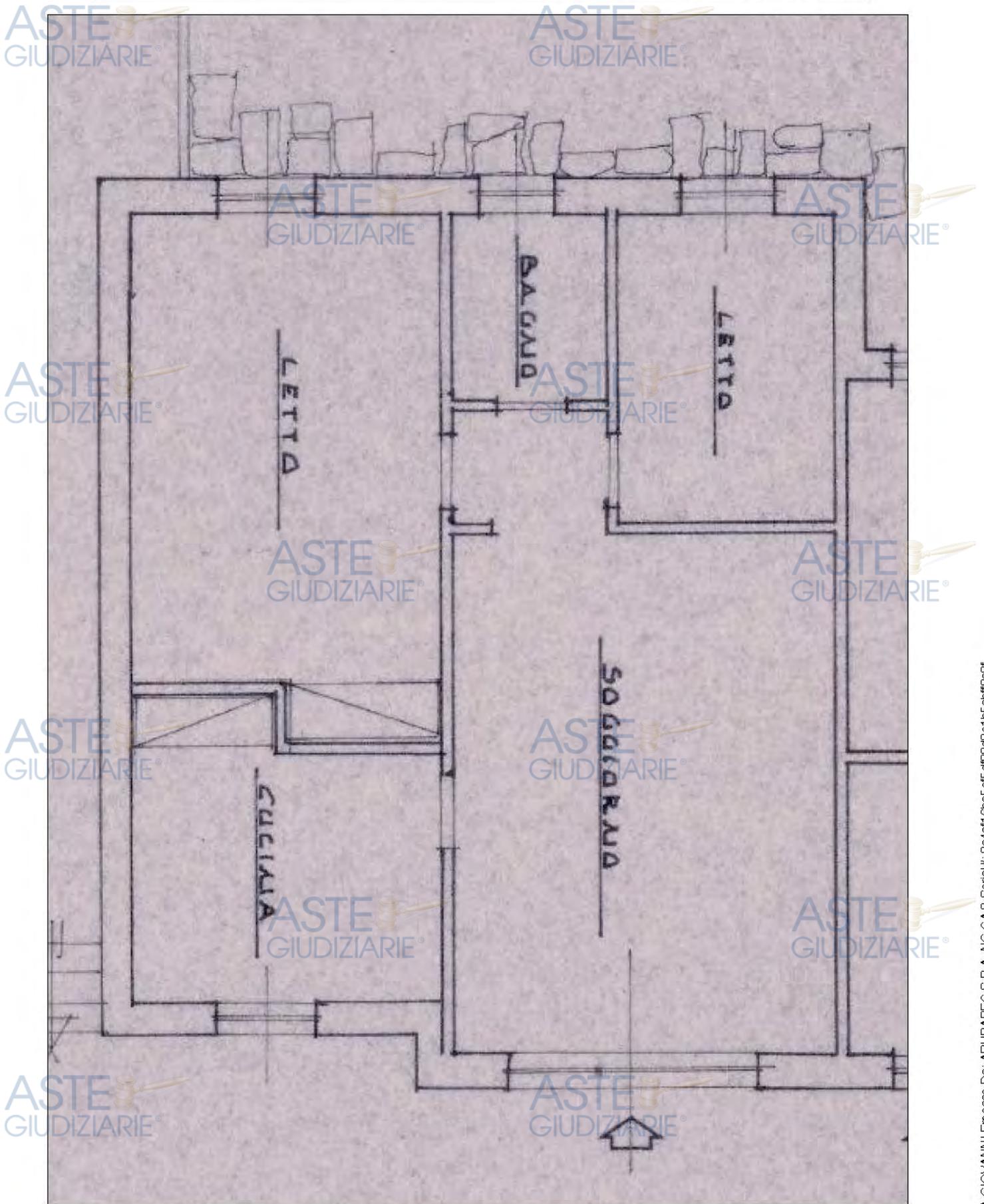


Figura 31 – Planimetria stato di progetto

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





3.6.6 LOTTO 6 – Santa Teresa di Gallura – Abitazione in frazione Ruoni

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

- Licenza edilizia n. 902 del 16.01.1974
- Concessione edilizia in sanatoria n. 516 del 03.07.2012
- Concessione edilizia in sanatoria n. 543 del 20.09.2012

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

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

Licenza edilizia n. 902 del 16.01.1974

La Licenza edilizia n.902 era stata rilasciata *"per costruire il villaggio residenziale RUONI per un volume complessivo di 105,616 mc"*, villaggio che, come già riportato, comprende al suo interno il bene oggetto di procedura.

Concessione edilizia in sanatoria n. 516 del 03.07.2012

La Concessione edilizia in sanatoria n. 516 era relativa al Condono Edilizio L.47/85 n°1013 per ampliamento del piano seminterrato e la costruzione di un magazzino su fabbricato distinto al Catasto al foglio 9, mappale 580. Tale Concessione riguardava il solo piano interrato, non oggetto di pignoramento, del fabbricato sul quale insiste il bene oggetto di procedura.

Concessione edilizia in sanatoria n. 543 del 20.09.2012

La Concessione edilizia in sanatoria n. 543 era relativa al Condono Edilizio L.47/85 n°1013 per l'aumento di unità immobiliare su fabbricato distinto al Catasto al foglio 9, mappale 580. Tale Concessione riguardava il piano primo, non oggetto di pignoramento, e il piano terra, ovvero il bene oggetto di procedura.

Facendo dunque riferimento alla Concessione edilizia in sanatoria n. 543 si è accertato infatti, attraverso l'accesso ai luoghi e le conseguenti operazioni di rilevazione metrica effettuate in sito dallo scrivente, che **l'immobile pignorato mostra difformità rispetto al progetto approvato.**



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

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

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

- Nel progetto concessionato in sanatoria il piano terra si presenta come costituito da due unità abitative separate (risalenti al tempo al subalterno 2 e subalterno 3, poi unite nel subalterno 11). Il giorno del sopralluogo tali separate unità abitative risultavo unite presentando un unico ingresso e distribuzione dei tramezzi interna nell'atrio di ingresso difforme dal progetto approvato. Tali modifiche sono coerentemente rappresentate nella planimetria catastale ma è necessario provvedere alla loro formalizzazione anche dal punto di vista Edilizio.
- Nella terrazza esposta ad Ovest sono stati realizzati dei locali atti al ricovero degli impianti tecnici afferenti all'impianto fotovoltaico collocato sulla copertura del fabbricato che non risultano rappresentati nelle planimetrie approvate.

Per quanto concerne le **opere interne realizzate in difformità dallo stato rappresentato nella Concessione Edilizia approvata**, pur ricadendo l'immobile su di un'area in cui sussiste un vincolo paesaggistico (ovvero insiste su area sottoposta a vincolo paesaggistico, dichiarata di notevole interesse pubblico ai sensi degli artt. 136 e 157 del D.lgs. 22 Gennaio 2004 n.42 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio"- vedasi paragrafo 3.13), trattandosi di opere interne prive di effettiva *vis lesiva* esterna, in accordo con l'art. 149 del D.lgs. 42/2004, tali opere sono **autorizzabili in accertamento di conformità** ai sensi dell'art. 36 e 37 del D.P.R. 380/2001.

Per quanto concerne 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 in quanto ubicato su di un'area sottoposta a vincolo paesaggistico, dichiarata di notevole interesse pubblico ai sensi degli artt. 136 e 157 e l'art. 143 del D.lgs. 22 Gennaio 2004 n.42 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" (vedasi paragrafo 3.13), al fine di sanare suddette opere difformi non sarà possibile ottenerne l'autorizzazione tramite **accertamento di conformità** ai sensi dell'art. 36 e 37 del D.P.R. 380/2001 ma sarà invece necessario richiedere nuovo **permesso di costruire** ai sensi dell'Art. 10 del D.P.R. 380/2001, facendo riferimento al Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.L. 22 Gennaio 2004 n.42 e ss.mm.ii.) tramite **l'accertamento della compatibilità paesaggistica** disciplinato dagli articoli 167 e 181 (Opere eseguite in assenza di concessione o in difformità da essa), e conseguenti sanzioni disciplinate dall'art. 167 del suddetto Codice.





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

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

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

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

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

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

- La demolizione dei volumi abusivamente realizzati nella terrazza volta ad Ovest

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

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

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





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

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**, corrispondente all'eventuale demolizione delle superfici e delle volumetrie, 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 la complessità del progetto e la necessità di redazione di progetto esecutivo oltre alla necessità di dotare il fabbricato di certificato di agibilità, si può ragionevolmente stimare una spesa di circa **2.000,00 euro** più IVA e oneri di legge.

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

Conclusioni paragrafo 3.6

A seguito di quanto riportato in questo paragrafo, ai fini della valutazione di stima di cui al paragrafo 3.14, dal computo dei metri quadri commerciali saranno esclusi i metri quadri relativi alle superfici interne abusivamente realizzate, ovvero tutte le superfici eccedenti quelle approvate con il progetto concessionato (vedasi paragrafo 3.14 – *Determinazione del valore*).

Pertanto:

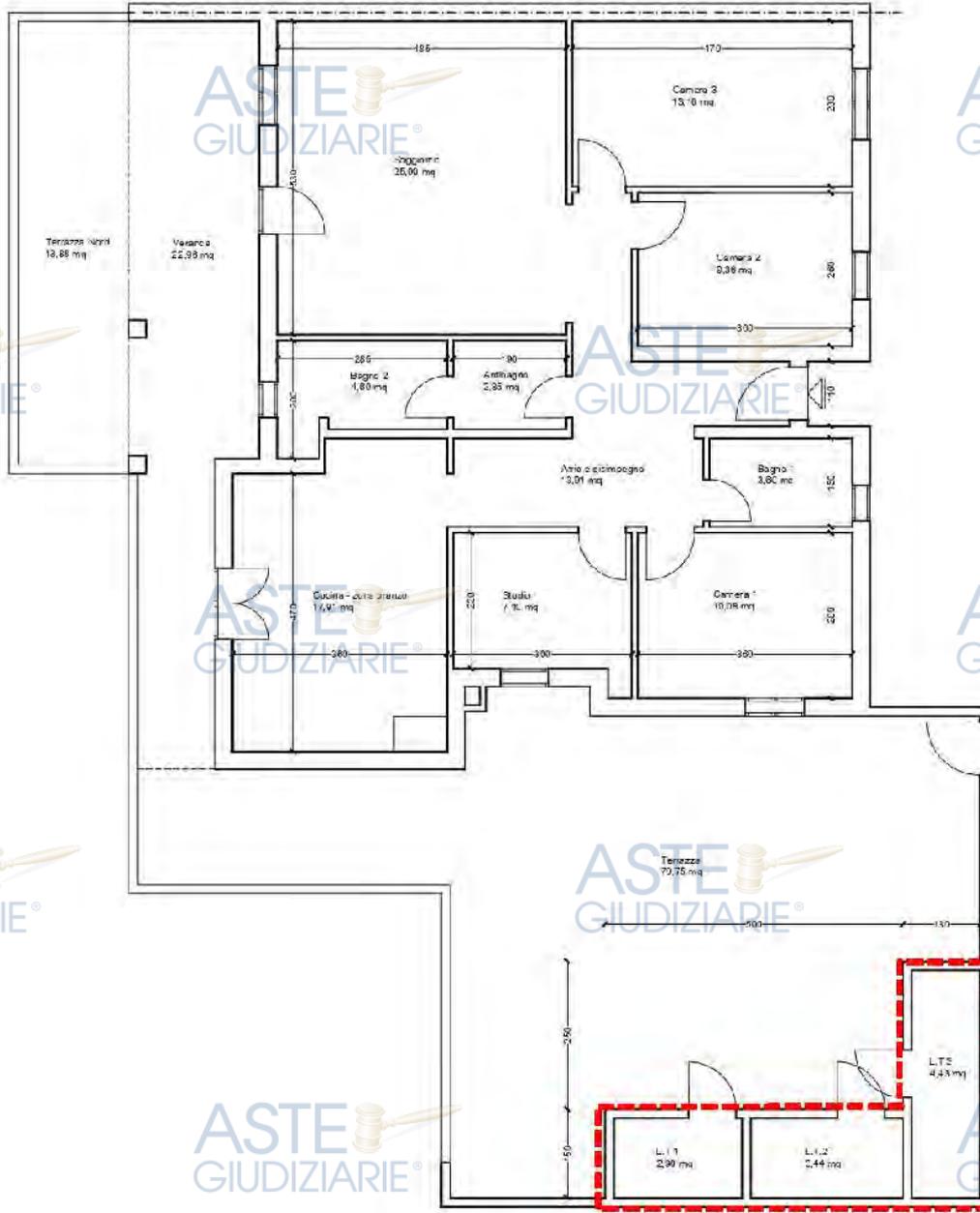
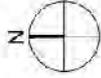
- le superfici realizzate tramite i volumi abusivi dei locali tecnici non saranno valutate come superfici interne.





ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



Santa Teresa - Roald Amundsen

Scala 1:100 su formato A4



Figura 32 – Planimetria stato di fatto con evidenziati gli elementi di fformi rispetto a quanto approvato

- Volume non previsto nel progetto approvato



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®





ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®
Soc. SILVA
prop.

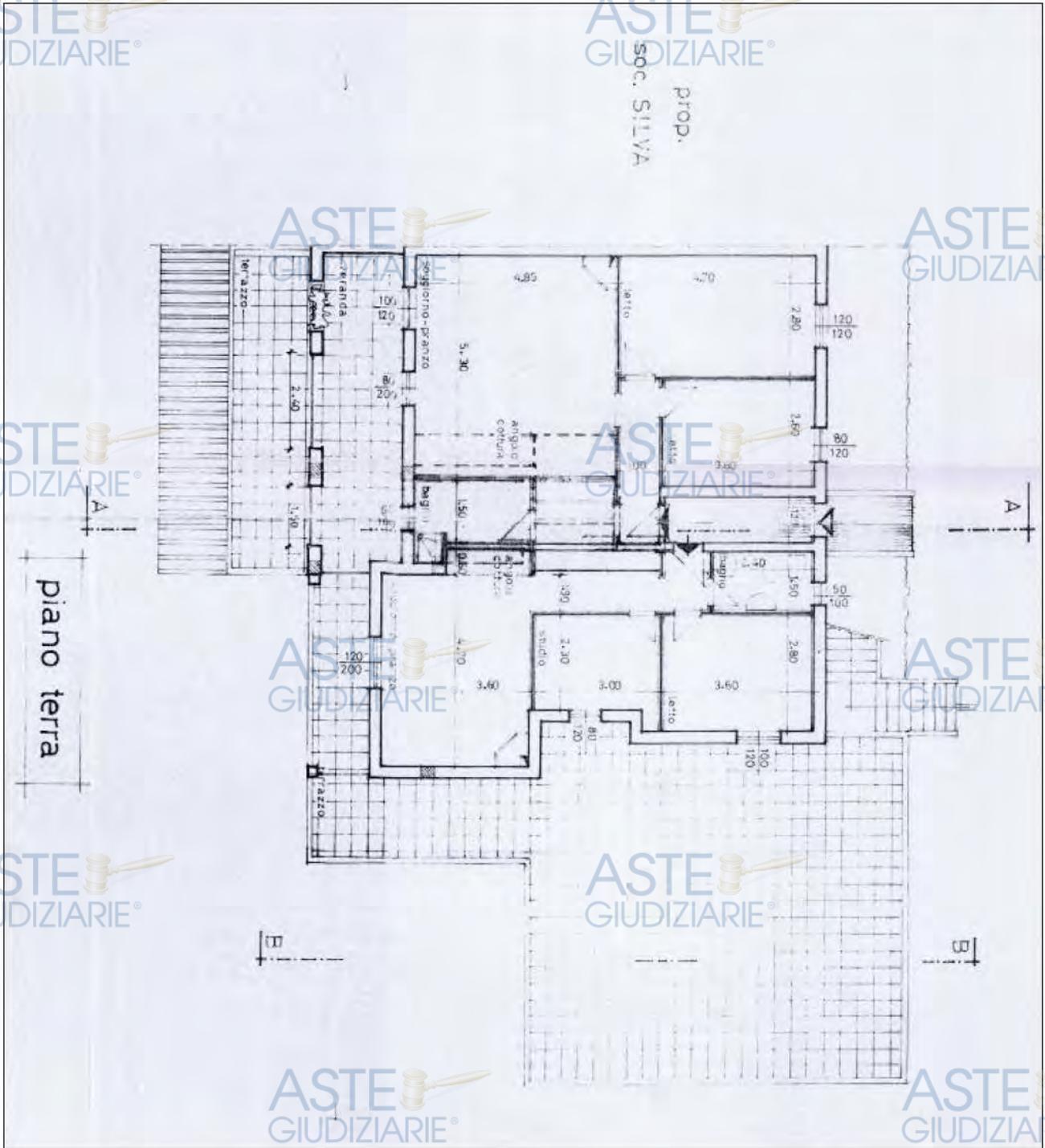


Figura 33 – Planimetria stato di progetto

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

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®





ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

3.7.1 LOTTO 1 – Luras - Abitazione

Nelle visure 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 13 dicembre 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 Luras oggetto di esecuzione immobiliare ed estraeva elenco denominato "Provvedimenti formali di accertamento ed inventario terre civiche al 23 novembre 2020" (Cfr. *Allegato H-Argea*) dal sito internet ufficiale di Argea Sardegna, elenco dal quale si evince l'assenza di gravami sull'intero comune di Luras.

Il diritto sul bene del debitore è di proprietà.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

3.7.2 LOTTO 2 – Santa Teresa di Gallura – Casa colonica e terreni agricoli

Nelle visure 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 13 dicembre 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 Luras oggetto di esecuzione immobiliare ed estraeva elenco denominato "Provvedimenti formali di accertamento ed inventario terre civiche al 23 novembre 2020" (Cfr. *Allegato H-Argea*) dal sito internet ufficiale di Argea Sardegna, elenco dal quale si evince l'assenza di gravami sull'intero comune di Santa Tersa di Gallura.

Il diritto sul bene del debitore è di proprietà.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

3.7.3 LOTTO 3 – Santa Teresa di Gallura – Terreni in sottozona G.10.5

Nelle visure 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 13 dicembre 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 Luras oggetto di esecuzione immobiliare ed estraeva elenco denominato "Provvedimenti formali di accertamento ed inventario terre civiche al 23 novembre 2020" (Cfr. *Allegato H-Argea*) dal sito internet ufficiale di Argea Sardegna, elenco dal quale si evince l'assenza di gravami sull'intero comune di Santa Tersa di Gallura.

Il diritto sul bene del debitore è di proprietà.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

3.7.4 LOTTO 4 – Santa Teresa di Gallura – Terreni in sottozona E2*

Nelle visure 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 13 dicembre 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 Luras oggetto di esecuzione immobiliare ed estraeva elenco denominato "Provvedimenti formali di accertamento ed inventario terre civiche al 23 novembre 2020" (Cfr. *Allegato H-Argea*) dal sito internet ufficiale di Argea Sardegna, elenco dal quale si evince l'assenza di gravami sull'intero comune di Santa TERSA di Gallura.

Il diritto sul bene del debitore è di proprietà.

3.7.5 LOTTO 5 – Santa Teresa di Gallura – Abitazione in Condominio Li Pini

Nelle visure 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 13 dicembre 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 Luras oggetto di esecuzione immobiliare ed estraeva elenco denominato "Provvedimenti formali di accertamento ed inventario terre civiche al 23 novembre 2020" (Cfr. *Allegato H-Argea*) dal sito internet ufficiale di Argea Sardegna, elenco dal quale si evince l'assenza di gravami sull'intero comune di Santa TERSA di Gallura.

Il diritto sul bene del debitore è di proprietà.

3.7.6 LOTTO 6 – Santa Teresa di Gallura – Abitazione in frazione Ruoni

Nelle visure 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 13 dicembre 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 Luras oggetto di esecuzione immobiliare ed estraeva elenco denominato "Provvedimenti formali di accertamento ed inventario terre civiche al 23 novembre 2020" (Cfr. *Allegato H-Argea*) dal sito internet ufficiale di Argea Sardegna, elenco dal quale si evince l'assenza di gravami sull'intero comune di Santa TERSA di Gallura.

Il diritto sul bene del debitore è di proprietà.





ASTE
GIUDIZIARIE®

3.8 Quesito n.8 – SPESE DI GESTIONE E MANUTENZIONE

ASTE
GIUDIZIARIE®

3.8.1 LOTTO 1 – Luras - Abitazione

Il bene immobiliare oggetto di elaborato peritale è costituito da un singolo fabbricato di proprietà di un'unica persona. **Non è inserito all'interno di un condominio o consorzio** e di conseguenza non vi sono spese fisse di gestione e di manutenzione ad esso attribuibili così come non vi sono spese straordinarie già deliberate e non possono esistere spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia.

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

3.8.2 LOTTO 2 – Santa Teresa di Gallura – Casa colonica e terreni agricoli

Il bene immobiliare oggetto di elaborato peritale è costituito da un singolo fabbricato di proprietà di un'unica persona. **Non è inserito all'interno di un condominio o consorzio** e di conseguenza non vi sono spese fisse di gestione e di manutenzione ad esso attribuibili così come non vi sono spese straordinarie già deliberate e non possono esistere spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia.

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

3.8.3 LOTTO 3 – Santa Teresa di Gallura – Terreni in sottozona G.10.5

I beni oggetto di elaborato peritale coincidono con dei terreni che appartengono ad un'unica persona. **Non sono inseriti all'interno di un condominio o consorzio** e di conseguenza non vi sono spese fisse di gestione e di manutenzione ad esso attribuibili così come non vi sono spese straordinarie già deliberate e non possono esistere spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia.

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

3.8.4 LOTTO 4 – Santa Teresa di Gallura – Terreni in sottozona E2*

I beni oggetto di elaborato peritale coincidono con dei terreni che appartengono ad un'unica persona. **Non sono inseriti all'interno di un condominio o consorzio** e di conseguenza non vi sono spese fisse di gestione e di manutenzione ad esso attribuibili così come non vi sono spese straordinarie già deliberate e non possono esistere spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia.

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





3.8.5 LOTTO 5 – Santa Teresa di Gallura – Abitazione in Condominio Li Pini

Il giorno del sopralluogo l'esecutato ha riferito che il condominio Li Pini non è attualmente amministrato da alcuna figura, avendo l'ex Amministratore di Condominio rinunciato all'incarico e non essendo ancora stato nominato altro amministratore.

Sempre in sede di sopralluogo l'esecutato ha riferito che le spese condominiali non corrisposte negli anni passati ammontano in circa **2.500,00 euro maturate negli ultimi due** anni per ristrutturazione condominiale già effettuata e che non è a conoscenza di eventuali spese straordinarie già deliberate (Cfr. *Allegato L - Verbale di Accesso ai Luoghi*).

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

3.8.6 LOTTO 6 – Santa Teresa di Gallura – Abitazione in frazione Ruoni

Il giorno del sopralluogo l'esecutato ha dichiarato che il bene oggetto di procedura **non è inserito all'interno di un condominio o consorzio** e di conseguenza non vi sono spese fisse di gestione e di manutenzione ad esso attribuibili così come non vi sono spese straordinarie già deliberate e non possono esistere spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia.

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





3.9 Quesito n.9 – DIVISIONE IN LOTTI

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

| LOTTO | Ubicazione | Catasto | Foglio | Mappale, sub. | Definizione |
|---------|-------------------------|------------|--------|---------------|------------------|
| Lotto 1 | Luras | Fabbricati | 27 | 424 | Abitazione |
| Lotto 2 | Santa Teresa di Gallura | Fabbricati | 14 | 388/389 | Casa Colonica |
| | | Terreni | 14 | 222 | Agricolo |
| | | Terreni | 14 | 224 | Agricolo |
| | | Terreni | 14 | 328 | Agricolo |
| | | Terreni | 14 | 387 | Agricolo |
| Lotto 3 | Santa Teresa di Gallura | Terreni | 5 | 57 | Servizi sportivi |
| | | Terreni | 7 | 54 | Servizi sportivi |
| | | Terreni | 7 | 190 | Servizi sportivi |
| | | Terreni | 7 | 191 | Servizi sportivi |
| | | Terreni | 7 | 192 | Servizi sportivi |
| | | Terreni | 7 | 193 | Servizi sportivi |
| Lotto 4 | Santa Teresa di Gallura | Terreni | 6 | 1265 | Campi da Golf |
| | | Terreni | 6 | 1265 | Campi da Golf |
| Lotto 5 | Santa Teresa di Gallura | Fabbricati | 2 | 947, 20 | Abitazione |
| Lotto 6 | Santa Teresa di Gallura | Fabbricati | 9 | 580, 11 | Abitazione |

Si sono definiti quindi un totale di 6 lotti.

Si precisa che la definizione data nella tabella riportata alla pagina precedente alla relativa colonna si riferisce a quella indicata nella visura catastale coordinata con le indicazioni fornite dal Piano Urbanistico Comunale di Santa Teresa di Gallura per ciò che contiene prevalentemente i terreni.

Si osserva a tal proposito che le conclusioni a cui lo scrivente C.T.U. è giunto nella stima dei valori dei beni in alcuni casi si discostano dalle indicazioni riportate nel P.U.C. a seguito delle osservazioni espresse compiutamente al paragrafo dedicato alla valutazione dei beni e al quale si rimanda.



3.10 Quesito n.10 – DIVISIBILITA' IN NATURA

3.10.1 LOTTO 1 – Luras - Abitazione

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

3.10.2 LOTTO 2 – Santa Teresa di Gallura – Casa colonica e terreni agricoli

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

3.10.3 LOTTO 3 – Santa Teresa di Gallura – Terreni in sottozona G.10.5

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

3.10.4 LOTTO 4 – Santa Teresa di Gallura – Terreni in sottozona E2*

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

3.10.5 LOTTO 5 – Santa Teresa di Gallura – Abitazione in Condominio Li Pini

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

3.10.6 LOTTO 6 – Santa Teresa di Gallura – Abitazione in frazione Ruoni

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



3.11 Quesito n.11 – STATO DEL BENE

3.11.1 LOTTO 1 – Luras - Abitazione

Il giorno dell'accesso ai luoghi l'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva risultava occupata dall'esecutata [REDACTED] che vi risiede come prima casa d'abitazione. (si precisa che il sopralluogo è avvenuto congiuntamente al Custode nominato, in presenza degli esecutati a seguito di regolare comunicazione inviata alle parti a mezzo PEC) (Cfr. *Allegato L - Verbale di Accesso ai Luoghi*).

Titoli di proprietà

Atto di compravendita del [REDACTED] a rogito del Notaio [REDACTED] rep. n. [REDACTED], trascritto presso la Conservatoria di Tempio Pausania il [REDACTED], con il quale la sig.ra [REDACTED] **acquistava da** [REDACTED] l'unità immobiliare distinta al Catasto fabbricati del comune di Luras (SS) al Foglio 27 mappale 424.

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'esecutata coincidente nella persona di [REDACTED] **coniugata con l'esecutato** [REDACTED] ed **in regime di separazione dei beni**.

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*), l'esecutato riferisce di non aver sottoscritto alcun contratto né scrittura privata di alcun genere con terzi relativi al bene immobiliare oggetto di procedura.

3.11.2 LOTTO 2 – Santa Teresa di Gallura – Casa colonica e terreni agricoli

Il giorno dell'accesso ai luoghi l'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva risultava in uso al figlio dell'esecutato [REDACTED] che vi risiede come prima casa d'abitazione a titolo gratuito, sebbene il figlio stesso non fosse al momento presente per motivi di salute (si precisa che il sopralluogo è avvenuto congiuntamente al Custode nominato, in presenza dell'esecutato a seguito di regolare comunicazione inviata alle parti a mezzo PEC) (Cfr. *Allegato L - Verbale di Accesso ai Luoghi*).

Titoli di proprietà

Atto di compravendita del [REDACTED] a rogito del Notaio [REDACTED] rep. n. [REDACTED], trascritto presso la Conservatoria di Tempio Pausania il [REDACTED], con il quale il sig. [REDACTED] **acquistava dalla società** [REDACTED] con sede In Tempio Pausania (SS) [REDACTED] i beni immobili in argomento anche nella loro precedente e diversa consistenza, al tempo infatti censiti come soli beni al Foglio 14 mappali 222, 224 e 226. A tal riguardo si specifica che i terreni attualmente distinti al catasto terreni al Foglio 14 mappali 328, 387 derivano da quello al tempo distinto al Foglio 14 mappale 226 e che le unità immobiliari distinte al catasto fabbricati al Foglio 14 mappali 388 e 389 sono state



costituite nel 28.10.2008 insistendo sugli omonimi terreni anch'essi derivanti da quello un tempo distinto al Foglio 14 mappale 226

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 persona di [REDACTED] **coniugato con** [REDACTED] ed **in regime di separazione dei beni**.

Con riferimento ai **contratti di locazione** in essere registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati, sebbene il giorno dell'accesso ai luoghi l'esecutato riferiva di non aver sottoscritto alcun contratto né scrittura privata di alcun genere con terzi come risulta anche da verbale di accesso ai luoghi (*Cfr. Allegato L - Verbale di Accesso ai Luoghi*), in data 01.12.2023 l'esecutato ha fatto pervenire allo scrivente via e-mail un Contratto di Comodato d'Uso Gratuito riportato nell'*Allegato E - Contratto di Comodato d'Uso* regolarmente registrato presso il Registro presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione provinciale di Sassari - Ufficio Territoriale di Tempio Pausania in data 19/02/2015 con validità fino al 31.12.2030, **opponibile pertanto alla procedura**.

Tale contratto è relativo a tutti i beni in argomento ed è stato stipulato tra l'esecutato [REDACTED]

3.11.3 LOTTO 3 - Santa Teresa di Gallura - Terreni in sottozona G.10.5

Il giorno dell'accesso ai luoghi i terreni oggetto di procedura esecutiva risultavano essere liberi e non utilizzati al momento rimanendo comunque nella piena disponibilità dell'esecutato [REDACTED] (si precisa che il sopralluogo è avvenuto congiuntamente al Custode nominato, in presenza dell'esecutato a seguito di regolare comunicazione inviata alle parti a mezzo PEC) (*Cfr. Allegato L - Verbale di Accesso ai Luoghi*).

Titoli di proprietà

Atto di compravendita del [REDACTED] a rogito del Notaio [REDACTED] rep. n. [REDACTED], trascritto presso la Conservatoria di Tempio Pausania il [REDACTED], con il quale il sig. [REDACTED] **acquistava dalla società** [REDACTED], con sede in Santa Teresa di Gallura (SS) Sede In Tempio Pausania (SS) [REDACTED] i beni immobili in argomento anche nella loro precedente e diversa consistenza, al tempo infatti censiti come beni al Foglio 5 mappali 57 e 31 (mappale 31 non oggetto di procedura) e Foglio 7 mappali 26, 54, 2. A tal riguardo si specifica che i terreni attualmente distinti al catasto terreni al Foglio 7 mappali 190 e 191 derivano da quello al tempo distinto al Foglio 7 mappale 2 e che quelli attualmente distinti al catasto terreni al Foglio 7 mappali 192 e 193 derivano da quello al tempo distinto al Foglio 7 mappale 26.

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 persona di [REDACTED] **coniugato con l'esecutata** [REDACTED] ed **in regime di separazione dei beni**.



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*), l'esecutato riferisce di non aver sottoscritto alcun contratto né scrittura privata di alcun genere con terzi relativi al bene immobiliare oggetto di procedura.

3.11.4 LOTTO 4 – Santa Teresa di Gallura – Terreni in sottozona E2*

Il giorno dell'accesso ai luoghi i terreni oggetto di procedura esecutiva risultavano essere liberi e non utilizzati al momento rimanendo comunque nella piena disponibilità dell'esecutato [REDACTED] si precisa che il sopralluogo è avvenuto congiuntamente al Custode nominato, in presenza dell'esecutato a seguito di regolare comunicazione inviata alle parti a mezzo PEC) (*Cfr. Allegato L - Verbale di Accesso ai Luoghi*).

Titoli di proprietà

Con **atto di compravendita del** [REDACTED] a rogito del Notaio [REDACTED] rep. n. [REDACTED], trascritto presso la Conservatoria di Tempio Pausania il [REDACTED] il sig. [REDACTED] **acquistava dalla sig.ra** [REDACTED] i beni immobili in argomento anche nella loro precedente e diversa consistenza. A tal proposito si rileva che i beni attualmente distinti al foglio 6 mappali 1265 e 1266 derivano per frazionamento dal bene distinto fino al 19.05.2011 al foglio 6 mappale 51. Nelle visure catastali relative a quest'ultimo terreno viene indicato l'atto di compravendita qui riportato ma nell'atto stesso, acquisito dallo scrivente, in sede del foglio 6 mappale 51 viene indicato il foglio 12 mappale 51 (ex 51/a). Nello stesso atto risulta compravenduto un bene distinto al tempo al foglio 12 mappale 666 (ex 51/b). Dalle visure storiche catastali acquisite in relazione ai beni distinti al foglio 6 mappali 1265 e 1266 non si ha risultanza di tale foglio 12 ma solo del foglio 6 mappale 51 e del foglio 6 mappale 666 (variato a seguito di frazionamento del 22.05.1991). Al fine di approfondire la ricerca lo scrivente ha anche estratto la visura catastale storica del bene distinto al catasto terreni al foglio 12 mappale 51 il quale risulta attualmente soppresso ed in precedenza di proprietà differente dagli attori dell'atto di compravendita su menzionato ed indicato anche nella Relazione Notarile in atti. L'unica conclusione che lo scrivente possa ipotizzare è che il Notaio abbia indicato il foglio 12 in sede del foglio 6 nell'atto di compravendita a seguito di mero errore materiale visto anche che nelle visure catastali storiche tale atto è attribuito alla continuità tra foglio 6 mappale 51 e foglio 6 mappali 1265 e 1266.

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 persona di [REDACTED] **coniugato con l'esecutata** [REDACTED] **ed in regime di separazione dei beni.**

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*), l'esecutato riferisce di non aver sottoscritto alcun contratto né scrittura privata di alcun genere con terzi relativi al bene immobiliare oggetto di procedura.



3.11.5 LOTTO 5 – Santa Teresa di Gallura – Abitazione in Condominio Li Pini

Il giorno dell'accesso ai luoghi l'immobile oggetto di procedura esecutiva risultava essere libero e non utilizzato al momento rimanendo comunque nella piena disponibilità dell'esecutato [REDACTED] (si precisa che il sopralluogo è avvenuto congiuntamente al Custode nominato, in presenza dell'esecutato a seguito di regolare comunicazione inviata alle parti a mezzo PEC) (Cfr. *Allegato L - Verbale di Accesso ai Luoghi*).

Titoli di proprietà

Atto di compravendita del [REDACTED], a rogito del Notaio [REDACTED] rep. n. [REDACTED], trascritto presso la Conservatoria di Tempio Pausania il [REDACTED] ai nn. [REDACTED], con il quale il sig. [REDACTED] **acquistava dalla sig.ra** [REDACTED] l'unità immobiliare distinta al Catasto fabbricati del comune di Santa Teresa di Gallura al foglio 2 particella 947 subalterno 20

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 persona di [REDACTED] **coniugato con l'esecutata** [REDACTED] **ed in regime di separazione dei beni.**

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*), l'esecutato riferisce di non aver sottoscritto alcun contratto né scrittura privata di alcun genere con terzi relativi al bene immobiliare oggetto di procedura.

3.11.6 LOTTO 6 – Santa Teresa di Gallura – Abitazione in frazione Ruoni

Il giorno dell'accesso ai luoghi l'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva risultava in uso alla figlia dell'esecutato [REDACTED] che vi risiede come prima casa d'abitazione a titolo gratuito, sebbene la figlia stessa non fosse al momento presente per motivi di lavoro (si precisa che il sopralluogo è avvenuto congiuntamente al Custode nominato, in presenza dell'esecutato a seguito di regolare comunicazione inviata alle parti a mezzo PEC) (Cfr. *Allegato L - Verbale di Accesso ai Luoghi*).

Titoli di proprietà

Atto di compravendita del [REDACTED], a rogito del Notaio [REDACTED] rep. n. [REDACTED], trascritto presso la Conservatoria di Tempio Pausania il [REDACTED], con il quale il sig. [REDACTED] **acquistava dal sig.** [REDACTED] **e dal sig.** [REDACTED]

[REDACTED] l'unità immobiliare in argomento nella sua precedente definizione castale, oltre altri beni. Nell'atto di compravendita venivano infatti indicati, tra gli altri, i beni al tempo distinti al Catasto fabbricati del comune di Santa Teresa di Gallura al foglio 9 particella 580 subalterni 2 e 3 dai quali deriva per fusione del 17.05.2012 il bene oggetto di procedura attualmente distinto al foglio 9 particella 580 e subalterno 11.

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 persona di [redacted] **coniugato con l'esecutata** [redacted] ed **in regime di separazione dei beni**.

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*), l'esecutato riferisce di non aver sottoscritto alcun contratto né scrittura privata di alcun genere con terzi relativi al bene immobiliare oggetto di procedura.





ASTE
GIUDIZIARIE®

3.12 Quesito n.12 – ASSEGNAZIONE CASA CONIUGALE

ASTE
GIUDIZIARIE®

3.12.1 LOTTO 1 – Luras - Abitazione

L'immobile è di proprietà dell' **esecutata** [REDACTED]
[REDACTED] **coniugata con l'esecutato** [REDACTED]
[REDACTED] **ed in regime di separazione dei**
beni

3.12.2 LOTTO 2 – Santa Teresa di Gallura – Casa colonica e terreni agricoli

I beni immobiliari sono di proprietà dell' **esecutato** [REDACTED]
[REDACTED] **coniugato con l'esecutata** [REDACTED]
[REDACTED] **ed in regime di separazione dei**
beni

3.12.3 LOTTO 3 – Santa Teresa di Gallura – Terreni in sottozona G.10.5

I beni immobiliari sono di proprietà dell' **esecutato** [REDACTED]
[REDACTED] **coniugato con l'esecutata** [REDACTED]
[REDACTED] **ed in regime di separazione dei**
beni

3.12.4 LOTTO 4 – Santa Teresa di Gallura – Terreni in sottozona E2*

I beni immobiliari sono di proprietà dell' **esecutato** [REDACTED]
[REDACTED] **coniugato con l'esecutata** [REDACTED]
[REDACTED] **ed in regime di separazione dei**
beni

3.12.5 LOTTO 5 – Santa Teresa di Gallura – Abitazione in Condominio Li Pini

I beni immobiliari sono di proprietà dell' **esecutato** [REDACTED]
[REDACTED] **coniugato con l'esecutata** [REDACTED]
[REDACTED] **ed in regime di separazione dei**
beni

3.12.6 LOTTO 6 – Santa Teresa di Gallura – Abitazione in frazione Ruoni

I beni immobiliari sono di proprietà dell' **esecutato** [REDACTED]
[REDACTED] **coniugato con l'esecutata** [REDACTED]
[REDACTED] **ed in regime di separazione dei**
beni

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





ASTE
GIUDIZIARIE®

3.13 Quesito n.13 – REGIME VINCOLISTICO

ASTE
GIUDIZIARIE®

3.13.1 LOTTO 1 – Luras - Abitazione

L'unità immobiliare sorge su area sottoposta a vincolo secondo la Legge Regionale n.8/2015.

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

Come osservato al paragrafo "*Quesito n.8 – spese di gestione e manutenzione*" il bene immobiliare oggetto di elaborato peritale è costituito da un singolo fabbricato di proprietà di un'unica persona. **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 141/2022.

3.13.2 LOTTO 2 – Santa Teresa di Gallura – Casa colonica e terreni agricoli

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

Inoltre, in accordo con quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica, i terreni distinti al Foglio 14 mappali 222-387 ricadono in parte all'interno della fascia di rispetto dei fiumi ed in parte in zona Hi 4 di pericolosità idraulica molto elevata avente tempi di ritorno pari a 50 anni.

Non esistono sui beni pignorati vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, diritti demaniali di superficie, servitù pubbliche o usi civici ad eccezione della **Trascrizione del [REDACTED]**, già riportata nel *Quesito 1 – Identificazione del Bene*, **nascente Costituzione di Servitù Coattiva gravante per il diritto di acquedotto sul solo bene distinto al catasto al foglio 14 mappale 387.**

Inoltre si riporta che, come da Certificato di Destinazione Urbanistica, parte del terreno distinto al Foglio 14 mappale 224 ricade in Viabilità Pubblica.

Come osservato al paragrafo "*Quesito n.8 – spese di gestione e manutenzione*" il bene immobiliare oggetto di elaborato peritale è costituito da un singolo fabbricato di proprietà di un'unica persona. **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.

Ulteriori formalità:

A seguito di ispezione ipotecaria aggiornata si sono rinvenute le seguenti ulteriori formalità oltre a quelle relative alla procedura 141/2022:

- **Trascrizione del [REDACTED] nascente Costituzione di Servitù Coattiva** emesso da Ente di Governo dell'Ambito della Sardegna rep. n. [REDACTED]

A favore [REDACTED]



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Contro [REDACTED]

Gravante per il diritto di acquedotto sul solo bene distinto al catasto al foglio 14 mappale 387

3.13.3 LOTTO 3 – Santa Teresa di Gallura – Terreni in sottozona G.10.5

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

Inoltre, in accordo con quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica, i terreni distinti al Foglio 7 mappali 190-191-192-193 ricadono in parte all'interno della fascia di rispetto dei fiumi ed in parte in zona Hi 4 di pericolosità idraulica molto elevata avente tempi di ritorno pari a 50 anni.

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

Come osservato al paragrafo "*Quesito n.8 – spese di gestione e manutenzione*" I beni oggetto di elaborato peritale coincidono con dei terreni che appartengono ad un'unica persona. **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 141/2022.

3.13.4 LOTTO 4 – Santa Teresa di Gallura – Terreni in sottozona E2*

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

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

Come osservato al paragrafo "*Quesito n.8 – spese di gestione e manutenzione*" I beni oggetto di elaborato peritale coincidono con dei terreni che appartengono ad un'unica persona. **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.

Ulteriori formalità:

A seguito di ispezione ipotecaria aggiornata si sono rivenute le seguenti ulteriori formalità oltre a quelle relative alla procedura 141/2022:

- **Trascrizione del [REDACTED] nascente da Costituzione di Diritti reali a Titolo Oneroso** emesso da Segretario Comunale rep. n. [REDACTED]

A favore [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Gravante per il diritto di servitù di acquedotto sul bene distinto al catasto al foglio 6 mappale 51 (il mappale da cui hanno avuto origine i mappali 1265 e 1266)



- **Trascrizione del [redacted] nascente da Costituzione di Servitù Coattiva** emesso da Responsabile Opere Pubbliche ed Informatico rep. n. [redacted]

A favore [redacted]

Contro [redacted]

Gravante per il diritto di servitù di acquedotto sul bene distinto al catasto al foglio 6 mappale 51 (il mappale da cui hanno avuto origine i mappali 1265 e 1266).

(N.B. le precedenti due trascrizioni riportate riguardano i beni oggetto di procedura nella loro precedente definizione catastale. Da quando nel 2011 il mappale 51 ha dato origine ai mappali 1265 e 1266 oggetto di pignoramento non risultano trascritte nelle rispettive visure le servitù indicate in precedenza per il mappale 51)

3.13.5 LOTTO 5 – Santa Teresa di Gallura – Abitazione in Condominio Li Pini

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

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

Come osservato al paragrafo "*Quesito n.8 – spese di gestione e manutenzione*" in sede di sopralluogo l'esecutato ha riferito che le spese condominiali non corrisposte negli anni passati ammontano in circa **2.500,00 euro maturate negli ultimi due** anni per ristrutturazione condominiale già effettuata e che non è a conoscenza di eventuali spese straordinarie già deliberate (*Cfr. Allegato L - Verbale di Accesso ai Luoghi*).

In merito alle ulteriori formalità rinvenute a seguito di ispezione ipotecaria aggiornata si riportano le seguenti:

Ulteriori formalità:

A seguito di ispezione ipotecaria aggiornata si sono rinvenute le seguenti ulteriori formalità oltre a quelle relative alla procedura 141/2022:

- **Iscrizione del [redacted] Ipoteca Legale derivante da Ruolo (Art. 77 Del D.P.R. N. 602 Del 1973)**, pubblico ufficiale Equitalia Centro S.p.A. rep. n. [redacted]

Capitale [redacted] Totale [redacted]

A favore [redacted]

Contro [redacted]

Gravante sulla piena proprietà dei beni immobili distinti al catasto fabbricati al foglio 2 particella 947 subalterno 20 e foglio 9 particella 580 subalterno 11

Si osserva a tal proposito che tra i creditori intervenuti nella presente procedura compare l'Agenzia delle Entrate Riscossione S.p.A.



3.13.6 LOTTO 6 – Santa Teresa di Gallura – Abitazione in frazione Ruoni

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

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

Come osservato al paragrafo "*Quesito n.8 – spese di gestione e manutenzione*" Il giorno del sopralluogo l'esecutato ha dichiarato che il bene oggetto di procedura **non è inserito all'interno di un condominio o consorzio** e di conseguenza non vi sono spese fisse di gestione e di manutenzione ad esso attribuibili così come non vi sono spese straordinarie già deliberate e non possono esistere spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia.

In merito alle ulteriori formalità rinvenute a seguito di ispezione ipotecaria aggiornata si riportano le seguenti:

Ulteriori formalità:

A seguito di ispezione ipotecaria aggiornata si sono rinvenute le seguenti ulteriori formalità oltre a quelle relative alla procedura 141/2022:

- **Iscrizione del [REDACTED] Ipoteca Legale derivante da Ruolo (Art. 77 Del D.P.R. N. 602 Del 1973)**, pubblico ufficiale Equitalia Centro S.p.A. rep. n. [REDACTED]
Capitale [REDACTED] Totale [REDACTED]
A favore [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Gravante sulla piena proprietà dei beni immobili distinti al catasto fabbricati al foglio 2 particella 947 subalterno 20 e foglio 9 particella 580 subalterno 11

Si osserva a tal proposito che tra i creditori intervenuti nella presente procedura compare l'Agenzia delle Entrate Riscossione S.p.A.



3.14 Quesito n.14 – DETERMINAZIONE DEL VALORE

3.14.1 LOTTO 1 – Luras - Abitazione

Criterio e metodo di stima

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

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

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

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

Il metodo estimativo più idoneo nel nostro caso è certamente il procedimento sintetico per confronto che consiste nell'applicare al parametro prescelto, ovvero il metro quadro raggugliato (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 Luras – Zona B1 / Centrale / Centro Urbano - riferite al 1° semestre del 2023.

Conteggio estimativo

Per immobili con tipologia **Abitazioni di tipo economico** con stato di conservazione normale siti nella Zona B1 / Centrale / Centro Urbano - nel Comune di Luras si ha la seguente valutazione media Vm dedotta da indagini condotte in base ai criteri suesposti:

$$V_m = 575,00 \text{ €/mq}$$

Assunto pertanto il suesposto valore al mq in regime di ordinarietà, come parametro di riferimento, si procede all'individuazione di opportuni coefficienti riduttivi e/o maggiorativi che tengano conto delle caratteristiche di localizzazione, di posizione, tipologiche e produttive del bene in oggetto e che, conglobati in un fattore moltiplicativo K, consentano la determinazione del valore di mercato dell'unità di riferimento (metro quadro raggugliato) 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...) l'esposizione è adeguata; gli accessi ai locali risultano buoni, la luminosità è adeguata, le prospicienze risultano buone.

$$K_p = 1,00$$

Caratteristiche tipologiche: (età dell'edificio, caratteristiche architettoniche e compositive, tipologia e condizioni statiche delle strutture, condizioni generali di manutenzione e di utilizzo, forma, pendenza, etc...) i materiali di finitura ed ornamentali sono di ottima qualità; le caratteristiche architettoniche e le rifiniture edilizie appaiono in ottimo stato e lo stato di conservazione e di manutenzione è pari al nuovo. Il coefficiente assumerà un valore tale da aumentare il valore del bene del 10%:

$$K_t = 1,10$$

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 assumerà un valore tale da deprezzare il valore del bene del 5% per compensare sia il costo derivante dalle operazioni necessarie a rendere il bene conforme sia la diminuzione di superficie commerciale omogeneizzata derivante da suddetta operazione:

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

Tutto quanto sopraesposto determina un coefficiente:

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

Che valutato per l'immobile in oggetto sarà:

$$K = 1,00 \times 1,00 \times 1,10 \times 0,95 = 1,045$$

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

$$V_r = V_m \times K = € 575,00 /mq \times 1,045 = € 600,875/mq$$

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

$$V = V_r \times S$$





Superficie commerciale S

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

- 1) Vani principali 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 alla pagina seguente.





| Destinazione | Piano Terra | Piano Primo | Totale Superfici |
|-----------------------------|-------------|-------------|------------------|
| 1 – Vani principali | 94,99 mq | 82,54 mq | 177,53 mq |
| 2a – Pertinenze comunicanti | 3,84 mq | | 3,84 mq |
| 3ai – terrazze comunicanti | 15,32 mq | 17,83 mq | 33,15 mq |

| Destinazione | Superficie Lorda | Coef. | Superficie Omogeneizzata |
|--|------------------|-------|--------------------------|
| 1 – Vani principali | 177,53 mq | 1,00 | 177,53 mq |
| 2a – Pertinenze comunicanti | 3,84 mq | 0,50 | 1,92 mq |
| 3ai – terrazze comunicanti fino a 25mq | 25,00 mq | 0,30 | 7,50 mq |
| 3ai – terrazze comunicanti oltre a 25mq | 8,15 mq | 0,10 | 0,81 mq |
| Totale superficie commerciale omogeneizzata S | | | 187,76 mq |

N.B.: si osservi che, secondo quanto già espresso nel paragrafo dedicato alla conformità del bene, le superfici chiuse afferenti al deposito posto sul cortile e a quelle realizzate in eccesso afferenti a due camere da letto poste al primo piano sono state calcolate come semplici superfici esterne e non come superfici interne in quanto i suoi tamponamenti esterni dovranno essere riportati alla posizione del progetto approvato.

Si avrà pertanto una Superficie Commerciale S equivalente a:

$$S = 187,76 \text{ mq}$$

Valore Venale V

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

$$V = V_r \times S = € 600,875/\text{mq} \times 187,76 \text{ mq} = € 112.820,29$$

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

$$€ 1.000,00 + € 20.000,00 + € 2.500,00 = € 23.500,00$$

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

$$V = € 112.820,29 - € 23.500,00 = € 89.320,29$$

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

€ 89.000,00

(diconsi euro ottantanovemila/00)



Criterio e metodo di stima

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

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

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

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

Il metodo estimativo più idoneo nel nostro caso è certamente il procedimento sintetico per confronto che consiste nell'applicare al parametro prescelto, ovvero il metro quadro raggugliato (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 Santa Tersa di Gallura – Zona R1 / Extraurbana / Rurale Agro. Si evidenzia che l'Osservatorio dei valori immobiliare per tale esatta zona non riporta i dati delle compravendite per gli anni passati in quanto il mercato evidentemente non ne ha fatto registrare. Per tale motivo lo scrivente ha basato la sua comparazione con i valori riportati nell'Osservatorio dei Beni Immobiliari nella zona più prossima a quella del bene oggetto di procedura ed ha inoltre preso maggiormente in considerazione i valori dei beni posti in vendita presso le agenzie immobiliari in analoga zona.

ABITAZIONE

Conteggio estimativo

Per immobili con tipologia analoga al bene oggetto di stima con stato di conservazione normale siti nell'Agro Rurale di Santa Teresa di Gallura si ha la seguente valutazione media Vm dedotta da indagini condotte in base ai criteri suesposti:

$$V_m = 1.750,00 \text{ €/mq}$$



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

$$V_m \times K$$

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

$$K_1 = 1,00$$

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

$$K_p = 1,00$$

Caratteristiche tipologiche: (età dell'edificio, caratteristiche architettoniche e compositive, tipologia e condizioni statiche delle strutture, condizioni generali di manutenzione e di utilizzo, forma, pendenza, etc..) Il bene si presenta in cattive condizioni di conservazione; in generale l'immobile risulta in uno stato di trascuratezza e di semiabbandono che ne compromette il valore. Il coefficiente assumerà un valore tale da diminuire il valore del bene del 10%:

$$K_t = 0,90$$

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 assumerà un valore tale da deprezzare il valore del bene del 5% per compensare sia il costo derivante dalle operazioni necessarie a rendere il bene conforme sia la diminuzione di superficie commerciale omogenizzata derivante da suddetta operazione:

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

Tutto quanto sopraesposto determina un coefficiente:

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

Che valutato per l'immobile in oggetto sarà:

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

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

$$V_r = V_m \times K = \text{€ } 1.750,00 / \text{mq} \times 0,855 = \text{€ } 1.496,25 / \text{mq}$$





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

$$V = V_r \times S$$

Superficie commerciale S

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

- 4) Vani principali 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.
- 5) 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.
- 6) 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 dalla tabella riportata a seguire.

| Destinazione | Superficie Lorda | Coef. | Superficie Omogeneizzata |
|--|------------------|-------|--------------------------|
| 1 – Vani principali | 103,42 mq | 1,00 | 103,42 mq |
| 3ai – terrazze comunicanti fino a 25mq | 25,00 mq | 0,30 | 7,50 mq |
| 3ai – terrazze comunicanti oltre a 25mq | 50,84 mq | 0,10 | 5,08 mq |
| Totale superficie commerciale omogeneizzata S | | | 116,00 mq |

N.B.: si osservi che, secondo quanto già espresso nel paragrafo dedicato alla conformità del bene, la superficie chiusa realizzata trasformando un ambiente concessionato come esterno in ambiente interno (Soggiorno 2 in planimetria dello stato rilevato) è stata calcolata come semplice superficie esterna e non come superficie interna in quanto i suoi tamponamenti esterni dovranno essere demoliti in accordo con il progetto approvato. Inoltre la superficie afferente al Deposito e alla Veranda non sono state considerate nel valore del bene in quanto i rispettivi volumi dovranno essere demoliti, ma le superfici relative saranno computate nella superficie commerciale dei terreni afferenti alla casa colonica.

Si avrà pertanto una Superficie Commerciale S equivalente a:

$$S = 116,00 \text{ mq}$$

Valore Venale V

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

$$V = V_r \times S = \text{€ } 1.496,25/\text{mq} \times 116,00 \text{ mq} = \text{€ } 173.565,00$$

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:

$$\text{€ } 500,00 + \text{€ } 30.000,00 + \text{€ } 3.000,00 = \text{€ } 33.500,00$$

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

$$V = \text{€ } 173.565,00 - \text{€ } 33.500,00 = \text{€ } 140.065,00$$

Il valore di mercato stimato dell'abitazione, comprensivo di arrotondamento per difetto, risulta pertanto:

$$\text{€ } 140.000,00$$



Terreni

Al fine di determinare un valore venale delle aree più aderente possibile alla realtà dei luoghi, lo scrivente ha proceduto alla consultazione di esperti locali e professionisti fra i più accreditati sulla piazza rilevando per terreni simili, con le stesse potenzialità, peculiarità ed equivalenti caratteristiche orografiche, di accessibilità, panoramicità, esposizione e coltivabilità i valori di seguito riportati.

In considerazione delle caratteristiche specifiche dei terreni in argomento il valore di mercato all'ettaro ottenuto è il seguente:

- per il vigneto: 50.000,00 euro/ettaro (pari a 5,00 euro al metro quadro)
- per la restante quota di terreno 12.000,00 euro/ettaro (pari a 1,20 euro al metro quadro)

Inoltre, considerato quanto indicato nell'art.69 del P.U.C. di Santa Teresa di Gallura, nei terreni ricadenti nella sottozona E2, quali quelli in argomento, *“sono ammessi anche punti di ristoro indipendenti da una azienda agricola, dotati di non più di 20 posti letto, con indice fondiario di 0.01 mc/mq”*, nella valutazione dei terreni si deve tenere in considerazione il valore potenziale del terreno calcolato tramite stima sintetica per incidenza percentuale.

In base all'articolo ed in relazione alla dimensione dell'area si potrà esprimere la seguente volumetria:

- Superficie totale terreni = 290.273,00 mq
- Indice fondiario = 0,01 mc/mq
- Volume edificabile: 290.273,00 mq x 0,01 mc/mq = 2.902,73 mc

Considerata una altezza media del fabbricato eventuale di nuova costruzione pari a 3,00 m, la superficie complessiva da esso occupato sarà:

$$2.902,73 \text{ mc} / 3,00 \text{ m} = 967,58 \text{ mq di terreno futuro edificato}$$

Al fine di determinare il valore dell'area edificabile si procederà con il metodo di stima sintetica per incidenza percentuale.

Secondo tale metodo, con riferimento alle aree edificate, l'incidenza dell'area (i.a.) è il rapporto tra il valore dell'area edificabile (immaginata priva dell'immobile insistente su di essa) ed il valore globale dell'esistente (area edificabile):

$$\text{Varea} = \text{i.a.} \times \text{V mercato}$$

Si può pertanto nel caso concreto determinare il valore dell'area in funzione del valore di mercato dell'edificio di nuova edificazione.

Nel caso di specie, in base alle indagini effettuate, si assume pari a **1.750,00 euro/mq** il valore di mercato di un edificio a nuovo in medesima posizione del territorio di Santa Tersa di Gallura.

Dai dati di mercato emerge inoltre che l'incidenza dell'area (i.a.) è pari al **15%**.

Pertanto si avrà il seguente valore dell'area di futura edificazione al metro quadro:

$$\text{Varea al metro quadro} = 15\% \times 1.750, \text{ euro/mq} = 262,50 \text{ euro/mq}$$





Riportando tale valore ai metri quadri effettivamente realizzabili si ottiene il seguente valore di mercato della porzione di area su cui può essere edificato un nuovo fabbricato:

$$262,50 \text{ euro/mq} \times 967,58 \text{ mq} = \underline{253.989,75 \text{ euro}}$$

In base ai calcoli appena effettuati 967,58 mq di terreno avranno il valore di 253.989,75 euro. E' necessario adesso calcolare il valore della restante porzione di terreno. A tale scopo si procede sottraendo la superficie da destinare ad una futura edificazione dalla superficie complessiva:

$$290.273,00 \text{ mq} - 967,58 \text{ mq} = \underline{289.305,42 \text{ mq}}$$

Inoltre si osserva che 116,00 metri quadri dei terreni sono occupati dalla casa colonica e 1,5 ettari dei terreni sono attrezzati a vigneto per il quale vale una diversa valutazione per cui, la restante quota di terreno è data da:

$$289.305,42 \text{ mq} - 116,00 - 15.000 \text{ mq} = \underline{274.189,42 \text{ mq}}$$

In base alle indagini effettuate si moltiplica tale superficie per il valore al metro quadro precedentemente riportata, ottenendo di conseguenza il valore di mercato del terreno:

$$274.189,42 \text{ mq} \times 1,20 \text{ euro/mq} = \underline{329.027,30 \text{ euro}}$$

Per quanto riguarda il vigneto si riporta la seguente equazione attraverso la quale si determina il valore di mercato del vigneto:

$$15.000 \text{ mq} \times 5,00 \text{ euro al metro quadro} = \underline{75.000,00 \text{ euro}}$$

Il valore di mercato stimato dei terreni nella loro totalità risulta quindi dato da:

$$253.989,75 \text{ euro} + 329.027,30 \text{ euro} + 75.000,00 \text{ euro} = \underline{658.017,05 \text{ euro}}$$

Ovvero, il valore di mercato stimato dei terreni nella loro totalità, arrotondato per difetto, è pari a:

€ 658.000,00

Valore totale lotto di vendita

Il valore complessivo del lotto di vendita è pari alla somma del valore dell'abitazione e del valore dei terreni, pertanto è pari a:

$$\underline{\underline{\text{€ } 140.000,00 + \text{€ } 658.000,00 =$$

€ 798.000,00

(diconsi euro settecentonovantottomila/00)

N.B.: si osserva che il valore determinato in relazione al fabbricato edificabile sui terreni è stato ottenuto attraverso l'indice fondiario stabilito dal Comune ma la realizzabilità dei suoi volumi dipende dai molteplici e variabili parametri, primo tra tutti la necessità da parte del futuro acquirente di depositare e vedere approvato il relativo eventuale progetto da tutti gli





enti e organi preposti.

Lo scrivente non può dare nessuna certezza sull'iter procedurale che porterebbe all'approvazione di un progetto relativo allo sviluppo effettivo della volumetria concessa da P.U.C. in quanto le variabili in gioco sono troppo varie e differenziate e soprattutto, in una certa misura, dipendono da pareri di merito discrezionali indipendenti da esiti certamente assicurati.

Per tali motivi l'acquirente deve quindi fare scientemente le sue valutazioni considerando tutte le incertezze finora descritte.





3.14.3 LOTTO 3 – Santa Teresa di Gallura – Terreni in sottozona G.10.5

Criterio e metodo di stima

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

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

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

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

Il metodo estimativo più idoneo nel nostro caso è certamente il procedimento sintetico per confronto che consiste nell'applicare al parametro prescelto, ovvero il metro quadro ragguagliato (superficie commerciale), dei valori unitari determinati attraverso ponderati raffronti, partendo da offerte di vendita o compravendite 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 beni 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 Santa Tera di Gallura – Zona R1 / Extraurbana / Rurale Agro e la Zona E4 / Suburbana/ZONA COSTIERA EST LA FILETTA - LA MARMORATA - VALLE DELL'ERICA - CONCA VERDE. Si evidenzia che l'Osservatorio dei valori immobiliare per tale esatta zona non riporta i dati delle compravendite afferibili a beni analoghi per gli anni passati in quanto il mercato evidentemente non ne ha fatto registrare. Per tale motivo lo scrivente ha basato la sua comparazione con i valori riportati nell'Osservatorio dei Beni Immobiliari nella zona più prossima a quella del bene oggetto di procedura ed ha inoltre preso maggiormente in considerazione i valori dei beni posti in vendita presso le agenzie immobiliari in analoga zona.

Terreni

Al fine di determinare un valore venale delle aree più aderente possibile alla realtà dei luoghi, lo scrivente ha proceduto alla consultazione di esperti locali e professionisti fra i più accreditati sulla piazza rilevando per terreni simili, con le stesse potenzialità, peculiarità ed equivalenti caratteristiche orografiche, di accessibilità, panoramicità, esposizione e coltivabilità i valori di seguito riportati.

In considerazione delle caratteristiche specifiche dei terreni in argomento, osservato che i terreni distano circa 850 metri dalla prima strada pubblica (vedasi il paragrafo dedicato alla



descrizione del bene) e che per raggiungerli è necessario passare attraverso altri terreni di proprietà di terzi ed osservato inoltre che una certa quota proporzionale dei terreni è occupata da rocce affioranti che rendono la relativa porzione di terreno non adatta al pascolo, visto che tali ragioni inficiano il valore del bene, si è deciso di adottare il seguente valore di mercato all'ettaro:

- Valore terreni 8.000,00 euro/ettaro (pari a 0,80 euro al metro quadro)

Inoltre, secondo quanto indicato nel P.U.S. del Comune di Santa Teresa di Gallura i terreni in argomento rientrano nell'Unità Territoriale 5 - Marmorata, Cala Sambuco, Valle Dell'erica, Conca Verde - del Comune di Santa Tersa di Gallura e nello specifico coincidono con la Sottozona G10.5 – Servizi sportivi e ricreativi.

Nello specifico tali zone sono destinate ad un futuro uso turistico e gli usi previsti comprendono infrastrutture di base, fruizione e servizio: percorsi attrezzati, attrezzature di rifugio, ristoro e soccorso, verde attrezzato ed attrezzature all'aperto per il tempo libero, impianti sportivi, ed in particolare la realizzazione di parchi acquatici e di strutture funzionali a tali servizi quali: ristoro (bar, ristorante, tavola calda, etc.) servizi igienici, uffici direzione.

L'attuazione, di iniziativa privata, dovrà avvenire attraverso predisposizione di Accordo di Programma di cui all'art. 28 della L.R. 45/1989 che fissi modalità operative, impegni e tempistiche per l'attuazione dell'intervento. L'Accordo di Programma discende dalla necessita di tarare l'intervento in relazione all'entità dell'investimento: pertanto il potenziale volumetrico, esclusivamente per servizi con esclusione oltre che delle residenze anche della ricettività turistico-alberghiera, potrà essere oggetto di incremento in funzione della tipologia e della caratura dell'infrastruttura sportivo-ricreazionale proposta. Dovrà inoltre essere predisposto uno studio di compatibilità paesistico-ambientale così come previsto dall'art. 9 delle presenti norme.

Parametri di intervento:

- St (Superficie territoriale) 109.185 mq
- It (Indice territoriale) 0.03 mc/mq
- Pv (Potenzialità volumetrica) 3.275 mc

Considerato che la totalità della sottozona G10.5 comprende anche i terreni distinti al Catasto Terreni al Foglio 7 mappali 140 e 141 non oggetto di pignoramento, i parametri precedenti riportati all'estensione dei soli terreni pignorati sono dati dai seguenti valori:

- St (Superficie territoriale) **76.942,00** mq
- It (Indice territoriale) 0.03 mc/mq
- Pv (Potenzialità volumetrica) **2.308,26** mc

Considerata una altezza media del fabbricato eventuale di nuova costruzione pari a 3,00 m, la superficie complessiva da esso occupato sarà:

$$2.308,26 \text{ mc} / 3,00 \text{ m} = 769,42 \text{ mq di terreno futuro edificato}$$





Al fine di determinare il valore dell'area edificabile si procederà con il metodo di stima sintetica per incidenza percentuale.

Secondo tale metodo, con riferimento alle aree edificate, l'incidenza dell'area (i.a.) è il rapporto tra il valore dell'area edificabile (immaginata priva dell'immobile insistente su di essa) ed il valore globale dell'esistente (area edificabile):

$$\text{Varea} = \text{i.a.} \times \text{V mercato}$$

Si può pertanto nel caso concreto determinare il valore dell'area in funzione del valore di mercato dell'edificio di nuova edificazione.

Nel caso di specie, in base alle indagini effettuate, si assume pari a **1.750,00 euro/mq** il valore di mercato di un edificio a nuovo in medesima posizione del territorio di Santa Tresa di Gallura.

Dai dati di mercato emerge inoltre che l'incidenza dell'area (i.a.) è pari al **15%**.

Pertanto si avrà il seguente valore dell'area di futura edificazione al metro quadro:

$$\text{Varea al metro quadro} = 15\% \times 1.750, \text{ euro/mq} = 262,50 \text{ euro/mq}$$

Riportando tale valore ai metri quadri effettivamente realizzabili si ottiene il seguente valore di mercato della porzione di area su cui può essere edificato un nuovo fabbricato:

$$262,50 \text{ euro/mq} \times 769,42 \text{ mq} = 201.972,75 \text{ euro}$$

In base ai calcoli appena effettuati 769,42 mq di terreno dovrebbero avere il valore di 201.972,75 euro ma a tal proposito è necessario osservare quanto segue.

- la strada pubblica più vicina dista circa 850 metri dai beni oggetto di pignoramento;
- la strada è costituita da un percorso sterrato di difficile passaggio veicolare e inidonea alla fruizione di un futuro parco acquatico ad uso pubblico;
- il percorso attraversa terreni di proprietà di terzi;
- i terreni oggetto di pignoramento non sono allo stato di fatto dotati di urbanizzazione primaria.

Viste gli appena elencati elementi, la realizzazione di un eventuale parco acquatico deve prendere in considerazione anche i costi relativi alle seguenti voci:

- il pagamento di servitù di passaggio o altrimenti l'acquisizione delle aree su cui è ubicato l'unico percorso plausibile per il raggiungimento dei terreni pignorati;
- la realizzazione di una strada asfaltata sulla sede dell'attuale percorso sterrato;
- il pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria
- la realizzazione degli allacci impiantistici necessari a significativa distanza dai terreni pignorati.

Rispetto alle voci di costo necessarie da sopportare, il solo costo di realizzazione di una strada asfaltata lunga esattamente 836 metri per una larghezza ipotizzabile di 5 metri, completa di scoticamento, sottofondo, strato di base, binder, manto di usura, avrebbe un





valore di circa **300.000,00 euro**.

Visto il solo costo di realizzazione di una strada asfaltata ed in considerazione di tutti gli altri oneri a cui far fronte, l'intervento di realizzazione della volumetria esprimibile second P.U.C. non ritrova convenienza imprenditoriale dal punto di vista della mera edificazione.

Pertanto i terreni saranno stimati rispetto al valore commisurato al loro attuale uso, ovvero il pascolo.

In base ai parametri già indicati i terreni avranno un valore di mercato pari a:

$$76.942,00 \text{ mq} \times 0,80 \text{ euro/mq} = 61.553,60 \text{ euro}$$

Ovvero, il valore di mercato stimato dei terreni nella loro totalità, arrotondato per difetto, è pari a:

€ 61.500,00

(diconsi euro sessantunmilacinquecento/00)





ASTE
GIUDIZIARIE®

3.14.4 LOTTO 4 – Santa Teresa di Gallura – Terreni in sottozona E2*

ASTE
GIUDIZIARIE®

Criterio e metodo di stima

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

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

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

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

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

Si è proceduto quindi ad una indagine conoscitiva sul valore commerciale di beni 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 Santa Tersa di Gallura – Zona R1 / Extraurbana / Rurale Agro per gli anni passati in quanto il mercato evidentemente non ne ha fatto registrare. Per tale motivo lo scrivente ha basato la sua comparazione con i valori riportati nell'Osservatorio dei Beni Immobiliari nella zona più prossima a quella del bene oggetto di procedura ed ha inoltre preso maggiormente in considerazione i valori dei beni posti in vendita presso le agenzie immobiliari in analoga zona.

Terreni

Al fine di determinare un valore venale delle aree più aderente possibile alla realtà dei luoghi, lo scrivente ha proceduto alla consultazione di esperti locali e professionisti fra i più accreditati sulla piazza rilevando per terreni simili, con le stesse potenzialità, peculiarità ed equivalenti caratteristiche orografiche, di accessibilità, panoramicità, esposizione e coltivabilità i valori di seguito riportati.

Inoltre, sebbene i beni ricadano nella zona E2* del P.U.C. vigente del comune di Santa Teresa di Gallura e siano destinabili a campi da golf, la realizzazione degli stessi campi deve essere soggetta a Piano di Lottizzazione realizzato da tutti i differenti proprietari di molteplici terreni i quali, tutti concordi, devono presentare proposta di lottizzazione al Comune con tempistiche e modalità di approvazione assolutamente imprevedibili in quanto





soggette alle autorizzazioni di tutti gli enti preposti oltre al pagamento di tutti gli oneri accessori.

Vista l'assenza di progetti già depositati o di piani di lottizzazione in itinere, il P.U.C. vigente stesso indica che i terreni debbano essere considerati come ricadenti in Zona E2 – Zona Agricola Normale ed anche il nuovo P.U.C. in via di approvazione definitiva riclassifica tali terreni come ricadenti in Zona E2 – Zona Agricola Normale e di conseguenza come terreni agricoli saranno valutati.

In considerazione delle caratteristiche specifiche dei terreni in argomento si è deciso di dare due valutazioni all'ettaro distinti per i due terreni in ragione del fatto che il terreno distinto al mappale 1265 presenta una grande quantità di materiale granitico di risulta e di conseguenza non è immediatamente utilizzabile per il pascolo; inoltre l'accesso a entrambi i terreni è attualmente garantito solo tramite il passaggio attraverso il mappale 150 non oggetto di pignoramento e di proprietà di terzi che ne inficia il valore.

Per tali motivi, il valore di mercato all'ettaro ottenuto è il seguente:

- Mappale 1265: 6.000,00 euro/ettaro (pari a 0,60 euro al metro quadro)
- Mappale 1266: 10.000,00 euro/ettaro (pari a 1,00 euro al metro quadro)

In base a tali parametri il valore di mercato del terreno distinto al **mappale 1265** è pari a:

$$10.421,00 \text{ mq} \times 0,60 \text{ euro/mq} = \mathbf{6.252,60 \text{ euro}}$$

Il valore di mercato del terreno distinto al **mappale 1266** è invece pari a:

$$10.421,00 \text{ mq} \times 1,00 \text{ euro/mq} = \mathbf{10.421,00 \text{ euro}}$$

Il valore di mercato stimato dei terreni nella loro totalità risulta quindi dato da:

$$\mathbf{6.252,60 \text{ euro} + 10.421,00 \text{ euro} = 16.673,60 \text{ euro}}$$

Ovvero, il valore di mercato stimato dei terreni nella loro totalità, arrotondato per difetto, è pari a:

€ 16.500,00

(diconsi euro sedicimilacinquecento/00)



ASTE
GIUDIZIARIE®

3.14.5 LOTTO 5 – Santa Teresa di Gallura – Abitazione in Condominio Li Pini

ASTE
GIUDIZIARIE®

Criterio e metodo di stima

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

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

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

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

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

Si è proceduto quindi ad una indagine conoscitiva sul valore commerciale di immobili (anche attraverso agenzie immobiliari e operatori del settore) con riferimento all'attualità appartenenti allo stesso mercato elementare omogeneo, considerato chiaramente in regime di ordinarietà, cioè in una situazione normale e nella media; si è inoltre tenuto conto delle indicazioni fornite dall' "Osservatorio dei valori immobiliari" dell'Agenzia del Territorio per il comune di Santa Tera i Gallura – Zona B1 /Centrale/CENTRO URBANO riferite al 1° semestre del 2023.

Conteggio estimativo

Per immobili con tipologia **Abitazioni civili** con stato di conservazione normale siti nella Zona B1 / Centrale / Centro Urbano - nel Comune di Santa Tera di Gallura si ha la seguente valutazione media Vm dedotta da indagini condotte in base ai criteri suesposti:

$$Vm = 1750,00 \text{ €/mq}$$

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

$$Vm \times K$$





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

$$K_1 = 1,00$$

Caratteristiche di posizione intrinseche: (esposizione prevalente dell'unità immobiliare, panoramicità, luminosità, accessi, etc...) l'esposizione è adeguata; gli accessi ai locali risultano buoni, la luminosità è adeguata, le prospicienze risultano parzialmente compromesse dall'ubicazione della abitazione al piano terra con conseguenti problemi di privacy soprattutto negli ambienti di soggiorno e cucina. Il coefficiente assumerà un valore tale da diminuire il valore del bene del 5%:

$$K_p = 0,95$$

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...). le condizioni di manutenzione e la qualità delle finiture rientrano nel campo della normalità.

$$K_t = 1,00$$

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 assumerà un valore tale da deprezzare il valore del bene del 5% per compensare il costo derivante dalle operazioni necessarie a rendere il bene conforme:

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

Tutto quanto sopraesposto determina un coefficiente:

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

Che valutato per l'immobile in oggetto sarà:

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

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

$$V_r = V_m \times K = € 1750,00 /mq \times 0,9025 = € 1.579,375/mq$$

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

$$V = V_r \times S$$





Superficie commerciale S

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

- 7) 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.
- 8) 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.
- 9) 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 dalla tabella riportata alla pagina seguente.





| Destinazione | Superficie Lorda | Coef. | Superficie Omogeneizzata |
|--|------------------|-------|--------------------------|
| 1 - Vani principali | 65,08 mq | 1,00 | 65,08 mq |
| Totale superficie commerciale omogeneizzata S | | | 65,08 mq |

N.B.: si osservi che, secondo quanto già espresso nel paragrafo dedicato alla conformità del bene, le superfici chiuse afferenti al deposito posto sul cortile e a quelle realizzate in eccesso afferenti a due camere da letto poste al primo piano sono state calcolate come semplici superfici esterne e non come superfici interne in quanto i suoi tamponamenti esterni dovranno essere riportati alla posizione del progetto approvato.

Si avrà pertanto una Superficie Commerciale S equivalente a:

$$S = 65,08 \text{ mq}$$

Valore Venale V

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

$$V = V_r \times S = \text{€ } 1.579,375/\text{mq} \times 65,08 \text{ mq} = \text{€ } 102.785,72$$

Considerato che per i due anni anteriori alla data della perizia le spese condominiali relative all'immobile oggetto di procedura esecutiva ammontano alla cifra di circa **2.500,00 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:

$$\text{€ } 2.500,00$$

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:

$$\text{€ } 1.000,00$$

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

$$V = \text{€ } 102.785,72 - \text{€ } 2.500,00 - \text{€ } 1.000,00 = \text{€ } 99.285,72$$

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

€ 99.000,00

(diconsi euro novantanovemila/00)



3.14.6 LOTTO 6 – Santa Teresa di Gallura – Abitazione in frazione Ruoni

Criterio e metodo di stima

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

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

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

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

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

Si è proceduto quindi ad una indagine conoscitiva sul valore commerciale di immobili (anche attraverso agenzie immobiliari e operatori del settore) con riferimento all'attualità appartenenti allo stesso mercato elementare omogeneo, considerato chiaramente in regime di ordinarietà, cioè in una situazione normale e nella media; si è inoltre tenuto conto delle indicazioni fornite dall' "Osservatorio dei valori immobiliari" dell'Agenzia del Territorio per il comune di Santa Tera i Gallura – Zona E2 /Suburbana/MARCHESANA-CAPIZZA DI VACCA-RUONI-MARAZZINO- riferite al 1° semestre del 2023.

Conteggio estimativo

Per immobili con tipologia **Abitazioni di tipo economico** con stato di conservazione normale siti nella Zona B1 / Centrale / Centro Urbano - nel Comune di Luras si ha la seguente valutazione media Vm dedotta da indagini condotte in base ai criteri suesposti:

$$Vm = 1.750,00 \text{ €/mq}$$

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

$$Vm \times K$$



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

$$K_1 = 1,00$$

Caratteristiche di posizione intrinseche: (esposizione prevalente dell'unità immobiliare, panoramicità, luminosità, accessi, etc...) l'esposizione è adeguata; gli accessi ai locali risultano buoni, la luminosità è adeguata, le prospicienze risultano molto buone anche in considerazione della vista sui terreni e sul mare, seppur di scorcio, fruibile dalle zone giorno e dalla terrazza a Nord. Il coefficiente assumerà un valore tale da aumentare il valore del bene del 5%:

$$K_p = 1,05$$

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...) i materiali di finitura ed ornamentali sono di ottima qualità; le caratteristiche architettoniche e le rifiniture edilizie appaiono in buono stato e lo stato di conservazione e di manutenzione è praticamente pari al nuovo. Il coefficiente assumerà un valore tale da aumentare il valore del bene del 10%:

$$K_t = 1,10$$

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 assumerà un valore tale da deprezzare il valore del bene del 5% per compensare sia il costo derivante dalle operazioni necessarie a rendere il bene conforme sia la diminuzione di superficie commerciale omogeneizzata derivante da suddetta operazione:

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

Tutto quanto sopraesposto determina un coefficiente:

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

Che valutato per l'immobile in oggetto sarà:

$$K = 1,00 \times 1,05 \times 1,10 \times 0,95 = 1,097$$

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

$$V_r = V_m \times K = \text{€ } 1.750,00 / \text{mq} \times 1,097 = \text{€ } 1.919,75 / \text{mq}$$

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

$$V = V_r \times S$$



Superficie commerciale S

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

10) 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.

11) 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.

12) 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 dalla tabella riportata alla pagina seguente.





| Destinazione | Superficie Lorda | Coef. | Superficie Omogeneizzata |
|--|------------------|-------|--------------------------|
| 1 – Vani principali | 126,96 mq | 1,00 | 126,96 mq |
| 3ai – veranda coperta comunicante | 24,22 mq | 0,30 | 7,27 mq |
| 3ai – terrazze comunicanti fino a 25mq | 25,00 mq | 0,30 | 7,50 mq |
| 3ai – terrazze comunicanti oltre a 25mq | 78,83 mq | 0,10 | 7,88 mq |
| Totale superficie commerciale omogeneizzata S | | | 149,61 mq |

N.B.: si osservi che, secondo quanto già espresso nel paragrafo dedicato alla conformità del bene, le superfici interne afferenti ai locali edificati sulla Terrazza Ovest sono state calcolate come semplici superfici esterne e non come superfici interne in quanto i locali tecnici sono stati realizzati difformemente dal progetto approvato.

Si avrà pertanto una Superficie Commerciale S equivalente a:

$$S = 149,61 \text{ mq}$$

Valore Venale V

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

$$V = V_r \times S = € 1.919,75/\text{mq} \times 149,61 \text{ mq} = € 287.213,80$$

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:

$$€ 5.000,00 + € 2.000,00 = € 7.000,00$$

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

$$V = € 287.213,80 - € 7.000,00 = € 280.213,80$$

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

€ 280.000,00

(diconsi euro duecentoottantamila/00)



ASTE VALORI LOTTI
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

| LOTTO | Ubicazione | Catasto | Foglio | Mappale, sub. | Definizione | Valore € |
|----------------|-------------------------|------------|--------|---------------|------------------|-------------------|
| Lotto 1 | Luras | Fabbricati | 27 | 424 | Abitazione | 89.000,00 |
| Lotto 2 | Santa Teresa di Gallura | Fabbricati | 14 | 388/389 | Casa Colonica | 798.000,00 |
| | | Terreni | 14 | 222 | Agricolo | |
| | | Terreni | 14 | 224 | Agricolo | |
| | | Terreni | 14 | 328 | Agricolo | |
| | | Terreni | 14 | 387 | Agricolo | |
| Lotto 3 | Santa Teresa di Gallura | Terreni | 5 | 57 | Servizi sportivi | 61.500,00 |
| | | Terreni | 7 | 54 | Servizi sportivi | |
| | | Terreni | 7 | 190 | Servizi sportivi | |
| | | Terreni | 7 | 191 | Servizi sportivi | |
| | | Terreni | 7 | 192 | Servizi sportivi | |
| | | Terreni | 7 | 193 | Servizi sportivi | |
| Lotto 4 | Santa Teresa di Gallura | Terreni | 6 | 1265 | Campi da Golf | 16.500,00 |
| | | Terreni | 6 | 1265 | Campi da Golf | |
| Lotto 5 | Santa Teresa di Gallura | Fabbricati | 2 | 947, 20 | Abitazione | 99.000,00 |
| Lotto 6 | Santa Teresa di Gallura | Fabbricati | 9 | 580, 11 | Abitazione | 280.000,00 |

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE® CONCLUSIONI

Ritenendo di aver assolto al mandato conferitogli, il sottoscritto Ingegnere Architetto Giovanni Pinna, rassegna la presente relazione di stima composta di 145 pagine dattiloscritte e corredata di allegati di seguito elencati.

ALLEGATI

- | | |
|-----------------------------|--|
| Allegato A | Verbale conferimento incarico |
| Allegato B | Documentazione catastale |
| Allegato C | Documentazione Ipotecaria |
| Allegato D | Istanza accesso agli atti U.T. |
| Allegato E | Contratti di locazione |
| Allegato F | Convocazioni accesso ai luoghi |
| Allegato G – Lotto 1 | Copia atto compravendita |
| Allegato G – Lotto 2 | Copia atto compravendita |
| Allegato G – Lotto 3 | Copia atto compravendita |
| Allegato G – Lotto 4 | Copia atto compravendita |
| Allegato G – Lotto 5 | Copia atto compravendita |
| Allegato G – Lotto 6 | Copia atto compravendita |
| Allegato H | Argea |
| Allegato I – Lotto 1 | Documentazione Edilizia ed Urbanistica |
| Allegato I – Lotto 2 | Documentazione Edilizia ed Urbanistica |
| Allegato I – Lotto 3 | Documentazione Edilizia ed Urbanistica |
| Allegato I – Lotto 5 | Documentazione Edilizia ed Urbanistica |
| Allegato I – Lotto 6 | Documentazione Edilizia ed Urbanistica |
| Allegato L | Verbali Accesso ai Luoghi |



Allegato M – Lotto 1

Documentazione fotografica

Allegato M – Lotto 2

Documentazione fotografica

Allegato M – Lotto 3

Documentazione fotografica

Allegato M – Lotto 4

Documentazione fotografica

Allegato M – Lotto 5

Documentazione fotografica

Allegato M – Lotto 6

Documentazione fotografica

Allegato N

Planimetrie stato di fatto rilevato

Allegato O

Certificato di destinazione Urbanistica

Allegato S

Spese sostenute

Tempio Pausania, li 23.12.2024

L'esperto

Dott. Ing. Arch. Giovanni Pinna

Firmato Da: PINNA GIOVANNI Emesso Da: APUBAPEEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2c4af16ba5ef5dff2d08e1b5c0ff8c3f

