

453



Paola Mannoni

Architetto

Via Sant'Antonio, 6 - 07023 Calangianus (OT) - Via Gramsci, 13/15 - 53041 Asclano (SI)
Tel. 347 8106979 Fax 079 662226 paola.mannoni@tiscali.it

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA



TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA
DEPOSITATO IN CANCELLERIA
Tempio Pausania 12.3.13

W 215 B

Esecuzione Immobiliare 10/2012
Giudice dell'esecuzione Dott. Alessandro Di Giacomo



Paola Mannoni

Architetto

Via Sant'Antonio, 6 - 07023 Calangianus (OT) - Via Gramsci, 13/15 - 53041 Asciano (SI)
Tel. 347 8106979 Fax 079 662226

paola.mannoni@tiscali.it

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

La sottoscritta Paola Mannoni, residente a Calangianus, Via Sant'Antonio n°6, iscritta all'Ordine degli Architetti della provincia di Siena al n° 649, ha ricevuto in qualità di esperto, in data 23 Ottobre 2012 dal Giudice del Tribunale di Tempio Pausania, Dott. Alessandro Di Giacomo, previo giuramento di rito, l'incarico di procedere alle indagini peritali relative al procedimento di esecuzione immobiliare 10/2012, promosso da _____ contro la _____

A seguito di un attento studio di una copia del fascicolo depositato nella Cancelleria del Tribunale di Tempio Pausania, la sottoscritta ha riscontrando la mancanza dell'atto di provenienza, il quale è stato successivamente acquisito e viene allegato alla presente relazione (Allegato n°1); ha provveduto ad informare le parti dell'incarico conferitogli, al creditore procedente tramite posta elettronica certificata, ed al debitore esecutato tramite raccomandata A/R, comunicazione peraltro mai ritirata (Allegato n°2). In data 12 Dicembre 2012 alle ore 10.44, alla presenza del rappresentante I.V.G. Sig. Emanuele Murrighili è stato effettuato il sopralluogo.

Dopo aver visionato il bene ed aver realizzato una esauriente documentazione fotografica ad integrazione del fascicolo, aver prodotto indagini ed accertamenti sufficienti, la sottoscritta, è pervenuta alle conclusioni riportate nella seguente relazione.

Paola Mannoni

Architetto

Via Sant'Antonio, 6 - 07023 Catanglano (OT) - Via Gramsci, 13/15 - 53041 Asciano (SI)
Tel. 347 8106979 Fax 079 662226 paola.mannoni@tiscali.it



SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Come da Verbale di giuramento dell'esperto, il Giudice Dott. Alessandro Di Giacomo ha sottoposto alla scrivente il seguente quesito:

*****PROVVEDA** l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c., segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del/i bene/i al/ai debitore/i;

PROVVEDA quindi, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al/ai debitore/i all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notifica del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore procedente ed ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invio al debitore ed ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile;

1. Ad avvertire il creditore procedente in caso di impossibilità di accesso all'immobile.
2. Ad identificare il/i bene/i oggetto di pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali; riportigli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti.
3. A fornire un'adeguata descrizione del/i bene/i.
4. A riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione "se occupato/i da terzi" del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.
5. A verificare l'esistenza di formalità, vincoli oppure oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:
 - Domande Giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;
 - Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;
 - Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e dell'eventuale trascrizione;
 - Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione).
6. A verificare l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazioni a carico della procedura. Indichi i costi a ciò necessari.

A verificare la regolarità edilizia ed urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ove consti l'esistenza di opere abusive, si prommetta sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n°47/85



Paola Mannoni

Architetto

Via Sant'Antonio, 6 - 07023 Calangianus (OT) - Via Gramsci, 13/15 - 53041 Asciano (SI)
Tel. 347 8106979 Fax 079 662226
paola.mannoni@tiscali.it

e n°724/94 e sui relativi costi. Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'art. 46 del D. L.vo 378/01; indichi in particolare gli estremi della

7. concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.
8. Fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno :

A- Della certificazione energetica di cui alla legge n°10/91 e successivi decreti legislativi n° 192/05 e n°311/06 cui ha fatto seguito il D.M. Ministro dell'Economia e delle Finanze del 19/02/2007 (G.U. 26/02/2007 N°47) come modificato dal decreto 26 Ottobre 2007 e coordinato con il decreto 7 Aprile 2008.

B- Della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22.02.2008 n°37.

9. Ad indicare il valor dell'immobile sia libero che occupato. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota.
10. A prendere contatti con il custode IVG, ove nominato, ai fini di concordare la data di accesso.

IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Foglio 37 Particella 125 Categoria Ente Urbano Consistenza Are 07 ca 63

- Tipologia immobile: Fabbricato rurale.
- Ubicazione: Comune di Arzachena - Loc. Macciunitta
- Proprietà: Proprietà per 1/1
- Estremi atto di provenienza: Atto di donazione- Notaio Pistilli, Olbia - rep.59880
- Estremi atto di pignoramento: Trascrizione del _____ Registro particolare :

Foglio 37 Particella 126 Categoria A/3 Classe 2 Consistenza 4 vani Rendita € 413,17

- Tipologia immobile: casa di civile abitazione.
- Ubicazione: Comune di Arzachena - Loc. Macciunitta
- Proprietà: Proprietà per 1/1
- Estremi atto di provenienza: Atto pubblico- Notaio Gasbarri, Tempio P. - re
- Estremi atto di pignoramento: Trascrizione del _____ Registro particolare 1 Registro Generale 7.

DESCRIZIONE DEL BENE

Come si evince dal verbale di accesso (Allegato n° 3) l'accesso ai beni pignorati è stato effettuato in data 12/12/2012 alla presenza del rappresentante I.V.G. Sig. Emanuele Murrighili e del Sig. _____ in qualità di legale rappresentante dell'esecutata

Paola Mannoni



Architetto

Via Sant'Antonio, 6 - 07023 Calangianus (OT) - Via Gramsci, 13/15 - 53041 Asclano (SI)
Tel. 347 8106979 Fax 079 662226 paola.mannoni@tiscali.it

Foglio 37 mappale n°125:

Il bene oggetto di stima è un complesso di fabbricati rurali adibito a ricovero e ingrasso vitelli, fienile, e stalla, con annesso recinto della consistenza catastale di mq 763, la cui edificazione è stata eseguita in seguito alla concessione edilizia n.41 /2002 rilasciata dal Comune di Arzachena in data 8 Febbraio 2002, pratica edilizia n. 351/2001, e successiva variante protocollo n. 44514 rilasciata dal medesimo Comune di Arzachena in data 19 Dicembre 2003; il bene è situato nel Comune di Arzachena in Località Macciunitta.

Si tratta di una struttura suddivisa in tre blocchi tutti presumibilmente realizzati in blocchetti di c.l.s. dello spessore medio di 40x40x20 cm, le strutture portanti sono presumibilmente costituite da cemento armato, la copertura formata da lastre in Fibrocemento ecologico sostenute da travi in ferro.

Gli infissi sono in alluminio. L'area in oggetto è stata regolarmente recintata con chiusure in muratura di circa mt 1,30 di altezza e cancelli in ferro, il piano di calpestio è in battuto di cemento. La superficie coperta è di circa mq 339,00, lo spiazzo antistante i fabbricati è di circa mq 424,00.

Il bene è sprovvisto di impianto elettrico e idrico, e dalla documentazione reperita all'Ufficio Tecnico del Comune di Arzachena non risultano depositati la fine lavori e l'agibilità.

La distribuzione della struttura è evincibile dalla documentazione fotografica allegata.

(Allegato n°4)

Foglio 37 mappale n°126:

L'immobile oggetto di stima è situato nel Comune di Arzachena in Località Macciunitta.

Si tratta di una casa di civile abitazione, da terra a tetto, la struttura ha una regolarissima pianta rettangolare ad unico piano, giardino piantumato a tratti da vegetazione mista, a tratti di prato verde.

Per accedere all'appartamento si attraversa una veranda coperta di circa 70 mq, la copertura è di travetti in legno sostenuti da monoliti di granito; i gradini esterni, i davanzali ed i muri di recinzione sono in granito bocciardato, la pavimentazione della veranda è basolato in granito.

Attraversata la veranda, si accede all'abitazione composta da soggiorno-cucina, n°2 camere da letto e n°1 bagno ed un corridoio come si evince dalla documentazione fotografica allegata.

Destinazione	Superficie utile
Soggiorno-cucina	mq. 56,25
Corridoio	mq. 3,10
Camera	mq. 13,79
Camera	mq. 15,03
Bagno	mq. 5,76
Veranda coperta	mq. 87,75
TOTALE	mq. 181,68

Di seguito il calcolo della superficie commerciale:

- Abitazione Piano Terra mq 93,93 pari a 1/1 = mq 93,93;
- Veranda Coperta mq 87,75 pari a 1/4 = mq 21,93;

il tutto per una superficie commerciale netta di mq 115,86.

Sinteticamente si riportano le principali caratteristiche costruttive e di rifinitura, precisando che l'altezza utile dei vani è di 3,00 mt, eccezion fatta per l'ambiente soggiorno-cucina che ha un'altezza media di 2,70

Paola Mannoni



Architetto

Via Sant'Antonio, 6 - 07023 Calangianus (OT) - Via Gramsci, 13/15 - 53041 Asciano (SI)
Tel. 347 8106979 Fax 079 662226
paola.mannoni@tiscali.it

- Strutture: muri in elevazione presumibilmente in blocchetti di laterizio.
 - Intonaci/finiture interne dell'appartamento in mattoni forati in laterizio di dimensioni 8x15x30, con finiture ad intonaco tipo civile con tempera di colore bianco, travi di castagno sono posizionate nel sotto tetto in tutte le stanze.
 - La pavimentazione ed i battiscopa sono di piastrelle gres monocottura di media qualità, così come i rivestimenti murari di bagno e cucina, il piatto doccia e sanitari sono in materiale ceramico di media qualità, così come media qualità si presenta la rubinetteria e gli accessori.
 - L'appartamento è munito di impianto di climatizzazione con "unità interne" (Split) installate in tutte le camere, l'unità esterna è posizionata sulla facciata ovest dell'immobile, e di un camino a legna nel soggiorno.
 - Infissi esterni: finestre e porte-finestre in PVC.
 - Infissi interni: porte tamburate in legno.
- Copertura in coppi e tegole di colore rosso rivestono il tetto dell'abitazione.
Per quanto riguarda le finiture esterne, le facciate si presentano intonacate e tinteggiate di colori pastello.
L'immobile, edificato in data anteriore al 1° settembre 1967, è nato come stalla.
Necessita del rifacimento e messa a norma dell'impianto elettrico, idrico e fognario, in quanto entrambi collegati alla proprietà confinante, ovvero della sorella del Sig.
Lo stato di conservazione degli ambienti esterni, nel complesso, è discreto.
L'ubicazione del fabbricato è buona in quanto dista circa 12 km dal centro di Arzachena, dove sono presenti negozi, bar, tabaccherie e campi sportivi, farmacia ed altre attività commerciali, circa 30 km da Porto Cervo, a poca distanza da altri rinomati centri turistici ed dalla città di Olbia.

STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava essere occupato dal Sig. _____, dalla Sig.ra _____, conviventi, e dalla loro figlia minorenni. (Allegato n° 5)

FORMALITA', VINCOLI ED ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Non sono riscontrati vincoli che resteranno a carico dell'acquirente.

FORMALITA', VINCOLI ED ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Le formalità non opponibili all'acquirente sono le seguenti, come da Ispezione ipotecaria allegata (Allegato n°6):

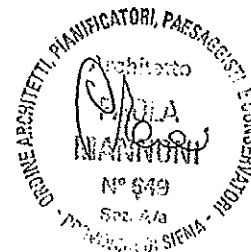
- TRASCRIZIONE A FAVORE del

-Registro Particolare : ' Registro Generale 8
Pubblico ufficiale GASBARRI FRANCESCO Repertorio 1 _____ 09
ATTO TRA VIVI-CONFERIMENTO IN SOCIETA'
Immobili siti in Arzachena

- TRASCRIZIONE CONTRO del

- Registro Particolare 8 Registro Generale 5
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1.....
DOMANDA GIUDIZIALE-REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
Immobili siti in Arzachena

Paola Mannoni



Architetto

Via Sant'Antonio, 6 - 07023 Calangianus (OT) - Via Gramsci, 13/15 - 53041 Asciano (SI)
Tel. 347 8106979 Fax 079 662226 paola.mannoni@tiscali.it

• **TRASCRIZIONE CONTRO del _____**

- Registro Particolare - Registro Generale

Pubblco ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio _____ tel 03/01/2012
 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
 Immobili siti in Arzachena

Tributi fissi di cancellazione: € 262,00

REGOLARITA' URBANISTICA

La sottoscritta C.T.U. a seguito delle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Arzachena, ha rilevato che per quanto concerne i beni oggetto di stima la situazione è la seguente:

-Foglio 37, mappale 125 : Il bene è un fabbricato adibito a ricovero e ingrasso vitelli, fienile, e stalla, la cui edificazione è stata eseguita in seguito alla concessione edilizia n.41 /2002 rilasciata Comune di Arzachena in data 8 Febbraio 2002, pratica edilizia n. 351/2001, e successiva variante protocollo n. 44514 rilasciata dal medesimo Comune di Arzachena in data 19 Dicembre 2003. (Allegato n°7)

-Foglio 37, mappale 126 : Il bene è un fabbricato di edificazione antecedente il 1° Settembre 1967, nato come fienile e trasformato in seguito in casa di civile abitazione, ma per il quale non risulta essere stata presentata alcuna pratica edilizia relativa a cambio di destinazione d'uso.

Agli atti non risulta alcuna documentazione relativa all'agibilità, alla certificazione energetica o alla conformità degli impianti.

E' stato inoltre prelevato il Certificato di Destinazione Urbanistica. (Allegato n°8)

REGOLARITA' CATASTALE

A seguito di un'analisi della documentazione catastale (Allegato n°9), i beni oggetto di perizia risultano coincidere con lo stato attuale dell'immobile.

L'immobile è censito al N.C.E.U. del Comune di Arzachena

- Foglio 37, particella 125:

- Qualità ENTE URBANO

- Superficie, are 07 ca63

Il fabbricato risulta derivante dal tipo mappale del 10/11/2003 n°5758.1/2003 in atti dal 10/11/2003 (protocollo n° 328594), manca il passaggio successivo utile al completamento per l'accatastamento dell'unità immobiliare all'urbano, risulta infatti censito al Catasto Terreni del Comune di Arzachena, foglio 37 particella 125 di ha 0.07.63, ente urbano, derivato dal mappale 101 sub b) del foglio 37 giusta il tipo mappale n° 5758 prodotto dall'Ufficio del Territorio di Sassari in data 5 Novembre 2003 ed ivi registrato il 10 Novembre 2005.

L'immobile è censito al N.C.E.U. del Comune di Arzachena

- Foglio 37, particella 126:

- Categoria A/3

- Classe 2

- Consistenza 4 vani

Paola Mannoni



Architetto

Via Sant'Antonio, 6 - 07023 Calangianus (OT) - Via Gramsci, 13/15 - 53041 Asciano (SI)
Tel. 347 8106979 Fax 079 662226
paola.mannoni@tiscali.it

Il fabbricato risulta essere regolarmente accatastato in data 08/08/2007 con protocollo n°SS0252052; la planimetria catastale corrisponde allo stato attuale dei fatti.

STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Per la stima del valore del suddetto immobile, la sottoscritta si è attenuta al "Criterio utile per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui art.1, comma 307 della legge 27 dicembre 2007, n°296" (legge finanziaria 2007).

Valore Normale = Superficie[mq] x Valore Normale Unitario[€/mq]

L'immobile è stato valutato con il metodo sintetico per comparazione con il valore di mercato di beni di analoghe caratteristiche ubicati nella stessa zona, in particolare si è condotta un'indagine di mercato, presso agenzie immobiliari ed imprese costruttrici, sui prezzi di vendita al nuovo per metro quadro commerciale, determinando in seguito il costo tramite coefficienti riduttivi che tengano conto di fattori quali vetustà, stato generale delle strutture, degli infissi interni ed esterni e degli impianti tecnologici, stato di occupazione o meno dell'immobile; il valore normale unitario è stato calcolando tenendo presenti rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare in cui si colloca l'immobile considerato.

Per quanto concerne il fabbricato rurale, il valore più probabile nella zona risulta essere di € 500-550/mq come da dati O.M.I., ma da un'indagine di mercato, considerato il volume della superficie antistante i fabbricati il valore da attribuire ai fabbricati rurali è di € 600,00/mq.

Il valore di mercato più probabile nella zona, per quanto riguarda le case di civile abitazione, il risulta di € 2.500,00 al metro quadrato; detto valore è stato moltiplicato per un correttivo pari a 0,79 in funzione della vetustà del fabbricato.

Pertanto, il valore al metro quadrato dell'immobile è il seguente:

€ 2.500,00 x 0,79 = € 1.975,00 /mq

Valore dell'immobile: Foglio 37, mappale n°125: € 600,00 x mq. €/mq. 339 = € 203.400,00

Valore dell'immobile: Foglio 37, mappale n°126: € 1.975,00 x mq. €/mq. 115,86 = € 228.823,50

VALORE COMPLESSIVO IMMOBILI PIGNORATI € 432.223,50

Con buona approssimazione si può perciò stabilire in € 432.220,00 (dicono quattrocentotrentadue miladuecentoventieuro) il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento.

La sottoscritta C.T.U., ritenendo di avere compiutamente svolto l'incarico ricevuto, e ringraziando per la fiducia accordata rassegna la presente relazione restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento.





Paola Mannoni

Architetto

*Via Sant'Antonio, 6 - 07023 Culangianus (OT) - Via Gramsci, 13/15 - 53041 Asciano (SI)
Tel. 347 8106979 Fax 079 662226
paola.mannoni@tiscali.it*

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA



Esecuzione Immobiliare 10/2012
Giudice dell'esecuzione Dott. Alessandro Di Giacomo

ud 15 10 13

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA
DEPOSITATO IN CANCELLERIA
Tempio Pausania II, 11.6.13
L'OPERATORE GIUDIZIARIO
(*M. Mannoni*)

Paola Mannoni



Architetto

Via Sant'Antonio, 6 - 07023 Calangianus (OT) - Via Gramsci, 13/15 - 53041 Asciano (SI)
Tel. 347 8106979 Fax 079 662226 paola.mannoni@tiscali.it

INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

La sottoscritta Paola Mannoni, residente a Calangianus, Via Sant'Antonio n°6, iscritta all'Ordine degli Architetti della provincia di Siena al n° 649, ha ricevuto in qualità di Architetto, in data 23 Ottobre 2012 dal Giudice del Tribunale di Tempio Pausania, Dott. Alessandro Di Giacomo, previo giuramento di rito, l'incarico di procedere alle indagini peritali relative al procedimento di esecuzione immobiliare 10/2012, promosso da l .. contro {

.., ed ha depositato la Relazione di Consulenza Tecnica in data 12 Marzo 2013 presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Tempio Pausania.

In data 22 Maggio 2013, la sottoscritta ha ricevuto tramite e-mail la seguente comunicazione formulata in sede di udienza:

"Il G.E. invita il C.T.U. a riferire con breve relazione scritta da depositare entro il 20.09.2013, se i beni pignorati possono essere venduti separatamente o se invece, costituiscono un compendio unitario di cui sia opportuno disporre la vendita in blocco."



Paola Mannoni

Architetto

Via Sant'Antonio, 6 - 07023 Calangianus (OT) - Via Gramsci, 13/15 - 53041 Asciano (SI)
Tel. 347 8106979 Fax 079 662226 paola.mannoni@tiscali.it

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

La presente ad integrazione della Relazione di Stima depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Tempio Pausania in data 12 Marzo 2013.

I beni in oggetto sono i seguenti :

LOTTO N°1

Foglio 37 Particella 125 Categoria Ente Urbano Consistenza Are 07 ca 63

- Tipologia immobile: Fabbricato rurale.
- Ubicazione: Comune di Arzachena - Loc. Macciunitta
- Proprietà: Proprietà per 1/1

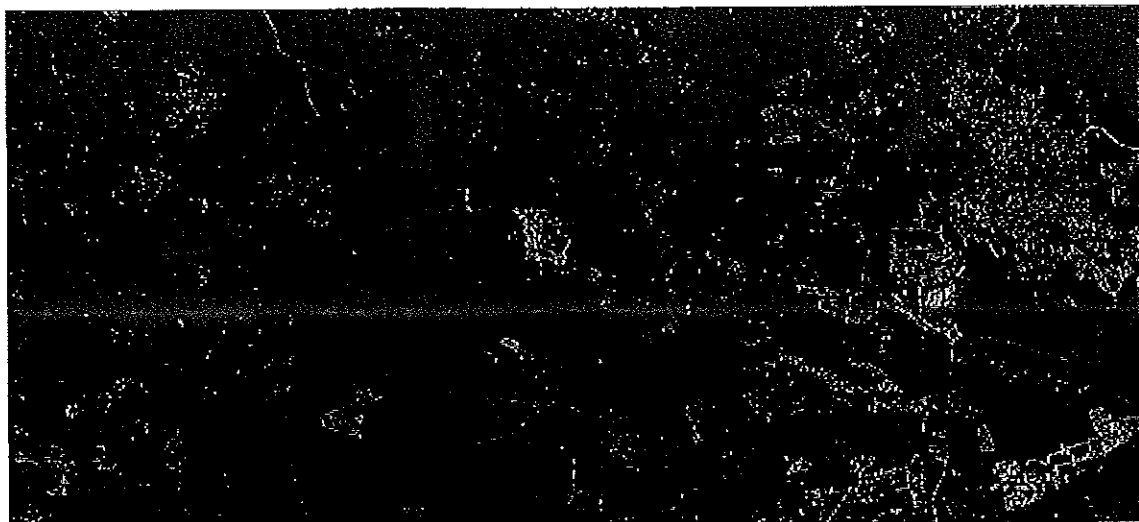
Totale = € 203.400,00

LOTTO N°2

Foglio 37 Particella 126 Categoria A/3 Classe 2 Consistenza 4 vani Rendita € 413,17

- Tipologia immobile: casa di civile abitazione.
- Ubicazione: Comune di Arzachena - Loc. Macciunitta
- Proprietà: Proprietà per 1/1
-

Totale = € 228.823,50



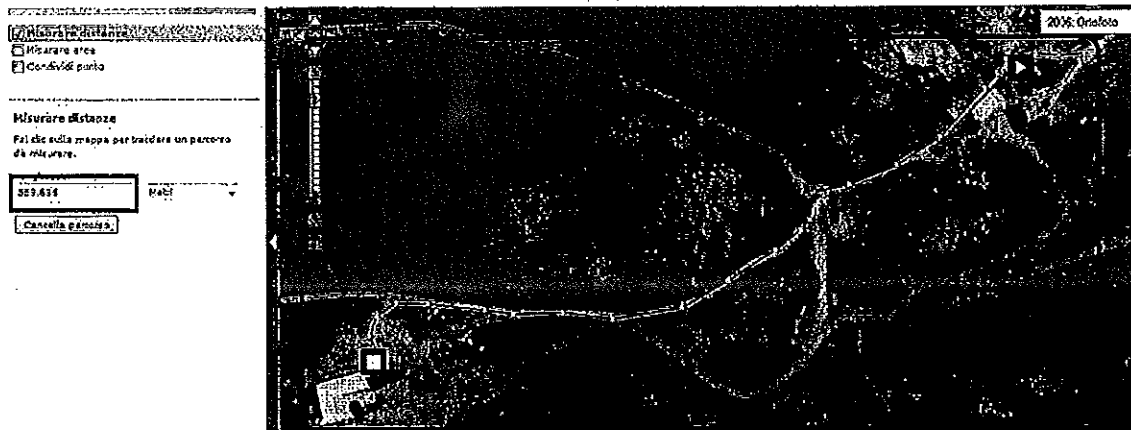


Paola Mannoni

Architetto

*Via Sant'Antonio, 6 - 07023 Calangianus (OT) - Via Gramsci, 13/15 - 53041 Asclano (SI)
Tel. 347 8106979 Fax 079 662226 paola.mannoni@tiscali.it*

Come si evince dalle fotografie aeree sottostanti, i beni sono divisi e distinti in natura, appare quindi realistica la possibilità della vendita individuale .



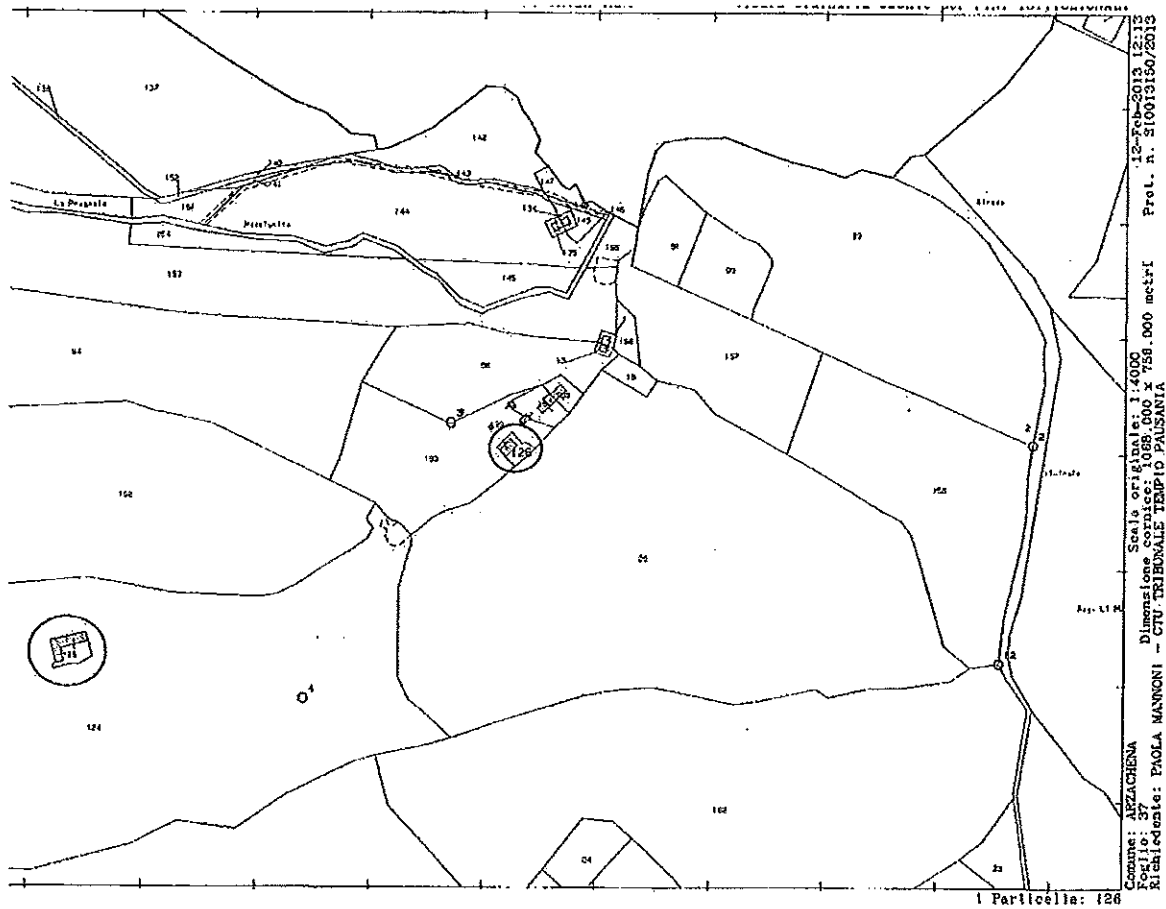


Paola Mannoni

Architetto

Via Sant'Antonio, 6 - 07023 Calangianus (OT) - Via Gramsci, 13/15 - 53041 Asciano (SI)
Tel. 347 8106979 Fax 079 662226 paola.mannoni@tiscali.it

La distanza tra i due immobili è tale da consentire la vendita separata, infatti nonostante siano catastalmente indicati con i Mappali 125 e 126 non sono attigui come si può constatare dal seguente estratto di mappa



La sottoscritta C.T.U., ritenendo di avere compiutamente svolto l'incarico ricevuto, rassegna la presente integrazione restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Calangianus 10 Giugno 2013

Il C.T.U.



Paola Mannoni

Architetto

*Via Sant'Antonio, 6 - 07023 Calangianus (OT)-
Tel. 347 8106979 Fax 079 662226 paola.mannoni@tiscali.it*

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA



Esecuzione Immobiliare 10/2012
Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Costanza Teti



Paola Mannoni

Architetto

Via Sant'Antonio, 6 - 07023 Calangianus (OT)-
Tel. 347 8106979 Fax 079 662226 paola.mannoni@tiscali.it

La sottoscritta Paola Mannoni, residente a Calangianus, Via Sant'Antonio n°6, iscritta all'Ordine degli Architetti della provincia di Siena al n° 649, ha ricevuto in qualità di esperto, in data 23 Ottobre 2012 dal Giudice del Tribunale di Tempio Pausania, Dott. Alessandro Di Giacomo, previo giuramento di rito, l'incarico di procedere alle indagini peritali relative al procedimento di esecuzione immobiliare 10/2012, promosso da] a. contro la [. depositando relativa Relazione di Stima nel mese di marzo 2013.

In data 21 maggio 2013 il G.E. *"invita il C.T.U. a riferire con breve relazione scritta se i beni pignorati possano essere venduti separatamente o se invece, costituiscono un compendio unitario di cui sia opportuno disporre la vendita in blocco"*; la sottoscritta deposita la suddetta breve relazione in data 11 giugno 2013.

In data 22 luglio 2019, il G.E. Dott.ssa Costanza Teti, invita il C.T.U. a fornire i chiarimenti richiesti dall'Avvocato Antonio Pinna Spada con istanza n 2 depositata in data 18/06/2019 .



Foglio 37 mappale 126: come già esplicitato il bene è un fabbricato di edificazione antecedente il 1 settembre 1967, nato come fienile e trasformato in seguito in casa di civile abitazione, l'accesso avviene da strada appartenente alla

Da informazioni reperite presso i competenti uffici non risultano agli atti pratiche edilizie relative a sanatorie e cambio destinazione d'uso.

In merito ai quesiti riguardanti la possibilità di addivenire ad una sanatoria per un fabbricato originariamente destinato all'uso agricolo e trasformato in residenziale si può osservare quanto segue:

1. Ai sensi dell'art. 83 primo comma, lettera a) delle N.T.A. del vigente P.P.R., approvato con D.P.G.R. 07 settembre 2006 n°82, è consentita l'edificazione di edifici ad uso residenziale solamente agli imprenditori agricoli e le aziende che esercitano attività aziendali a carattere intensivo su una superficie minima di 3 ha. Mentre se esercitano attività aziendali a carattere estensivo su una superficie minima di 5 ha. Gli edifici residenziali devono preferibilmente essere localizzati al di fuori della fascia costiera come perimetrata dal vigente P.P.R., salvo dimostrazione della effettiva e indispensabile esigenza della conduzione agricola. Nel caso di localizzazione dell'edificio residenziale nell'ambito della fascia costiera, si dovrà seguire il procedimento dell'intesa con la Regione di cui all'art. 11 lettera c) delle stesse norme del P.P.R.. Infine deve sempre essere dimostrata la stretta connessione tra il fabbricato e il fondo agricolo;

2: Ai sensi dell'art. 26 della L.R. 23 aprile 2015 n°8, è consentita l'edificazione ai fini residenziali anche mediante il raggiungimento della superficie minima dei 3 ha. mediante l'utilizzo di corpi aziendali separati che devono essere in ogni caso contigui e sempre ai fini residenziali, il calcolo del volume deve essere riferito solo ed esclusivamente alla superficie effettiva del fondo sul quale avviene l'edificazione;

3. Ai sensi dell'art. 59 del vigente Regolamento Edilizio in zona Agricola E, possono essere realizzati edifici destinati all'uso residenziale con i seguenti indici fondiari: 0,03 mc/mq per il primo ettaro, 0,015 per il secondo ettaro, 0,0075 mc/mq. per il terzo ettaro, la superficie minima per le residenze è pari a 3 ha, il fondo deve essere interamente vincolato all'attività agricola tramite sottoscrizione di atto di vincolo per la inalienabilità e frazionabilità della superficie in questione. Le altezze massime non devono superare i mt. 6,50 misurati alla gronda salvo per fabbricati ad



uso diverso da quello residenziale. Deve essere redatto opportuno Piano Ambientale di Miglioramento Fondiario come descritto nello stesso articolo 59;

4. Ai sensi dell'art. 16, primo comma della L.R. 11 ottobre 1985 n°23, le opere realizzate in assenza di permesso di costruire o con variazioni essenziali (tra le quali rientra sicuramente il mutamento della destinazione d'uso come precisato all'art. 5 primo comma, lettera a) della medesima L.R. 23/1985), possono ottenere il permesso di costruire in sanatoria qualora siano conformi agli strumenti urbanistici generali o attuativi approvati e non in contrasto con quelli adottati sia al momento della realizzazione dell'opera che al momento della presentazione della domanda.

Per una corretta valutazione sarebbe opportuno risalire all'epoca di realizzazione dell'abuso, studiare le norme vigenti a quel tempo e valutare se le stesse permettevano, in caso di presentazione dell'istanza in accertamento di conformità, la sanabilità del fabbricato, contestualmente è si rende necessario valutare se le stesse norme vigenti all'attualità permettono la presentazione dell'istanza in accertamento di conformità e quindi di conseguenza la sanabilità dell'opera.

All'attualità l'accertamento di conformità deve rispettare le disposizioni vigenti precedentemente riassunte, ma non conoscendo il momento della realizzazione dello stesso abuso, non si può stabilire se lo erano allora.

Oltre alla probabilità di sanare gli abusi commessi esiste anche la possibilità di ottenere il permesso di costruire in sanatoria mediante opere che ripristinino le condizioni di conformità del fabbricato alle norme e regolamenti approvati al momento della commissione dell'abuso e alla data odierna. Tali opere devono essere riportate in apposito progetto allegato a quello in accertamento di conformità e intraprese e concluse entro un anno dalla loro autorizzazione e solo dopo potrà essere rilasciato il permesso di costruire a sanatoria.

Per quanto concerne l'autorizzazione paesaggistica in sanatoria ai sensi del D.Lgs. n°42/2004, per l'ufficio tutela del paesaggio, è ammessa la realizzazione di volumi o superfici utili (nel presente caso ancorchè l'edificio fosse esistente, conta di fatto l'uso che è passato da agricolo a residenziale e pertanto viene calcolato come se fosse ex novo), solamente se gli stessi sono stati realizzati prima del 12.05.2006 giorno in cui entra in vigore il D Lgs. n°157/2006 che ha modificato il Codice Urbani o D. Lgs. n°42/2004 all'art. 167.



Paola Mannoni

Architetto

Via Sant'Antonio, 6 - 07023 Calangianus (OT)-
Tel. 347 8106979 Fax 079 662226

paola.mannoni@tiscali.it

In merito agli oneri da sostenere per l'accertamento di conformità questi saranno calcolati con apposito computo metrico estimativo utilizzando il prezzario della R.A.S. per quanto riguarda il costo di costruzione e moltiplicando il valore ottenuto per il 7%. Per quanto riguarda gli oneri di urbanizzazione secondaria, il volume lordo trasformato in residenziale deve essere modificato per l'importo di €/mc 6,03.

Gli oneri devono essere corrisposti in misura doppia a meno che i richiedenti non siano imprenditori agricoli a titolo principale oppure coltivatori diretti, nel qual caso gli stessi devono essere corrisposti solo una volta.

Foglio 37 mappale 125: Il bene oggetto di stima è un complesso di fabbricati rurali adibito a ricovero e ingrasso vitelli, fienile, e stalla, con annesso recinto la cui edificazione è stata eseguita in seguito e conformemente alla concessione edilizia n.41 /2002 rilasciata Comune di Arzachena in data 8 Febbraio 2002, pratica edilizia n. 351/2001, e successiva variante protocollo n. 44514 rilasciata dal medesimo Comune di Arzachena in data 19 Dicembre 2003 .

Non risultano pratiche inerenti fine lavori e agibilità, ne accatastamento.

Al fine della regolarizzazione della pratica occorre depositare pratica di fine lavori e agibilità e predisporre e trasmettere il regolare accatastamento, il tutto oltre agli oneri dei preposti uffici comporta spese tecniche per la redazione delle pratiche.

Allo stato attuale è possibile accedere al bene attraversando in parte terreni appartenenti alla l. e in parte terreni appartenenti alla sorella del Sig. (legale rappresentante della Società debitrice), pertanto, in caso di vendita si renderà necessario la stipula di un atto di costituzione di servitù.

La sottoscritta C.T.U., ritenendo di avere compiutamente risposto ai chiarimenti richiesti, e ringraziando per la fiducia accordata rassegna la presente restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Calangianus 29 settembre 2019

Il C.T.U.

Arch. Paola Mannoni
PAOLA MANNONI
N° 649
Sez. A/a
PROVINCIA DI SIENA - TUDINE

81
Paola Mannoni

Architetto

*Via Sant'Antonio, 6 - 07023 Calangianus (OT)-
Tel. 347 8106979 Fax 079 662226 paola.mannoni@tiscali.it*

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA



Esecuzione Immobiliare 10/2012
Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Costanza Teti



Paola Mannoni

Architetto

Via Sant'Antonio, 6 - 07023 Calangianus (OT)-
Tel. 347 8106979 Fax 079 662226
paola.mannoni@tiscali.it

La sottoscritta Paola Mannoni, residente a Calangianus, Via Sant'Antonio n°6, iscritta all'Ordine degli Architetti della provincia di Siena al n° 649, ha ricevuto in qualità di esperto, in data 23 Ottobre 2012 dal Giudice del Tribunale di Tempio Pausania, Dott. Alessandro Di Giacomo, previo giuramento di rito, l'incarico di procedere alle indagini peritali relative al procedimento di esecuzione immobiliare 10/2012, promosso da _____, contro la _____, depositando relativa Relazione di Stima nel mese di marzo 2013.

In data 21 maggio 2013 il G.E. "invita il C.T.U. a riferire con breve relazione scritta se i beni pignorati possano essere venduti separatamente o se invece, costituiscono un compendio unitario di cui sia opportuno disporre la vendita in blocco"; la sottoscritta deposita la suddetta breve relazione in data 11 giugno 2013.

In data 22 luglio 2019, il G.E. Dott.ssa Costanza Teti, invita il C.T.U. a fornire i chiarimenti richiesti dall'Avvocato Antonio Pinna Spada con istanza n 2 depositata in data 18/06/2019 .

Sono stati in seguito richiesti ulteriori chiarimenti, ai quali si risponde come segue:

Foglio 37 mappale 126: come già esplicitato il bene è un fabbricato di edificazione antecedente il 1 settembre 1967, nato come fienile e trasformato in seguito in casa di civile abitazione, l'accesso avviene da strada appartenente alla

Da informazioni reperite presso i competenti uffici non risultano agli atti pratiche edilizie relative a sanatorie e cambio destinazione d'uso.

In merito ai quesiti riguardanti la possibilità di addivenire ad una sanatoria per un fabbricato originariamente destinato all'uso agricolo e trasformato in residenziale si può osservare quanto segue:

1. Ai sensi dell'art. 83 primo comma, lettera a) delle N.T.A. del vigente P.P.R., approvato con D.P.G.R. 07 settembre 2006 n°82, è consentita l'edificazione di edifici ad uso residenziale solamente agli imprenditori agricoli e le aziende che esercitano attività aziendali a carattere intensivo su una superficie minima di 3 ha. Mentre se esercitano attività aziendali a carattere estensivo su una superficie minima di 5 ha. Gli edifici residenziali devono preferibilmente essere localizzati al di fuori della fascia costiera come perimetrata dal vigente P.P.R., salvo dimostrazione della effettiva e indispensabile esigenza della conduzione agricola. Nel caso di localizzazione dell'edificio residenziale nell'ambito della fascia costiera, si dovrà seguire il procedimento dell'intesa con la Regione di cui all'art. 11 lettera c) delle stesse norme del P.P.R.. Infine deve sempre essere dimostrata la stretta connessione tra il fabbricato e il fondo agricolo;

2: Ai sensi dell'art. 26 della L.R. 23 aprile 2015 n°8, è consentita l'edificazione ai fini residenziali anche mediante il raggiungimento della superficie minima dei 3 ha. mediante l'utilizzo di corpi aziendali separati che devono essere in ogni caso contigui e sempre ai fini residenziali, il calcolo del volume deve essere riferito solo ed esclusivamente alla superficie effettiva del fondo sul quale avviene l'edificazione;

3. Ai sensi dell'art. 59 del vigente Regolamento Edilizio in zona Agricola E, possono essere realizzati edifici destinati all'uso residenziale con i seguenti indici fondiari: 0,03 mc/mq per il primo ettaro, 0,015 per il secondo ettaro, 0,0075 mc/mq. per il terzo ettaro, la superficie minima per le residenze è pari a 3 ha, il fondo deve essere interamente vincolato all'attività agricola tramite sottoscrizione di atto di vincolo per la inalienabilità e frazionabilità della superficie in questione. Le altezze massime non devono superare i mt. 6,50 misurati alla gronda salvo per fabbricati ad



uso diverso da quello residenziale. Deve essere redatto opportuno Piano Ambientale di Miglioramento Fondiario come descritto nello stesso articolo 59;

4. Ai sensi dell'art. 16, primo comma della L.R. 11 ottobre 1985 n°23, le opere realizzate in assenza di permesso di costruire o con variazioni essenziali (tra le quali rientra sicuramente il mutamento della destinazione d'uso come precisato all'art. 5 primo comma, lettera a) della medesima L.R. 23/1985), possono ottenere il permesso di costruire in sanatoria qualora siano conformi agli strumenti urbanistici generali o attuativi approvati e non in contrasto con quelli adottati sia al momento della realizzazione dell'opera che al momento della presentazione della domanda.

Per una corretta valutazione si rende necessario risalire all'epoca di realizzazione dell'abuso, studiare le norme vigenti a quel tempo e valutare se le stesse permettevano, in caso di presentazione dell'istanza in accertamento di conformità, la sanabilità del fabbricato; contestualmente si rende necessario valutare se le stesse norme vigenti all'attualità permettono la presentazione dell'istanza in accertamento di conformità e quindi di conseguenza la sanabilità dell'opera.

Da una ricerca effettuata attraverso le foto aeree a partire dall'anno 1968, scaricate dal sito Sardegna foto aeree, è stato possibile verificare che l'area di sedime del fabbricato in analisi era la medesima, mentre nella foto del 2006 si ha evidenza della realizzazione della tettoia in legno antistante l'immobile.

Da informazioni reperite durante l'incontro avvenuto con il tecnico del comune di Arzachena, essendo il bene di proprietà dalle _____, della quale il _____ è Amministratore unico e legale rappresentante, essendo imprenditore agricolo ivi residente e proprietario di ulteriori lotti di terreno per più di 3 ha, si trovava nella condizione di trasformare il bene in edificio residenziale, pertanto è necessario presentare una pratica di sanatoria.

Per quanto concerne l'autorizzazione paesaggistica in sanatoria ai sensi del D.Lgs. n°42/2004, per l'ufficio tutela del paesaggio, è ammessa la realizzazione di volumi o superfici utili (nel presente caso ancorchè l'edificio fosse esistente, conta di fatto l'uso che è passato da agricolo a residenziale e pertanto viene calcolato come se fosse ex novo), solamente se gli stessi sono stati realizzati prima del 12.05.2006 giorno in cui entra in vigore il D Lgs. n°157/2006 che ha modificato il Codice Urbani o D. Lgs. n°42/2004 all'art. 167.



Paola Mannoni

Architetto

Via Sant'Antonio, 6 - 07023 Calangianus (OT)-
Tel. 347 8106979 Fax 079 662226 paola.mannoni@tiscali.it

In merito agli oneri da sostenere per la sanatoria dell'abitazione questi saranno calcolati con apposito computo metrico estimativo utilizzando il prezzario della R.A.S. per quanto riguarda il costo di costruzione e moltiplicando il valore ottenuto per il 7% per il doppio, motivo per cui si può stabilire che le spese da sostenere siano le seguenti :

computo metrico	percentuale	valore	moltiplicatore	totale
€ 50.000,00	7%	€ 3.500,00	2	€ 7.000,00

Per quanto riguarda gli oneri di urbanizzazione secondaria , il volume lordo trasformato in residenziale deve essere modificato per l'importo di €/mc 6,03 per due:

oneri urbanizzazione secondaria	metri cubi	totale
€ 6,03	336	€ 2.026,00

oneri presentazione pratica suape: € 100,00 circa

Foglio 37 mappale 125: Il bene oggetto di stima è un complesso di fabbricati rurali adibito a ricovero e ingrasso vitelli, fienile, e stalla, con annesso recinto la cui edificazione è stata eseguita in seguito a concessione edilizia n.41 /2002 rilasciata Comune di Arzachena in data 8 Febbraio 2002, pratica edilizia n. 351/2001, e successiva variante protocollo n. 44514 rilasciata dal medesimo Comune di Arzachena in data 19 Dicembre 2003 .

Non risultano pratiche inerenti fine lavori e agibilità, si elencano di seguito le spese da sostenere per la regolarizzazione del bene.

Si sono riscontrate delle difformità tra la variante presentata presso il comune di Arzachena e lo stato attuale

. sanzione di accertamento di conformità : € 500,00

. oneri suape : € 65,00

La sottoscritta , come da richiesta pervenuta, ha presentato accatastamento in data 23/03/2022, **respinto** perchè l'ente urbano non era intestato alla
l' allegato n 1);



Paola Mannoni

Architetto

Via Sant'Antonio, 6 - 07023 Calangianus (OT)-
Tel. 347 8106979 Fax 079 662226 paola.mannoni@tiscali.it

tramite contact center dell'agenzia delle entrate è stato richiesto il passaggio da
) ad A NO come da atto pubblico del Dott. Pistilli rep.
DEL 1 4 VOLTURA n° pratica n° 30 in atti dal
2 registrato in data IST 32524 DEL : (allegato n 2) ;

successivamente si è provveduto a richiedere il passaggio da) a
AL come da atto pubblico del Dott.
Gasbarri rep. 1. (DEL 09 VOLTURA n° 2 pratica n°
1 in atti dal 2 registrato in data IST + DEL
22.06.2022(allegato n 3) ;

in data 03.07.2022 è stato accatastato il fabbricato con intestazione
(allegato n 4).

.Le spese per accatastamento già effettuato sono le seguenti:

- Redazione di elaborato planimetrico: € 115,00
- Rilievo e redazione di planimetria di unità immobiliare oltre 150 mq: € 565,00
- Redazione Docfa e presentazione al Catasto Fabbricati: € 113,00
- Spese presentazione Docfa: € 100,00

Per regolarizzare le difformità rinvenute nel foglio 37 mappale 125 sono da effettuare le seguenti pratiche:

Redazione di planimetrie aggiornate con presentazione sul portale SUAPE: € 600,00

Per la presentazione dell'agibilità sia della stalla che dell'abitazione occorrono la seguente documentazione:

Idonietà Statica : 750 euro x 2 fabbricati: € 1500,00

Di.Ri impianto elettrico e idrico abitazione: € 1500,00

Di.Ri impianto elettrico e idrico stalla: € 1500,00



Paola Mannoni

Architetto

Via Sant'Antonio, 6 - 07023 Calangianus (OT)-
Tel. 347 8106979 Fax 079 662226 paola.mannoni@tiscali.it

Per regolarizzare il fabbricato nel foglio 37 mappale 126 si rende necessaria la presentazione delle seguenti pratiche:

Redazione pratica per cambio destinazione d'uso con presentazione sul portale SUAPE: € 1500,00

La presentazione delle pratiche per la regolarizzazione dei mappali 125 e 126 e agibilità comporta delle spese tecniche che con buona approssimazione possono essere quantificate in € 7.500,00.

Allo stato attuale è possibile accedere al bene attraversando in parte terreni appartenenti alla e in parte terreni appartenenti alla sorella del Sig. (legale rappresentante della Società debitrice), pertanto, in caso di vendita si renderà necessario la stipula di un atto di costituzione di servitù.

La sottoscritta C.T.U., ritenendo di avere compiutamente risposto ai chiarimenti richiesti, e ringraziando per la fiducia accordata rassegna la presente restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Calangianus 17 luglio 2022

Il C.T.U.

Arch. Paola Mannoni



Paola Mannoni

Architetto

*Via Sant'Antonio, 6 - 07023 Calangianus (OT)-
Tel. 347 8106979 Fax 079 662226 paola.mannoni@tiscali.it*

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA



Esecuzione Immobiliare 10/2012



Paola Mannoni

Architetto

Via Sant'Antonio, 6 - 07023 Calangianus (OT)-
Tel. 347 8106979 Fax 079 662226 paola.mannoni@tiscali.it

La sottoscritta Paola Mannoni, residente a Calangianus, Via Sant'Antonio n°6, iscritta all'Ordine degli Architetti della provincia di Siena al n° 649, ha ricevuto in qualità di esperto, in data 23 Ottobre 2012 dal Giudice del Tribunale di Tempio Pausania, Dott. Alessandro Di Giacomo, previo giuramento di rito, l'incarico di procedere alle indagini peritali relative al procedimento di esecuzione immobiliare 10/2012. promosso da _____ a. contro la _____ depositando relativa Relazione di Stima nel mese di marzo 2013.

In data 21 maggio 2013 il G.E. *"invita il C.T.U. a riferire con breve relazione scritta se i beni pignorati possano essere venduti separatamente o se invece, costituiscono un compendio unitario di cui sia opportuno disporre la vendita in blocco"*;
la sottoscritta deposita la suddetta breve relazione in data 11 giugno 2013.

In data 22 luglio 2019, il G.E. Dott.ssa Costanza Teti, invita il C.T.U. a fornire i chiarimenti richiesti dall'Avvocato Antonio Pinna Spada con istanza n 2 depositata in data 18/06/2019 .

A luglio 2022 è stata depositata una ulteriore integrazione in cui venivano riportati i dati forniti dal tecnico dell'ufficio comunale, in merito a presentazione di eventuale pratica di sanatoria e relativi costi.

In data 07 febbraio 2023, il G.E. Silvia Campesi, invita il C.T.U. a fornire alcune precisazioni., in merito alle quali si riporta per chiarezza la relazione già depositata.

In relazione al Foglio 37 mappale 125 e 126 si riporta integralmente quanto scritto dal Geom. Domenico Carta-ufficio tecnico Comune Arzachena; nello specifico, essendo possibile presentare richiesta di sanatoria, venivano riportati nel dettaglio i costi per la regolarizzazione della posizione.



Paola Mannoni

Architetto

Via Sant'Antonio, 6 - 07023 Calangianus (OT)-
Tel. 347 8106979 Fax 079 662226 paola.mannoni@tiscali.it

"Foglio 37 mappale 126: come già esplicitato il bene è un fabbricato di edificazione antecedente il 1 settembre 1967, nato come fienile e trasformato in seguito in casa di civile abitazione, l'accesso avviene da strada appartenente alla ~"

Da informazioni reperite presso i competenti uffici non risultano agli atti pratiche edilizie relative a sanatorie e cambio destinazione d'uso.

In merito ai quesiti riguardanti la possibilità di addivenire ad una sanatoria per un fabbricato originariamente destinato all'uso agricolo e trasformato in residenziale si può osservare quanto segue:

1. Ai sensi dell'art. 83 primo comma, lettera a) delle N.T.A. del vigente P.P.R., approvato con D.P.G.R. 07 settembre 2006 n°82, è consentita l'edificazione di edifici ad uso residenziale solamente agli imprenditori agricoli e le aziende che esercitano attività aziendali a carattere intensivo su una superficie minima di 3 ha. Mentre se esercitano attività aziendali a carattere estensivo su una superficie minima di 5 ha. Gli edifici residenziali devono preferibilmente essere localizzati al di fuori della fascia costiera come perimetrata dal vigente P.P.R., salvo dimostrazione della effettiva e indispensabile esigenza della conduzione agricola. Nel caso di localizzazione dell'edificio residenziale nell'ambito della fascia costiera, si dovrà seguire il procedimento dell'intesa con la Regione di cui all'art. 11 lettera c) delle stesse norme del P.P.R.. Infine deve sempre essere dimostrata la stretta connessione tra il fabbricato e il fondo agricolo;

2: Ai sensi dell'art. 26 della L.R. 23 aprile 2015 n°8, è consentita l'edificazione ai fini residenziali anche mediante il raggiungimento della superficie minima dei 3 ha. mediante l'utilizzo di corpi aziendali separati che devono essere in ogni caso contigui e sempre ai fini residenziali, il calcolo del volume deve essere riferito solo ed esclusivamente alla superficie effettiva del fondo sul quale avviene l'edificazione;

3. Ai sensi dell'art. 59 del vigente Regolamento Edilizio in zona Agricola E, possono essere realizzati edifici destinati all'uso residenziale con i seguenti indici fondiari: 0,03 mc/mq per il primo ettaro, 0,015 per il secondo ettaro, 0,0075 mc/mq. per il terzo ettaro, la superficie minima per le residenze è pari a 3 ha, il fondo deve essere interamente vincolato all'attività agricola tramite sottoscrizione di atto di vincolo per la inalienabilità e frazionabilità della superficie in questione. Le altezze massime non devono superare i mt. 6,50 misurati alla gronda salvo per fabbricati ad uso diverso da quello residenziale. Deve essere redatto opportuno Piano Ambientale di Miglioramento Fondiario come descritto nello stesso articolo 59;

4. Ai sensi dell'art. 16, primo comma della L.R. 11 ottobre 1985 n°23, le opere realizzate in assenza di permesso di costruire o con variazioni essenziali (tra le quali rientra sicuramente il mutamento della destinazione d'uso come precisato all'art. 5 primo comma, lettera a) della medesima L.R. 23/1985), possono ottenere il permesso di costruire in sanatoria qualora siano conformi agli strumenti urbanistici generali o attuativi approvati e non in contrasto con quelli adottati sia al momento della realizzazione dell'opera che al momento della presentazione della domanda.



Paola Mannoni

Architetto

Via Sant'Antonio, 6 - 07023 Calangianus (OT)-
Tel. 347 8106979 Fax 079 662226 paola.mannoni@tiscali.it

Per una corretta valutazione si rende necessario risalire all'epoca di realizzazione dell'abuso, studiare le norme vigenti a quel tempo e valutare se le stesse permettevano, in caso di presentazione dell'istanza in accertamento di conformità, la sanabilità del fabbricato; contestualmente si rende necessario valutare se le stesse norme vigenti all'attualità permettono la presentazione dell'istanza in accertamento di conformità e quindi di conseguenza la sanabilità dell'opera.

Da una ricerca effettuata attraverso le foto aeree a partire dall'anno 1968, scaricate dal sito Sardegna foto aeree, è stato possibile verificare che l'area di sedime del fabbricato in analisi era la medesima, mentre nella foto del 2006 si ha evidenza della realizzazione della tettoia in legno antistante l'immobile.

Da informazioni reperite durante l'incontro avvenuto con il tecnico del comune di Arzachena, essendo il bene di proprietà dalle .., della quale il Signor .. : è Amministratore unico e legale rappresentante, essendo imprenditore agricolo ivi residente e proprietario di ulteriori lotti di terreno per più di 3 ha, si trovava nella condizione di trasformare il bene in edificio residenziale, pertanto è necessario presentare una pratica di sanatoria.

Per quanto concerne l'autorizzazione paesaggistica in sanatoria ai sensi del D.Lgs. n°42/2004, per l'ufficio tutela del paesaggio, è ammessa la realizzazione di volumi o superfici utili (nel presente caso ancorchè l'edificio fosse esistente, conta di fatto l'uso che è passato da agricolo a residenziale e pertanto viene calcolato come se fosse ex novo), solamente se gli stessi sono stati realizzati prima del 12.05.2006 giorno in cui entra in vigore il D Lgs. n°157/2006 che ha modificato il Codice Urbani o D. Lgs. n°42/2004 all'art. 167.

In merito agli oneri da sostenere per la sanatoria dell'abitazione questi saranno calcolati con apposito computo metrico estimativo utilizzando il prezzario della R.A.S. per quanto riguarda il costo di costruzione e moltiplicando il valore ottenuto per il 7% per il doppio, motivo per cui si può stabilire che le spese da sostenere siano le seguenti :

computo metrico	percentuale	valore	moltiplicatore	totale
€ 50.000,00	7%	€ 3.500,00	2	€ 7.000,00

Per quanto riguarda gli oneri di urbanizzazione secondaria , il volume lordo trasformato in residenziale deve essere modificato per l'importo di €/mc 6,03 per due:

oneri urbanizzazione secondaria	metri cubi	Totale
€ 6,03	336	€ 2.026,00

oneri presentazione pratica suape: € 100,00 circa

Foglio 37 mappale 125: Il bene oggetto di stima è un complesso di fabbricati rurali adibito a ricovero e ingrasso vitelli, fienile, e stalla, con annesso recinto la cui edificazione è stata eseguita in seguito a concessione edilizia n.41 /2002 rilasciata Comune di Arzachena in data 8 Febbraio



Paola Mannoni

Architetto

Via Sant'Antonio, 6 - 07023 Calangianus (OT)-
Tel. 347 8106979 Fax 079 662226 paola.mannoni@tiscali.it

2002, pratica edilizia n. , e successiva variante protocollo n. rilasciata dal
medesimo Comune di Arzachena in data 19 Dicembre 2003 .

Non risultano pratiche inerenti fine lavori e agibilità, si elencano di seguito le spese da sostenere
per la regolarizzazione del bene.

Si sono riscontrate delle difformità tra la variante presentata presso il comune di Arzachena e lo
stato attuale

. sanzione di accertamento di conformità : € 500,00

. oneri suape : € 65,00

La sottoscritta , come da richiesta pervenuta, ha presentato accatastamento in data 23/03/2022,
respinto perchè l'ente urbano non era intestato all. (allegato n 1);

tramite contact center dell'agenzia delle entrate è stato richiesto il passaggio da
ad , O come da atto pubblico del Dott. Pistilli rep. 0 DEL 1.
VOLTURA n° pratica n 00000000 in atti dal ; 12 registrato in data
DEL (allegato n 2) ;

successivamente si è provveduto a richiedere il passaggio da 'A'
come da atto pubblico del Dott. Gasbarri rep. 1 DEL
12.03.2009 VOLTURA n° 2 pratica n (in atti dal 2 2 registrato in
data 1 DEL 22(allegato n.3) ;

in data 2 è stato accatastato il fabbricato con intestazione
(allegato n 4).

.Le spese per accatastamento già effettuato sono le seguenti:

- Redazione di elaborato planimetrico: € 115,00
- Rilievo e redazione di planimetria di unità immobiliare oltre 150 mq: € 565,00
- Redazione Docfa e presentazione al Catasto Fabbricati: € 113,00
- Spese presentazione Docfa: € 100,00

Per regolarizzare le difformità rinvenute nel foglio 37 mappale 125 sono da effettuare le seguenti
pratiche:

Redazione di planimetrie aggiornate con presentazione sul portale SUAPE: € 600,00

Per la presentazione dell'agibilità sia della stalla che dell'abitazione occorrono la seguente
documentazione:



Paola Mannoni

Architetto

Via Sant'Antonio, 6 - 07023 Calangianus (OT)-
Tel. 347 8106979 Fax 079 662226 paola.mannoni@fiscali.it

Idonietà Statica : 750 euro x 2 fabbricati: € 1500,00

Di.Ri impianto elettrico e idrico abitazione: € 1500,00

Di.Ri impianto elettrico e idrico stalla: € 1500,00

Per regolarizzare il fabbricato nel foglio 37 mappale 126 si rende necessaria la presentazione delle seguenti pratiche:

Redazione pratica per cambio destinazione d'uso con presentazione sul portale SUAPE: € 1500,00

La presentazione delle pratiche per la regolarizzazione dei mappali 125 e 126 e agibilità comporta delle spese tecniche che con buona approssimazione possono essere quantificate in € 7.500,00.

Allo stato attuale è possibile accedere al bene attraversando in parte terreni appartenenti alla e in parte terreni appartenenti alla sorella del Sig. ' (legale rappresentante della Società debitrice), pertanto, in caso di vendita si renderà necessario la stipula di un atto di costituzione di servitù."

Il C.T.U. viene invitato a: "depositare ulteriore integrazione della relazione, fornendo precisazione circa l'immobile di cui al fg 37 mappale 126; nello specifico quali siano i costi che l'eventuale aggiudicatario debba sostenere nell'ipotesi in cui non possa essere sanato, e , relativamente ad entrambi gli immobili, quale sia l'eventuale deprezzamento degli stessi a fronte dell'ottenimento della servitù di passaggio."

Come già esplicitato nella relazione di integrazione allegata, il bene sarebbe totalmente sanabile ai costi indicati nel caso di presentazione della pratica da parte del Sig. a in qualità di imprenditore agricolo, mentre nel caso in cui l'aggiudicatario del bene non posseda questo titolo dovrà demolire la parte edificata dal Sig. senza alcun titolo autorizzativo e riportare il bene al precedente stato d'uso (stalla fienile); ciò, considerato il fatto che non sono rinvenibili documenti che attestino lo stato e la situazione prima degli interventi del signor , potrebbe voler dire demolire la veranda, le partizioni interne e tutti gli impianti, per riportare l'immobile allo stato originario.



Paola Mannoni

Architetto

*Via Sant'Antonio, 6 - 07023 Calangianus (OT)-
Tel. 347 8106979 Fax 079 662226 paola.mannoni@tiscali.it*

Il costo di tale intervento, si aggira intorno a € 20.000,00.

In caso venisse acquistato da un imprenditore agricolo a titolo professionale sarà possibile invece sanare l'abuso ai costi indicati precedentemente.

In merito all'eventuale deprezzamento, verrà valutato il fatto che i beni sono gravati da anni da servitù di passaggio (non costituita) attraverso beni non appartenenti al Sig. _____ e che pertanto si dovrà intraprendere un'azione di costituzione di servitù.

Per quanto concerne la servitù, è plausibile applicare un coefficiente di riduzione del 20% sul valore del bene.

Pertanto il valore dei beni sarà il seguente:

Valore dell'immobile: Foglio 37, mappale n°125: € 600,00 x mq. €/mq. 339 = € 203.400,00

-20% **€162.720,00**

La sottoscritta C.T.U., ritenendo di avere compiutamente risposto ai chiarimenti richiesti, e ringraziando per la fiducia accordata rassegna la presente restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Calangianus 02 aprile 2023

Il C.T.U.

Arch. Paola Mannoni



Paola Mannoni

Architetto

*Via Sant'Antonio, 6 - 07023 Calangianus (OT)-
Tel. 347 8106979 paola.mannoni@tiscali.it
Fax 079 660284 architetto.paolamannoni@pec.it*

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA



Esecuzione Immobiliare 10/2012



Paola Mannoni

Architetto

Via Sant'Antonio, 6 - 07023 Calangianus (OT)-
 Tel. 347 8106979 *paola.mannoni@fiscali.it*
 Fax 079 660284 *architetto.paolamannoni@pec.it*

"Foglio 37 mappale 126: come già esplicitato il bene è un fabbricato di edificazione antecedente il 1 settembre 1967, nato come fienile e trasformato in seguito in casa di civile abitazione, l'accesso avviene da strada appartenente alla l. .

Per quanto concerne la servitù da costituire in caso di vendita, è plausibile applicare un coefficiente di riduzione del 20% sul valore del bene.

Valore dell'immobile: Foglio 37, mappale n°126: € 1.975,00 x mq. €/mq. 115,86= € 228.823,50

-20%

€183.058,80

Foglio 37 mappale 125: Il bene oggetto di stima è un complesso di fabbricati rurali adibito a ricovero e ingrasso vitelli, fienile, e stalla, con annesso recinto la cui edificazione è stata eseguita in seguito a concessione edilizia n.41 /2002 rilasciata Comune di Arzachena in data 8 Febbraio 2002, pratica edilizia n. 351/2001, e successiva variante protocollo n. 44514 rilasciata dal medesimo Comune di Arzachena in data 19 Dicembre 2003.

Come già esplicitato nella relazione di integrazione precedentemente depositata, il bene sarebbe totalmente sanabile ai costi indicati nel caso di presentazione della pratica da parte del Sig. in qualità di imprenditore agricolo, mentre nel caso in cui l'aggiudicatario del bene non posseda questo titolo dovrà demolire la parte edificata dal Sig. senza alcun titolo autorizzativo e riportare il bene al precedente stato d'uso (stalla fienile); ciò, considerato il fatto che non sono rinvenibili documenti che attestino lo stato e la situazione prima degli interventi del signor , potrebbe voler dire demolire la veranda, le partizioni interne e tutti gli impianti, per riportare l'immobile allo stato originario.

Il costo di tale intervento, si aggira intorno a € 20.000,00.

In caso venisse acquistato da un imprenditore agricolo a titolo professionale sarà possibile invece sanare l'abuso ai costi indicati precedentemente.



