

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

*PERIZIA DELL'ESPERTO EX ART. 568 C.P.C. ARCH. PASELLA DELIA
NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE N° R.G.E 240/2016*

Promosso da:

Contro:

Intervenuta

Relazione Peritale



Sommario

1.0 INCARICO	3
2.0 MODALITA' E TEMPI DI ESECUZIONE	3
3.0 FORMULAZIONE DEI QUESITI.....	4
QUESITO UNO "Identificazione del bene"	4
QUESITO DUE "Descrizione del bene"	8
QUESITO TRE "Comparazione tra dati attuali e pignoramento"	15
QUESITO QUATTRO "Accatamento"	15
QUESITO CINQUE "Destinazione urbanistica di piano"	17
QUESITO SEI "Conformità alla normativa _sanabilità"	18
QUESTITO SETTE "Divisione in lotti"	19
QUESITO OTTO "Divisibilità in natura"	19
QUESITO NOVE "Stato del bene"	19
QUESITO DIECI "Regime vincolistico"	20
QUESITO UNDICI "Determinazione del valore"	20
4.0 VALORE COMPLESSIVO IMMOBILE OGGETTO DELL'ESECUZIONE: € 1.275.000,00 €.....	27
5.0 LOTTI DI VENDITA	27
6.0 RIPRESE FOTOGRAFICHE.....	27
7.0 INVIO RELAZIONE ALLE PARTI.....	27
8.0 ELENCO ELABORATI ALLEGATI.....	27



1.0 | INCARICO

Nell'udienza del 13 dicembre 2018, il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Tempio Pausania, nominava la sottoscritta:

Arch. Delia Pasella, con studio professionale in Calangianus in via Michelangelo 1°, iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori e Paesaggisti della Provincia di Sassari e Olbia-Tempio al n° 642 e all'Albo dei Periti del Tribunale di Tempio, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa in epigrafe, fra il creditore procedente

2.0 | MODLITA' E TEMPI DI ESECUZIONE

Al fine dell'espletamento dell'incarico sono state condotte le seguenti attività:

Studio del Fascicolo: Il fascicolo d'ufficio del quale è stata prelevata copia della documentazione sul portale telematico, risultava completo di tutta la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma e successive modifiche, del Codice di Procedura Civile (certificati catastali e delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato, effettuate nei vent'anni anteriori alle trascrizioni del pignoramento). Nel fascicolo non erano presenti le planimetrie catastali, lo storico catastale anche ventennale, una mappa complessiva per la corretta e certa collocazione dell'immobile e la certificazione urbanistica.

Dallo studio del fascicolo si deduce **che il bene oggetto di causa è un terreno non edificato composto da 13 particelle catastali fra loro confinanti, ricadente nel territorio di Tempio Pausania, località Campovaglio**. Non essendo presente nel fascicolo alcuna mappa che inquadrasse in maniera certa il bene, la sottoscritta ha provveduto, in data 02.01.2019 alla visura telematica presso il portale dell'Agenzia del Territorio per ottenere le informazioni catastali necessarie all'individuazione del bene, inserirle nel contesto territoriale di appartenenza e verificare contestualmente le caratteristiche morfologiche necessarie per la stima degli stessi. Dopo un'accurata fase di studio della documentazione cartografica e catastale per la corretta individuazione dell'immobile oggetto di causa, in data 23.01.2019 si è dato inizio alle operazioni peritali e si è effettuato il sopralluogo alla presenza del rappresentante dell'I.V.G., Geom. Emanuele Murrighili e di un mio collaboratore. Durante il sopralluogo si è provveduto alla ricognizione completa del bene.

Le operazioni peritali hanno comportato le seguenti azioni:

- o 21 dicembre 2018: comunicazione alle parti dell'inizio delle operazioni peritali;
- o 02 gennaio 2019: visure degli immobili in oggetto;
- o 04 gennaio 2019 ispezione ipotecaria sull'immobile oggetto di causa;
- o 23 gennaio 2019 inizio delle operazioni peritali e sopralluogo nell'immobile oggetto di causa;
- o 18 febbraio 2019: richiesta CDU al comune di Tempio Pausania con protocollo N° 4823;
- o 12 marzo 2019: recepimento certificato CDU con prot. AOO.CL093.12/03/2019.0006612;
- o 30 aprile 2019: richiesta proroga per maternità;
- o 22 maggio 2019: richiesta copia atto di registrazione lottizzazione Campovaglio allo studio Papaccio;
- o 23 maggio 2019: recepimento atto di registrazione da parte dello studio notarile Papaccio;



- 23 maggio 2019: prima richiesta accesso atti presso il Comune di Tempio Pausania (Richiesta elaborati lottizzazione CAMPOVAGLIO dell' [C.A. Campovaglio](#)) (mancato protocollo)
- 29 settembre 2019: concessione proroga;
- 09 ottobre 2019: Richiesta situazione pagamento tributi [C.A. Campovaglio](#) SRL al Comune di Tempio Pausania relativamente alla lottizzazione approvata dal Consiglio Comunale con delibera n°16 del 31/03/08 con Prot. AOO.C_L093.09/10/2019.0025876;
- 15 ottobre 2019: Richiesta accesso agli atti presso il Comune di Tempio Pausania (Richiesta elaborati lottizzazione CAMPOVAGLIO della [C.A. Campovaglio](#)) prot. AOO.C_L093.15/10/2019.0026435;
- 11 novembre 2019: Recepimento prospetto della posizione tributaria della società Campovaglio per la lottizzazione Campovaglio nei confronti del Comune di Tempio Pausania
- 14 novembre 2019: appuntamento fissato con l'ufficio tecnico per la presa visione e copia degli elaborati relativi alla lottizzazione;
- 24 novembre 2019 concessione proroga;
- 06 e 10 dicembre 2019 nuovo accesso alla documentazione relativa alla pratica della lottizzazione Campovaglio con estrazione di copia degli elaborati.

3.0 | FORMULAZIONE DEI QUESITI

QUESITO UNO | "Identificazione del bene"

Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma del cod. proc. Civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie ritenute indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, ° 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta comunicazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti); indichi se il bene è pignorato pro quota o per intero, indicando immediatamente che si tratta di quota di bene;

Nella copia della documentazione prelevata dal fascicolo di ufficio erano contenuti i seguenti elaborati indispensabili all'individuazione del bene e all'avvio di un corretto processo di stima:

_ nota di iscrizione a ruolo o nota di accompagnamento in cui il creditore precedente richiede l'iscrizione nel ruolo generale delle espropriazioni immobiliari per un valore della controversia di **1.938.398,27€**, con data di notifica del precetto al 28.07.2016 e notifica del pignoramento del 29.09.2016. Nel presente documento sono allegati i dati aggiuntivi dell'espropriazione, indicando in maniera puntuale indirizzo, descrizione, foglio e particelle oggetto dell'espropriazione.



_ decreto ingiuntivo n. 180/2017 (R.G. 1358/2016) non provvisoriamente esecutivo del Tribunale di Sondrio per la somma di **7.988,17€**, reso esecutivo per mancanza di opposizione in data 10.11.2017 e munito di formula il 14.11.2017

_ ricorso per intervento della Campovaglio in data 27.11.2017 con decreto ingiuntivo 180/2017.

_ Istanza visibilità fascicolo nell'interesse della Campovaglio in data 27.11.2017, al fine di intervenire nell'esecuzione immobiliare in corso, chiede di poter visionare il fascicolo R.E. 240/2016.

_ nota deposito relazione notarile ex art. 567 cpc della dott.ssa Angelelisa Rossi, notaio iscritto nel ruolo del Distretto Notarile di Bologna, del 05.12.2016;

_ istanza di vendita a nome del precedente.

La sottoscritta ha quindi proceduto al reperimento della documentazione integrativa di seguito elencata:

Dall'ispezione ipotecaria del 04.01.2019 del soggetto Campovaglio sono emerse le seguenti formalità riguardanti gli immobili oggetto di causa:

1. (nota 3) TRASCRIZIONE A FAVORE del 19/08/2008 – Registro particolare 6529 registro Generale 9748 Pubblico Ufficiale GASBARRI FRANCESCO Repertorio 1140/837 del 25/07/2008 – ATTO FRA VIVI – COMPRAVENDITA, PER GLI IMMOBILI SITI IN TEMPIO PAUSANIA. La Campovaglio è SOGGETTO ACQUIRENTE.

Dalla Nota si evince che La Campovaglio acquista gli immobili censito nel comune di Tempio Pausania al catasto terreni al foglio 14 particelle 38, 41, 257, 271, 272, 273, 384 PER INTERO dai venditori Gasbarrì Francesco (in regime di comunione legale). Nel medesimo atto vengono acquistati anche gli immobili censito nel comune di Tempio Pausania al catasto terreni al foglio 14 particelle 40 e 384 NON OGGETTO DELLA PRESENTE.

2. (nota 4) TRASCRIZIONE A FAVORE del 21/08/2008 – Registro particolare 6565 registro Generale 9785 Pubblico Ufficiale GASBARRI FRANCESCO Repertorio 1141/838 del 25/07/2008 – ATTO FRA VIVI – COMPRAVENDITA, PER GLI IMMOBILI SITI IN TEMPIO PAUSANIA. La Campovaglio è SOGGETTO ACQUIRENTE.

Dalla Nota si evince che La Campovaglio acquista gli immobili censito nel comune di Tempio Pausania al catasto terreni al fooglio 14 particelle 255, 258, 259, 263, 265, 266 PER INTERO dai venditori Gasbarrì Francesco (in regime di comunione legale).

3. (nota 5) ISCRIZIONE CONTRO del 21/10/2008 – Registro Particolare 1986 Registro Generale 11969 Pubblico Ufficiale CRICCHIO ELENA Repertorio 87/94/4955 del 03/10/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante dalla CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO immobile sito in TEMPIO PAUSANIA. La Campovaglio è SOGGETTO DEBITORE
4. (nota 6) TRASCRIZIONE CONTRO del 24/06/2009 – Registro Particolare 4754 Registro Generale 6890 Pubblico Ufficiale PAPACCIO FABIO Repertorio 70576/27624 del 10/06/2009 ATTO TRA VIVI – CONVENZIONE EDILIZIA Immobile sito in TEMPIO PAUSANIA



*Dalla nota si evince che la convenzione edilizia riguarda un piano di lottizzazione insistente sulle particelle censite al catasto terreni al F. 14 mapp, 254, 273, 272, 271, 38, 259, 258, 265, 257, 255, 414, 413, 386, 40, 41, 266, **387, 388, 389, 390**, di cui le particelle 414, 386, 389, 390, 40 e 41 vengono cedute in piena proprietà al Comune di Tempio Pausania come standard di lottizzazione (vedi nota seguente), mentre le particelle 387 e 388 sono escluse dal presente pignoramento.*

Il piano di lottizzazione è stato valutato positivamente dalla commissione urbanistica e adottato in via definitiva dal consiglio comunale con delibera n° 16 del 31/03/08¹

5. (nota 7) TRASCRIZIONE CONTRO del 24/06/2009 – Registro Particolare 4755 Registro Generale 6891 Pubblico Ufficiale PAPACCIO FABIO Repertorio 70576/27624 del 10/06/2009 – ATTO TRA VIVI – CONCESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO Immobile sito in TEMPIO PAUSANIA. SOGGETTO CEDENTE

*Dalla nota si evince che la Campovaglio cede i diritti reali a titolo gratuito sugli immobili censiti nel Comune di Tempio Pausania al catasto terreni al foglio 14 part 414, 386, 40, 41, 389, 390 PER INTERO al Comune di Tempio Pausania. Alla sezione D viene specificato che **le aree sono cedute come aree per le attrezzature pubbliche (STANDARD) previste dal piano di lottizzazione. Sono cedute in piena proprietà, in forma gratuita sin dalla stipula della convenzione. Le stesse aree sono identificate nell'estratto di mappa f. 14 mapp. 40 e 41 nel Frazionamento Catastale del 28/10/2008 n.***

¹ Dalle indagini è emerso che la lottizzazione è ancora in vigore per effetto dell'art. 30 del decreto-legge n. 69/2013 ("disposizioni urgenti per il rilancio dell'economia), convertito con modificazioni della legge n. 98/2013) comma 3 bis che concede una proroga di 3 anni alle lottizzazioni in essere ante 2012. La sua scadenza sarà quindi nel 2021.

SECONDO LA GIURISPRUDENZA PIÙ RECENTE DEL CONSIGLIO DI STATO, IN MATERIA DI EFFICACIA DEL PIANO DI ATTUAZIONE (O DI STRUMENTI URBANISTICI ANALOGHI, QUALE UN PIANO DI LOTTIZZAZIONE O UN PIANO DI ZONA PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE) DOPO LA SCADENZA DEL TERMINE PREVISTO PER LA SUA ESECUZIONE, DA UNA CORRETTA INTERPRETAZIONE DELL'ART. 17 DELLA L. N. 1150 DEL 1942 DEBBONO RITENERSI DISCENDERE I SEGUENTI PRINCIPI:

- a) le previsioni dello strumento attuativo comportano la concreta e dettagliata conformazione della proprietà privata (con specificazione delle regole di conformazione disposte dal piano regolatore generale, ai sensi dell'art. 869 c.c.);
- b) in linea di principio, le medesime previsioni rimangono efficaci a tempo indeterminato (nel senso che costituiscono le regole determinative del contenuto della proprietà delle aree incluse nel piano attuativo);
- c) col decorso del termine, diventano inefficaci unicamente le previsioni del piano attuativo che non abbiano avuto concreta attuazione, cosicché non potranno più eseguirsi gli espropri, preordinati alla realizzazione delle opere pubbliche e delle opere di urbanizzazione primaria, né si potrà procedere all'edificazione residenziale, salva la possibilità di ulteriori costruzioni coerenti con le vigenti previsioni del piano regolatore generale e con le prescrizioni del piano attuativo, che per questa parte ha efficacia ultrattiva.

In particolare, quanto al significato da attribuire agli artt. 16, 17 e 28 della legge urbanistica -secondo cui l'efficacia dei piani particolareggiati, ai quali si assimilano analogicamente le lottizzazioni convenzionate, ha un termine entro il quale le opere debbano essere eseguite, che non può essere superiore a dieci anni-, la giurisprudenza ha chiarito che l'imposizione del termine suddetto va inteso nel senso che le attività dirette alla realizzazione dello strumento urbanistico, sia convenzionale che autoritativo, non possono essere attuate ai sensi di legge oltre un certo termine, scaduto il quale l'autorità competente riacquista il potere-dovere di dare un nuovo assetto urbanistico alle parti non realizzate, anche, in ipotesi, con una nuova convenzione di lottizzazione. Ne segue che, se, e fino a quando, tale potere non viene esercitato, l'assetto urbanistico dell'area rimane definito nei termini disposti con la convenzione di lottizzazione.

Le conseguenze della scadenza dell'efficacia del piano attuativo (ovvero dei piani a questo equiparati) si esauriscono pertanto nell'ambito della sola disciplina urbanistica, non potendo invece incidere sulla validità ed efficacia delle obbligazioni assunte dai soggetti attuatori degli interventi.



304423.1/2008 e F. 14 mapp. 386, 389, 390 e frazionamento del 28/11/2008 n. 343020.1/2008 f. 14 mapp. 414.

Le aree cedute sono standard di lottizzazione e di proprietà del comune. Su parte di queste aree cedute al comune e previa stipula del contratto di locazione con canone da quantificare sulla base dei valori di mercato, il lottizzante si impegna alla realizzazione delle opere previste nel piano di lottizzazione e nel progetto delle opere di urbanizzazione primaria con particolare riguardo alla realizzazione dell'impianto di depurazione e della ricerca idrica, del serbatoio idrico di accumulo e dell'impianto di rilascio. Gli impianti sopra descritti rimarranno di proprietà del lottizzante che né curerà con spese a suo carico, la gestione, la manutenzione ordinaria e straordinaria. Nel caso in cui gli impianti non fossero più utili perché sostituiti da rete ed impianto fognario realizzato dal gestore del servizio idrico integrato Abbanoa, il lottizzante si è impegnato a alla restituzione al comune dell'area libera dagli impianti su descritti e sistemata con piantumazione adeguata. Il canone di locazione sarà dovuto fino alla restituzione dell'area al comune resa libera dagli impianti su descritti e sistemata come da indicazioni.

L'esecuzione delle suddette opere dovrà avvenire in conformità con quanto previsto dalla normativa sui lavori pubblici. La cessione delle aree è fatta senza alcuna riserva per cui sulle stesse il comune non ha alcun vincolo di mantenimento della destinazione e della proprietà pubblica attribuite con il piano di lottizzazione e con la convenzione. Può quindi rimuovere o modificare la destinazione e la proprietà senza che i lottizzanti possano opporre diritto o altra pretesa.

6. (nota 8) ISCRIZIONE CONTRO del 03/12/2009 – Registro Particolare 2300 Registro Generale 13558 Pubblico Ufficiale PAPACCIO FABIO Repertorio 71470/28304 del 30/11/2009 **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO Immobile sito in TEMPIO PAUSANIA è SOGGETTO DEBITORE

Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di apertura di credito con la precedente UNICREDIT CORPORATE BANKING S.P.A. PER INTERO su tutti gli immobili oggetto della presente. Nella sezione D viene precisato che l'immobile, tratto di terreno sito in comune di Tempio Pausania, località Campovaglio, ricade nel comparto F (zona turistica) del vigente programma di fabbricazione.

7. (nota 10) TRASCRIZIONE CONTRO del 21/11/2014 – Registro Particolare 5810 Registro Generale 7995 Pubblico Ufficiale UFFICIO GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA Repertorio 1673 del 20/10/2014 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in Tempio Pausania
8. (nota 11) TRASCRIZIONE CONTRO del 06/10/2015 – Registro Particolare 4741 Registro Generale 6670 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1345/2015 del 17/09/2015 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in Tempio Pausania
9. (nota 12) TRASCRIZIONE CONTRO del 04/06/2016 – Registro Particolare 6307 Registro Generale 8748 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 14/99/2016 del 29/09/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in Tempio Pausania



10. (nota 13) ISCRIZIONE CONTRO del 12/12/2017 – Registro Particolare 1522 Registro Generale 10813 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI SONDRIO Repertorio 180 del 21/03/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in AGGIUS, TEMPIO PAUSANIA. Il debitore è SOGGETTO DEBITORE.

È anche presente la nota 9:

ISCRIZIONE CONTRO del 04/05/2012 – Registro Particolare 475 Registro Generale 4071 Pubblico Ufficiale CROCE FEDERICA Repertorio 4903/3480 del 20/04/2012 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO immobile sito in TEMPIO PAUSANIA. Il debitore è SOGGETTO DEBITORE

Riguardante ipoteca volontaria per concessione a garanzia mutuo da parte della BANCA SELLA S.P.A. PER INTERO sull'immobile sito in comune di Tempio Pausania, censito al catasto fabbricati al F. 14 mapp. 384 concernente un fabbricato ad uso abitativo confinante con le particelle al F. 14 mapp. 254 e 255 ricadenti all'interno della perizia del presente incarico.

QUESITO DUE | “Descrizione del bene”

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

Il bene oggetto del presente pignoramento è un terreno composto da 12 particelle fra loro confinanti, non edificate e ricadenti nel comune di Tempio Pausania, regione *Campovaglio* per una consistenza complessiva di **4.42.63 Ha.**

Per la descrizione dei caratteri, intrinseci ed estrinseci, peculiari del bene si procederà all'analisi dell'oggetto del pignoramento con una descrizione iniziale complessiva che lo possa caratterizzare nel suo complesso, mentre si specificheranno in maniera puntuale alcune caratteristiche, soprattutto collocative, di ciascuna delle 12 particelle, per poter valutare, alla fine l'opportunità a o meno di un eventuale proposta di vendita in lotti.

Ad una prima descrizione generale del contesto urbano territoriale, seguirà una descrizione schematica che terrà in considerazione i seguenti aspetti: **ubicazione, accessibilità, fertilità e vegetazione, giacitura, forma, ampiezza, esposizione e panoramicità, conduzione e recinzioni, per concludere con un inquadramento delle particelle rispetto al piano di lottizzazione proposto.**

Il territorio del comune di Tempio Pausania è costituito da una parte montana, che comprende il capoluogo e una porzione, separata dalla precedente, relazionata con il territorio costiero: si tratta dell'isola amministrativa di San Pasquale - Bassacutena, confinante a nord con Santa Teresa di Gallura, a ovest con Palau ed Arzachena, a sud con Luogosanto, a ovest con Aglientu.

I principali centri abitati sono Bassacutena (a 5,6 km dal sito) e San Pasquale (a 6,4 km dal sito). Ma vista la posizione strategica, l'immobile è anche prossimo ai centri di Santa Teresa di Gallura (20km), Palau (16km), Luogosanto (20 km). Il sito dista circa 28 km dal capoluogo, Tempio Pausania.



È ben posizionato rispetto ai nodi infrastrutturali ad ampio raggio: dista circa 50 km dall'aeroporto di Olbia – Costa Smeralda, 138 km dall'aeroporto di Alghero Fertilia, 20 km dal porto di Santa Teresa di Gallura, 18 km dal porto di Palau, 50 km dal porto di Olbia, 60 km dal porto di Golfo Aranci.

Il territorio è caratterizzato da diverse modalità di organizzazione dell'insediamento:

- il borgo rurale di San Pasquale, con la consistente appendice turistica di recente insediamento;
- l'insediamento sparso, strutturato in piccoli annucleamenti, rappresentativo di un fenomeno insediativo rilevante, presente come insediamento sparso di stazzi nell'area collinare, in piccoli annucleamenti o singoli.
- il sistema dei centri urbani, formato dall'insediamento strutturato e dall'area portuale di Santa Teresa di Gallura, il sistema insediativo di La Maddalena-Palau collegati in modo fisiografico dalla piattaforma granitica, l'insediamento di Arzachena localizzato all'interno dell'Ambito;
- il recente sistema dei villaggi turistici diffusi in agro, di cui farebbe parte anche la lottizzazione prevista nei terreni oggetto di causa.

SAN PASQUALE: Ha una popolazione di circa 300 abitanti. Sede della parrocchia di San Pasquale Baylon, da cui prende il nome l'omonima chiesa. Il borgo è dotato di un ufficio postale, di una banca e di una sede staccata dell'ufficio comunale (Tempio Pausania), di un ambulatorio medico e alcune attività commerciali (alimentari e frutta, bar e tabacchi, macelleria). La frazione ha una scuola primaria, una biblioteca, una palestra, un bocciodromo coperto e un campo da calcetto, alcune fonti di acqua potabile, il cimitero comunale. Dal borgo, posto a circa 150m sul livello del mare, si possono ammirare l'Arcipelago della Maddalena verso la costa, e il monte Limbara guardando verso l'agro.

BASSACUTENA: Ha una popolazione di circa 400 abitanti. Dista 12 km da Arzachena e 27km da Tempio Pausania. E' attraversato dall'omonimo rio. E' dotato di servizi di base come la chiesa di San Pietro Apostolo, l'ufficio postale, il distributore di benzina e alcune attività commerciali. La frazione ha una scuola primaria, una biblioteca e il presidio della protezione civile.

Ubicazione

Tale area, nella nuova cartografia ufficiale IGM in scala 1:25000, ricade nell'ambito del Foglio 427 sez. I BASSACUTENA (*vedi cartografia allegata*) e nella CTR 427070. Più precisamente si trova a circa 6 Km a NO dell'abitato di Bassacutena, percorrendo la SP70 verso Porto Pozzo distante a sua volta 7km.

In particolare, le particelle catastali dell'immobile oggetto di causa si incontrano poco più a valle delle grandi cave che dominano il paesaggio della prima parte della SP70, detta anche "Strada di Garibaldi", in una posizione privilegiata, aperta sul panorama costiero dell'arcipelago della Maddalena.

Originariamente, il sito si presentava come una tipica porzione di campagna gallurese, caratterizzata dalla presenza di Stazzi, case coloniche e relativi terreni di pertinenza autosufficienti. Ne è un esempio il bell'edificio a due livelli adiacente alle particelle oggetto di causa e con cui in passato formavano un unico nucleo insediativo. I segni del paesaggio agricolo tipico della zona sono ancora bene evidenti e rappresentano un elemento di qualità del paesaggio stesso.

Negli anni '70, a seguito della costruzione del "Villaggio Li Lieri", la zona cambia radicalmente la sua vocazione agricola. Sfruttando quanto previsto dal Programma di Fabbricazione del Comune di Tempio Pausania, infatti, si erigono fabbricati che, seppur mimetizzati in mezzo alla vegetazione, rappresentano un elemento di rottura con le caratteristiche tipiche del territorio, vuoi per le tipologie introdotte (più riconducibili a uno "stile" derivato da quello della Costa Smeralda), vuoi per il tipo di vegetazione messa a dimora. L'iniziale entusiasmo per la costruzione di villaggi turistici in altura negli ultimi decenni del secolo andò scemando, lasciando la regione di Campovaglio a prevalente destinazione agricola e boscata. Interesse che ritornò invece nel primo



decennio del 2000 con la legge Salvacoste. Vennero quindi proposte nella regione, rimasta nei piani a destinazione turistica, tre lottizzazioni:

- a) LOTTIZZAZIONE LA CITTADELLA zona F: superficie complessiva mq 533.735, volume 268.480,12 , numero abitanti 4475, ricadente in parte fuori dall'ambito costiero. Convenzione del 2 agosto 2006, registrata a Tempio Pausania il 07/08/2006 al n. 902 notaio avv. Fabio Papaccio.
- b) LOTTIZZAZIONE LI LIERI zona F: superficie complessiva mq 210.874, volume 73.578,75mc, numero abitanti 1227. Convenzione del 23 maggio 2006, registrata a Tempio Pausania il 20/06/2006 al n. 662 notaio avv. Fabio Papaccio.
- c) LOTTIZZAZIONE CAMPOVAGLIO zona F: superficie complessiva mq 77.303, volume 28.988mc numero abitanti 402. Convenzione edilizia del 20 giugno 2009 registrata a Tempio Pausania il 24/06/2009 al n. 70576 notaio avv. Fabio Papaccio, di cui le particelle oggetto di causa fanno parte.

L'immobile oggetto di causa si trova in adiacenza all'incrocio fra la SP70 e la strada di penetrazione agraria Litticchedda che conduce alla SP90 in prossimità delle spiagge di Monti Russu (Rena Majore) attraverso via Concialana che ne segna anche il confine sud. La via è anche attraversata dalla tappa Z03 del sentiero Italia che attraversa da nord a sud tutta l'isola. Tutto il confine est risulta delimitato dalla SP70, mentre a nord l'immobile confina con la proprietà della società La Cittadella s.r.l. L'ubicazione è strategica perché in un raggio di circa 15 km si possono raggiungere tutte le principali località balneari del nord Sardegna, da Vignola a Palau.

L'area allo stato attuale è occupata da vegetazione spontanea risultato dell'evoluzione di terreni un tempo ad uso agricolo (seminativo e pascolo). La presenza un tempo della attività zootecnica (bovini) è documentata anche dalla qualità di coltura dei terreni: pascolo e dalla struttura stessa del fondo legato ad un bello stazzo a due livelli, come detto precedentemente, escluso dalla presente valutazione. L'abbandono dell'attività agricola, da oltre 20 anni, ha determinato l'avanzamento della copertura arbustiva, in vario stadio evolutivo (pascolo degradato, gariga, macchia). L'area evidenzia un certo grado di antropizzazione, essendo contigua alla strada comunale Bassacutena – San Pasquale ed interessata da una strada poderale di penetrazione all'area vasta, in cui stanno sorgendo insediamenti turistici residenziali e ricettivi; immediatamente confinante una residenza rurale.

Impianti

È presente l'allaccio dell'energia elettrica, ma non la fornitura idrica né il sistema fognario.

Accessibilità

Vista la forma allungata, se guardiamo l'immobile nel suo complesso, questo è ben posizionato rispetto alla viabilità. Due strade ne segnano già, come precedentemente detto, i confini sud ed est. Entrambe le vie sono asfaltate e carrabili. La SP70 è una strada secondaria a due corsie, mentre la Concialana è una strada di penetrazione agraria di circa 4,5m di larghezza, percorribile, con un po' di attenzione in entrambi i sensi di marcia. A nord, una strada di lottizzazione privata, è abbastanza prossima, anche se non confinante, con la particella 271, ma si tratta di una strada privata ancora in costruzione e che avrà accesso da via Concialana e da una diramazione a sud che conduce anche ad una riserva idrica, per ora chiuse da cancelli. All'interno invece non ci sono percorsi e l'immobile, anche a causa della folta vegetazione, risulta inaccessibile se non nei primi tratti in prossimità del rudere all'interno della particella 255.

Fertilità e vegetazione

Si può identificare un clima bi-stagionale con una stagione calda ed arida alternata ad una relativamente fredda e relativamente umida. Il vento, di elevata intensità dal quadrante ovest (maestrale) è altro elemento



rilevante. Possiamo quindi inquadrare l'area nel CLIMAX TERMOXEROFILO DELLE FORESTE DI LECCIO, orizzonte delle boscaglie e delle macchie litoranee (P.V. Arrigoni, Fitoclimatologia della Sardegna). Clima semiarido, con estate calda e forte deficit idrico, ma con massimi termici attenuati per l'influenza del mare, periodo freddo quasi inesistente e conseguente diminuzione delle specie svernanti, surplus idrico modesto e in annate particolari inesistente. Sotto il profilo forestale, l'ambito di progetto rientra nell'Alta Gallura – Distretto 1. Nel contesto in esame, la foresta a *Quercus ilex* rappresenta la formazione climax ma essa non si rinviene nell'area vasta, né in quella di progetto: infatti l'azione di vari fattori consolidati, quali gli incendi, il pascolamento, il disboscamento hanno determinato l'evoluzione verso forme di vegetazione reale più o meno degradate.

L'uso del suolo data la natura acida dei suoli, limitato da l punto di vista agronomico, è caratterizzato da ampie superfici incolte e cespugliate (*lentischio* ed *erica*) o occupato da roverelle e poche sughere. In minima parte sono presenti rari lotti, ormai incolti, destinati a colture orticole. Attività legate all'uso del suolo sono rappresentate nei dintorni da coltivazioni di cave di granito, che caratterizzano anche il paesaggio dell' SP 70. Ad ovest sono presenti evidenti emergenze rocciose costituite da graniti di colore grigio-rosato. Queste emergenze raggiungono quote variabili fra i 200m e i 230m.

Un area fortemente arenizzata, su cui è presente anche un discreto strato di suolo, è quella in prossimità alle sponde del corso d'acqua che nella cui parte più a valle oltre al deposito dei detriti trasportati da monte, vi è anche accumulo di sostanze organiche e humus legato all'area boschiva che corre lungo le sue sponde e che rappresenta un ottimo corridoio ambientale di rilevanza paesaggistica.

Ai fini della ricognizione del vincolo paesaggistico, si è proceduto a individuare le superfici occupate da vegetazione arbustiva ed arborea, da considerare a bosco, ai fini della tutela paesaggistica dei luoghi in esame. Riferimenti normativi Le Norme di Attuazione del PPR demandano la definizione di superficie boschiva al DLGS 227/2001 art. 2 comma 6: sono da considerare superfici boschive, ai fini del vincolo paesaggistico di cui all'art.142 lett. G) del Dlgs 42/2004 e del Piano Paesaggistico Regionale (art.8-17-18) le aree occupate da macchia alta: queste infatti per densità, altezza e composizione specifica si caratterizzano per essere lo stadio evolutivo più avanzato della degradazione di seminativi, prati e pascoli. Si sottolinea che l'assimilazione della macchia alta a superficie boschiva è basata su criteri prudenziali, in quanto allo stato attuale non è disponibile una classificazione dell'uso del suolo a macchia, riferita alla Regione Autonoma Sardegna, che distingua le differenti tipologie (macchia alta, macchia bassa, etc.). La superficie da considerare boschiva, sotto il profilo paesaggistico, sono la particella 271, 38 e parte della 413, della 273, 253 e metà della 272.

Giacitura

L'immobile si trova nella parte sommitale destra di un compluvio che termina in un piccolo bacino di riserva idrica a circa 500m di distanza. La morfologia dell'area è strettamente legata ai litotipi con le emergenze granitiche che generano l'asperità del paesaggio con variazioni di quota di circa 30m e valore altimetrico medio di circa 90m s.l.m. Le emergenze granitiche, al confine ovest, in prossimità del monte Scurria, sono notevolmente arrotondate, fortemente erose ed alterate e ricche di tafoni. Lungo i compluvi, in conseguenza della discreta energia fluviale, si può osservare come l'alveo dei corsi d'acqua abbiano inciso di netto oltre che lo strato arenizzato, dovuto all'alterazione granitica, anche lo strato roccioso granitico sottostante, generando delle sponde a scarpata o a forte acclività, soprattutto nei pressi dell'apertura della valle. Tali sponde tendono ad aprirsi man mano che il corso d'acqua prosegue in aree di minore pendenza. L'idrologia superficiale è rappresentata da piccoli e stagionali corsi d'acqua che sono i responsabili delle incisioni vallive.



L'idrologia sotterranea interessa l'area più fortemente arenizzata cioè nella parte a nord e ad est dell'area da lottizzare. Le acque sotterranee sono poco indagabili perché non è presente nessun pozzo, ma è certamente presente una falda superficiale che risale, a valle, fino a pochi metri di profondità.

Questo fa sì che complessivamente la pendenza sia variabile e non omogenea, con zone pressoché in piano e altre con pendenze del 95%. In tabella si riassume sinteticamente la tipologia di giacitura per ogni singola particella catastale.

Forma e ampiezza

Il lotto ha forma regolare allungata approssimabile alla rettangolare, con equidistanza fra la SP70 e il corso d'acqua. Trattandosi di un immobile in zona F è piuttosto ampio.

Esposizione e panoramicità

Esposto a NORD-EST, è situato in altura fra una quota compresa fra i 70 m e i 93m nel punto più alto s.l.m. Ha un'ottima panoramicità verso il mare e la costa, aperto verso l'arcipelago della Maddalena e verso le colline che circostanti ricche di emergenze rocciose e Tafoni.

Condizione e recinzione

Il bene al momento del sopralluogo non risultava condotto od utilizzato in alcun modo. La recinzione visibile solo in alcuni settori, è costituita da muretti a secco riconoscibili lungo la SP70 e lungo il limite a nord. Lungo la Concialana invece la recinzione è costituita da rete metallica. Dove non presente il limite è ricoperto da vegetazione infestante inaccessibile.

Lottizzazione

Il piano di lottizzazione turistico ricettivo proposto è impostato su una superficie di 77.303 mq. Le aree di d'interesse comune riguardano il 50% della superficie, così ripartite:

- 60% AREE PUBBLICHE (23.191 MQ)
- 40% AREE PRIVATE (15.460MQ)

Queste superfici sono stralciate dalla presente procedura perché, in particolare quelle pubbliche, risultano già cedute all'amministrazione. Questo non comporta però, in caso di vendita, l'obbligatorietà di mantenerle nella stessa posizione, ma potrebbero essere rimodulate.

L'area con sviluppo volumetrico è di 38.651 con un indice di 0.75. la volumetria realizzabile è quindi di 28.988mc così ripartiti:

- 20% ALBERGHIERO (4.831,40MC)
- 80% RESIDENZIALE (19.325,6MC)

Per un totale di 403 abitanti insediabili.

Le tipologie in progetto sono così ripartite:

Fabbicato tipo	Volumetria Fabbricata	N° Fabbricati	Volumetrie parziali
A-Macrovilla	996,00	15	14.940
B-Villa Monofamiliare	350	11	3850,00
Corpo Centrale		1	2997,60



Camera Albergo doppia	49.20	24	1180,80
Camera albergo tripla	65.30	10	653,00
Alloggio Custode		1	253,87
Fabbricati esistenti da Ristrutturare		2	200,00

La struttura della lottizzazione prevede una spina centrale distributiva dei lotti con due accessi su via Littichedda e uno sulla SP70. Sulla via sono sistemati i parcheggi di pertinenza di ogni unità per un totale di 2004mq (1mq/10mc). I lotti proposti sono 21. Il lotto 20 è la guardiola, il 21 l'albergo e gli altri tutti a destinazione residenziale estensivo.

È da evidenziare che oltre alle superfici adibite a servizi, sono esclusi dal presente pignoramento, i lotti 1 e 2 ricadenti sulle particelle catastali al F. 14 part. 387 e 388 con mc costruibili rispettivamente di 3846,69mc e 1063,18mc da sottrarre ai mc indicati in precedenza.



FOGLIO	PARTICELLA	SUPERFICIE HA	USO PREVISTO DA LOTTIZZAZIONE	PLANIVOLUMETRICO	ACCESSIBILITA' ATTUALE	FERTILITA' E VEGETAZIONE	GIACITURA	FORMA E AMPIEZZA	ESPOSIZIONE	PANORAMICITA'	CONDIZIONE E RECINZIONE
14	38	33.34	Residenziali estersivo e area di interesse comune	12, 13 part.	inaccessibile	Discreta	Acclive	Regolare	Buona	Buona	Degradati
14	254	08.30	Area di interesse comune	0	accessibile e da SP70 e da via Liticchedda	Discreta	Pianeggiante	Regolare	Buona	Ottima	Degradati
14	255	12.92	Area di interesse comune	presenza di un rudere non accatastato	accessibile e da SP70	Discreta	Pianeggiante	Regolare	Buona	Ottima	Degradati
14	257	04.00	Residenziali estersivo	19	inaccessibile	Discreta	Pianeggiante	Regolare	Buona	Ottima	Degradati
14	258	03.69	Residenziali estersivo	19	inaccessibile	Discreta	Pianeggiante	Regolare	Buona	Ottima	Degradati
14	259	04.60	Residenziali estersivo	14	inaccessibile	Discreta	Pianeggiante	Regolare	Buona	Ottima	Degradati
14	265	04.14	Residenziali estersivo	12 part.	inaccessibile	Discreta	Pianeggiante	Regolare	Buona	Ottima	Degradati
14	266	00.40	Residenziali estersivo	14 part.	inaccessibile	Discreta	Pianeggiante	Regolare	Buona	Ottima	Degradati
14	271	91.76	Residenziali estersivo e area di interesse comune	11, 9, 7, 5, 3 part.	prossima alla strada di lottizzazione già edificata	Discreta	Acclive	Regolare	Buona	Ottima	Degradati
14	272	20.95	Residenziali estersivo e area di interesse comune	3 part, 5 part.	inaccessibile	Discreta	Acclive	Regolare	Buona	Ottima	Degradati
14	273	19.93	Residenziali estersivo	4, 6	inaccessibile	Discreta	Acclive	Regolare	Buona	Ottima	Degradati
14	413	2.38.60	Alberghiero e area di interesse comune	21, 15, 18, 20, 17, 16	accessibile e da SP70	Discreta	Acclive	Regolare	Buona	Buona	Degradati



QUESITO TRE | “Comparazione tra dati attuali e pignoramento”

Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) sei dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l’immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l’individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l’immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

Tutti i dati riportati nel pignoramento risultano conformi con la situazione reale dei terreni.

QUESITO QUATTRO | “Accatastamento”

Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l’aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanze di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all’accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; in particolare, al fine di rendere possibile un’esatta identificazione del bene nel decreto di trasferimento sono richiesti all’esperto i seguenti adempimenti:

_ Qualora risultino non corretti i dati contenuti nella visura catastale attuale o manchino la categoria catastale e la rendita oppure queste non siano coerenti con l’attuale destinazione del bene, l’esperto deve effettuare la variazione o determinare i valori mancanti mediante la procedura DOCFA o altra procedura ritenuta idonea;

_ Quando invece l’immobile non risulta inserito in mappa (il che, salva l’ipotesi di vendita in un unico lotto dell’intera area pignorata e di tutte le edificazioni soprastanti, è d’impedimento alla stessa pronuncia dell’ordinanza di vendita), l’esperto trasmette subito una relazione al giudice e ai creditori chiedendo l’autorizzazione a procedere alla regolarizzazione catastale indicando i relativi costi;

L’immobile è censito al N.C.T. nel comune di Palau così come segue:

COMUNE	LOCALITA'	FOGLIO	PARTICELLA	SUPERFICIE HA	USO	RD	RA
Tempio Pausania	Campovaglio	14	38	33.34	PASCOLO (3)	2,58	1,72
Tempio Pausania	Campovaglio	14	254	08.30	PASCOLO (3)	0,64	0,43
Tempio Pausania	Campovaglio	14	255	12.92	PASCOLO (3)	1	0,67
Tempio Pausania	Campovaglio	14	257	04.00	PASCOLO (3)	0,31	0,21
Tempio Pausania	Campovaglio	14	258	03.69	PASCOLO (3)	0,29	0,19
Tempio Pausania	Campovaglio	14	259	04.60	PASCOLO (3)	0,36	0,24
Tempio Pausania	Campovaglio	14	265	04.14	PASCOLO (3)	0,32	0,21
Tempio Pausania	Campovaglio	14	266	00.40	PASCOLO (3)	0,03	0,02
Tempio Pausania	Campovaglio	14	271	91.76	PASCOLO (3)	7,11	4,74
Tempio Pausania	Campovaglio	14	272	20.95	PASCOLO (3)	1,62	1,08



Tempio Pausania	Campovaglio	14	273	19.93	PASCOLO (3)	1,54	1,03
Tempio Pausania	Campovaglio	14	413	2.38.60	PASCOLO (3)	18,48	12,32
Totale				4.42.63			

Dallo storico è inoltre emerso:

FOGLIO	PARTICELLA	RICHIESTA	PROPRIETA'	SITUAZIONE DELL'IMMOBILE DALL'IMPIANTO MECCANOGRAFICO
14	38	STORICA	[REDACTED]	Impianto meccanografico del 06/11/1985
14	254	STORICA	[REDACTED]	FRAZIONAMENTO del 26/07/2005 protocollo n. SS0016357 in atti dal 26/07/2005 (n. 16357.1/1995)
14	255	STORICA	[REDACTED]	FRAZIONAMENTO del 26/07/2005 protocollo n. SS0016357 in atti dal 26/07/2005 (n. 16357.1/1995)
14	257	STORICA	[REDACTED]	FRAZIONAMENTO del 26/07/2005 protocollo n. SS0016357 in atti dal 26/07/2005 (n. 16357.1/1995)
14	258	STORICA	[REDACTED]	FRAZIONAMENTO del 26/07/2005 protocollo n. SS0016357 in atti dal 26/07/2005 (n. 16357.1/1995)
14	259	STORICA	[REDACTED]	FRAZIONAMENTO del 26/07/2005 protocollo n. SS0016357 in atti dal 26/07/2005 (n. 16357.1/1995)
14	265	STORICA	[REDACTED]	FRAZIONAMENTO del 26/07/2005 protocollo n. SS0016357 in atti dal 26/07/2005 (n. 16357.1/1995)
14	266	STORICA	[REDACTED]	FRAZIONAMENTO del 26/07/2005 protocollo n. SS0016357 in atti dal 26/07/2005 (n. 16357.1/1995)
14	271	STORICA	[REDACTED]	FRAZIONAMENTO del 26/07/2005 protocollo n. SS0016357 in atti dal 26/07/2005 (n. 16357.1/1995)
14	272	STORICA	[REDACTED]	FRAZIONAMENTO del 26/07/2005 protocollo n. SS0016357 in atti dal 26/07/2005 (n. 16357.1/1995)
14	273	STORICA	[REDACTED]	FRAZIONAMENTO del 26/07/2005 protocollo n.



				SS0016357 in atti dal 26/07/2005 (n. 16357.1/1995)
14	413	STORICO		FRAZIONAMENTO del 28/11/2008 protocollo n. SS0343020 in atti dal 28/11/2008 (n. 343020.1/2008) FRAZIONAMENTO del 28/10/2008 protocollo n. SS0304423 in atti dal 28/10/2008 (n. 304423.1/2008) FRAZIONAMENTO del 26/07/2005 protocollo n. SS0016357 in atti dal 26/07/2005 (n. 16357.1/1995) ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 25/07/2008 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 21/08/2008 Repertorio n.: 1141 Rogante: GASBARRI FRANCESCO Sede: TEMPIO PAUSANIA Registrazione: COMPRAVENDITA. CONTINUITA' STORICA DA VERIFICARE. (n. 6565.1/2008)

Si evidenzia inoltre che nella part. 255 insistono due fabbricati allo stato di ruderi, non accatastati. I fabbricati sono in cantoni di granito e privi in parte di copertura, probabilmente di costruzione contemporanea allo stazzo prossimo, quindi anteriore agli anni '60. Nel piano di lottizzazione è previsto un loro recupero e riutilizzo a servizi commerciali.

QUESITO CINQUE | "Destinazione urbanistica di piano"

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

L'intero immobile è parte di un piano di lottizzazione convenzionato in data 12/12/2007. La lottizzazione prevedeva la realizzazione di 24.128,50 mc fra residenze isolate, nuclei residenziali e strutture di servizio per una superficie di 77.303mq.

L'attuale strumento urbanistico vigente nel comune di Tempio Pausania è il programma di fabbricazione adottato in via definitiva dal C.C. n.82 del 16/11/179 e pubblicato sul BURAS n. 143 del 16/10/1980 e ultimo aggiornamento al 6/10/2016.

Si evidenzia inoltre che con *delibera di Consiglio Comunale n° 46 del 10 novembre 2015, sono stati approvati gli elaborati di studio di compatibilità geologica-geotecnica ed idraulica predisposti in osservanza degli art.li 24 e 25 delle NdiA del PAI (Piano di Assetto Idrogeologico).*

Per l'attuale strumento urbanistico la proprietà ricade in zona F turistica normata dal piano di lottizzazione che a sua volta è in coerenza con l'art. 21 delle norme di attuazione:

*"È prescritto l'indice fondiario massimo di **0,75 mc/mq.***

Il 50% della superficie territoriale deve essere destinata a spazi per attrezzature di interesse comune, per verde attrezzato a parco, gioco e sport e per parcheggi.

Almeno il 60% di tali aree devono essere pubbliche.

L'attuazione di tali zone dovrà avvenire attraverso predisposizione di strumento urbanistico preventivo di interesse pubblico o privato per le "F2", di sola iniziativa pubblica per le "F1" di ambito urbano.



L'indice fondiario massimo per tutte le zone è pari a 0,75 mc/mq, fermo restando che nelle aree di particolare pregio, principalmente quelle di ambito urbano, la potenzialità volumetrica dovrà essere definita in relazione alle caratteristiche geomorfologiche, pedologiche e paesistiche del sito.

Almeno il 20% del potenziale volumetrico dovrà essere destinato a strutture ricettive così come definite dalla L.R. 22/84; rimanendo valido tale valore minimale nelle zone "F" di ambito urbano la percentuale di volumetria alberghiera dovrà, in fase di redazione di P.P., essere determinata in relazione a esigenze pianificatorie di servizi a scala territoriale comunale.

Le aree da cedere come verde pubblico, dovranno preferenzialmente essere ubicate nelle parti boscate, e comunque essere ubicate, in maniera tale da completare e razionalizzare gli attuali parchi urbani esistenti.

PARAMETRI EDILIZI DI INTERVENTO

- Distacco dai confini 5 m
- H edifici 6 m
- Rc % 30%
- Distacco edifici 10 m
- Distacco viabilità 6 m
- Distacco Strade Statale 30 m

In tutte le zone "F" assoggettate a P. di L. il piano dovrà essere esteso all'intera macchia edificatoria, salvo procedere all'attuazione di stralci funzionali come indicato all'art. 3 della L.R. 20/91".

I piani di lottizzazione inoltre devono essere redatti in coerenza, in particolare, con gli art. 3, 29, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 84 del regolamento edilizio.

QUESITO SEI | "Conformità alla normativa _sanabilità"

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli articolo 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n° 47;

Come spiegato precedentemente, confrontando la situazione dell'immobile al momento del sopralluogo con quella contenuta negli atti di pignoramento e in quelli catastali si evince una piena conformità nella conformazione dei terreni, mentre non risulta censito in catasto l'immobile insistente sulla particella 255 di circa 200mq. Si deve precisare che l'immobile presente, per le sue condizioni attuali, rientra fra gli immobili non ancora ultimati e non ancora diventati agibili. Quindi la richiesta di accatastamento, pur non essendo obbligatoria, non è neanche vietata o esclusa: l'art. 3 R.D. 562/1939 prevede infatti che questi, **ai soli fini della identificazione catastale, possono essere iscritti in catasto, senza rendita catastale ma con descrizione dei caratteri specifici e della destinazione d'uso, i fabbricati o loro porzioni in corso di costruzione o di definizione** senza l'obbligo di deposito della planimetria.

Dalla richiesta della posizione tributaria della Società eseguita rispetto agli immobili in oggetto, non risultano eseguiti dalla società contribuente i versamenti degli importi dovuti a titolo di IMU e di TASI, nelle annualità d'imposta seguenti:

Anno 2016 IMU € 4.628,00 – TASI € 1.218,00
Anno 2017– IMU € 4.628,00 – TASI € 1.218,00



Anno 2018– IMU € 4.628,00 – TASI € 1.218,00

Anno 2019 - IMU € 2.314,00 – TASI € 609,00

A cui si devono aggiungere more per il 30% dell'importo dovuto, per un totale di **26.599,30€.**

QUESTITO SETTE | “Divisione in lotti”

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

Vista la documentazione della lottizzazione approvata, e la carenza di parti determinanti per poter procedere subito al rilascio di eventuali concessioni, si consiglia la vendita per intero. L'eventuale acquirente interessato dovrà quindi procedere all'integrazione della documentazione necessaria per rendere effettivamente la lottizzazione attuabile. Solo allora si potrà procedere alla vendita frazionata dei lotti anche rispecchiando lo schema dell'allegato progettuale (planivolumetrico_Tavola 13²).

QUESITO OTTO | “Divisibilità in natura”

Dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati all'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. Civ. dall'art. 846 c.c. e dalla E. 3 giugno 1940, n° 1078;

Tutti gli immobili sono pignorati per intero

QUESITO NOVE | “Stato del bene”

***Accerti** se l'immobile non è in proprietà piena, ma come mero diritto di **superficie** limitato nel tempo; in tal caso si indichi la data di scadenza; nel caso che oggetto del pignoramento sia la **nuda proprietà o l'usufrutto** deve sempre indicarsi l'età dell'usufruttuario o la durata dell'usufrutto se a termine. **Dica** se è **libero** o occupato, **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la determinazione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; **verifichi** se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene (per particolari si rimanda al punto 10) della sezione II delle “Disposizioni generali”; **dica** se l'immobile sia occupato dal **coniuge separato** o dall'ex coniuge del debitore esecutato, e **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (anche in copia non autenticata);*

I beni oggetto del pignoramento risultano essere di proprietà del debitore esecutato.

Da quanto emerso dalle indagini condotte presso l'Agenzia delle entrate di Tempio Pausania si può affermare che non vi siano contratti opponibili.

² Allegato cartaceo



QUESITO DIECI | “Regime vincolistico”

Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellanti o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (superfici e servitù pubbliche) o usi civici evidenziando eventuali oneri di affrancazione o riscatto; indicare l'esistenza di eventuali fondi patrimoniali a carico;

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 65, comma 7 e dell'art. 67 del D.Lgs. 152/2006 (norme di salvaguardia nelle more di adeguamento dello Strumento Urbanistico al PPR e al PAI):

- il mappale n°413 in gran parte e il mappale n° 38 in piccola parte, ricadono in **zona Hg1** (aree di pericolosità moderata da frana)
- i mappali nn° 254-273-272-271-38-257-259-265-255-266-413-258 non sono soggetti ad inondazioni.

QUESITO UNDICI | “Determinazione del valore”

Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).

Come noto il più probabile valore di mercato corrisponde nell'estimo, a quel valore che, una pluralità di operatori economici interessati all'acquisto di beni immobili, senza particolari motivazioni e quindi da considerare imprenditori ordinari, sarebbe disposta a pagare, alla data di stima, per ottenerne la proprietà. Pertanto, il “più probabile valore di mercato” di un bene immobile è quello ordinario, rappresentando cioè quel valore che ha la più alta probabilità di accadimento tra i diversi apprezzamenti possibili. È noto inoltre che la dottrina estimativa insegna che, per la determinazione del più probabile valore di mercato si può adottare il procedimento sintetico comparativo. È il procedimento più semplice e allo stesso tempo più coerente con le attuali direttive sulla valutazione immobiliare.

Nel caso della presente valutazione la scrivente lo reputa purtroppo non utilizzabile perché nella zona in esame vi è carenza di dinamica del mercato immobiliare ovvero opacità nelle transazioni immobiliare e quindi non si reputano in essere i necessari presupposti per la comparazione. Nel caso dell'area edificabile in esame, non si hanno dati sufficienti, data la frequenza decisamente bassa delle transazioni, ma anche perché risulta difficile “riconoscere l'analogia economica” dei suoli da comparare; analogia che deriva sia dalla diversa suscettività edificatoria, sia da altri elementi che influenzano il valore di mercato dei lotti edificatori. D'altra parte, per la determinazione del valore di un'iniziativa di sviluppo alberghiero e/o di un'area edificabile a destinazione turistico/ricettiva, viene di norma utilizzato il metodo della trasformazione (attraverso il Discounted Cash Flow). In sintesi, la valutazione in oggetto deve tenere conto, nell'ambito di un opportuno arco temporale pluriennale, di tutti i costi di trasformazione necessari alla realizzazione dell'albergo e del ricavo derivante dalla vendita dello stesso all'apertura. Tali flussi dovranno essere attualizzati ad un opportuno tasso che tenga in considerazione il livello di rischio dell'iniziativa stessa. L'applicazione di questo metodo non è però completamente applicabile nel caso in esame perché il progetto presentato all'interno della lottizzazione, è appena abbozzato e non se ne possono dedurre appieno le caratteristiche. Nella presente valutazione ci si è limitati quindi a calcolare in maniera analitica il solo costo di costruzione, senza



tenere in considerazione eventuali altri servizi che possono incrementare il valore della struttura ricettiva, come ristoranti, aree relax, piscine ecc. e ad incrementare quello base calcolato per le residenze.

COSTO DI COSTRUZIONE AL MQ PER STRUTTURE RICETTIVE DI TIPOLOGIE SIMILI A QUELLA IN PROGETTO					
Investimenti	Comparti	superficie	costo mq	parametro di costo	totale
Costo di costruzione	hotel+ impianti fuori terra	1695,09	1400	€/mq	€ 2.373.126,00
Soft cost	FEE, PROGETTISTI, INGEGNERIA, CONSULENZE		4,5	%	€ 106.790,67
Altri costi	Stima costi, amministrazione, tasse, oneri concessori		16	%	€ 379.700,16
Arredi			6000	€/camera	€ 204.000,00
TOTALE					€ 3.063.616,83
TOTALE AL MQ					€ 1.807,35

Si è optato quindi per la valutazione dell'area attraverso il metodo diretto, per una prima idea di valore massimo e affinarlo con le specifiche del metodo indiretto che tiene in considerazione più variabili.

DIRETTO:

$V_a = V_{mp} * I_a / q_n$ (il valore dell'area è stimato come quota % del mercato dell'edificazione)

V_{mp} = valore di mercato post trasformazione

I_a = incidenza percentuale dell'area sul valore dell'edificazione (generalmente 10%-30%)

dove $V_{mp} = V_e * I_f * S$

V_e = valore di mercato dell'edificazione

I_f = indice di edificabilità (territoriale o fondiario)

S = superficie dell'area

q_n = correzione temporale da apportare a causa dei ricavi posticipati per la necessità di edificazione.

Per l'individuazione del dato V_{mp} , si è provveduto ad esaminare le caratteristiche ubicazionali e architettoniche/funzionali della ipotesi del piano di lottizzazione della proprietà in esame, ritenendo appropriato elaborare la valutazione considerando la destinazione d'uso potenzialmente insediabile (residenziale-turistico con tipologia a bassa densità).

La metodologia applicata per la determinazione del valore di mercato del cespite insediabile è il Metodo Comparativo (o del Mercato). Esso si basa sul confronto fra il progetto previsto per la proprietà oggetto di stima e altri beni con essa comparabili, recentemente compravenduti o correntemente offerti sullo stesso



mercato o su piazze concorrenziali. Partendo dai dati di mercato rilevati in situ, sono stati poi effettuati i necessari aggiustamenti per tener conto delle differenze esistenti tra i diversi immobili in relazione all'ubicazione, alla tipologia, alla superficie, all'età e allo stato di manutenzione nonché alle prospettive future del mercato.

I valori unitari utilizzati alla base della valutazione considerano sia l'andamento del mercato immobiliare di riferimento, che le caratteristiche edili/impiantistiche dei beni che si andranno a realizzare; in particolar modo ai fini della determinazione del valore sono stati analizzati alcuni aspetti di apprezzamento e di deprezzamento descritti di seguito.

Punti di forza:

- o buon taglio dimensionale;
- o buona dotazione di area esterna verandata;
- o ottime finiture
- o contesto tranquillo e poco rumoroso

Punti di debolezza:

- o mercato immobiliare statico con poca richiesta;
- o distanza dalla costa;
- o distanza dai servizi di quartiere;
- o giardini di pertinenza piccoli.

TIPOLOGIE RESIDENZIALI COMPARABILI						
Indirizzo	Qualità	Superficie Lorda	Prezzo Canone Unitario	Prezzo Canone Totale	Note	Data Aggiornamento
Tempio Pausania_ Li Lieri	Ottimo	80 mq	3.125€/mq	250.000€	L'immobile è stato ultimato nel 2019, rifinito con ottima cura, è composto al suo interno da un ampio soggiorno con camino e angolo cottura, due camere da letto matrimoniali e un bagno. All'esterno è presente un grande giardino di circa 5000 mq che circonda tutta la proprietà. Dal giardino si può ammirare una bellissima vista mare su tutto l'arcipelago della Maddalena. Dotato di impianto di allarme e predisposizione pompe di calore.	05/12/2019
Tempio Pausania_ Li Lieri	Ottimo	55 mq	1.454€/mq	80.000€	Bilocale panoramico al primo piano di una villa composta da 4 unità immobiliari con giardino comune.	9/12/2019
Tempio Pausania_ Li Lieri	Ottimo	98 mq +terreno	3.000€/mq	560.000€	Su 2 livelli, la villa presenta un pian terreno attrezzato con un'ampia zona giorno con angolo cottura, due camere da letto, due bagni e un locale lavanderia; il primo piano,	9/12/2019



					invece, presenta una piacevole terrazza con vista sul verde circostante e sul mare da cui si accede ai locali interni composti da un confortevole soggiorno, una cucina in ambiente separato, due camere da letto e due bagni. Dotata di un bel camino, la villa vanta un arredo tipico in cui risalta l'utilizzo del legno ed è venduta con esso. Circonda la villa un terreno di circa 2 ha.	
Tempio Pausania_Bassacutena	Ottimo	200 mq	1.100€/mq	220.000€	L'immobile è composto da: 12 Vani, Cucina Abitabile, Soggiorno doppio, 5 Camere, 3 Bagni, Giardino Esclusivo, L'immobile è composto al piano superiore da un grande veranda coperta, ampio soggiorno, cucina, camera da letto, camera media e sala principale, doppi servizi, area di servizio esterna di 35 mq. Nel giardino su cui insiste anche una terrazza aperta con travi decorative per pergola. Al piano inferiore si trova un appartamento già abitabile oltre a una cantina e un giardino ben curato.	9/12/2019

Per quanto riguarda le quotazioni immobiliari per il primo semestre 2019 i risulta disponibili per la fascia di zona E3_Suburbana-Bassacutena – San Pasquale e Agro sono:

QUOTAZIONI OMI PRIMO SEMESTRE 2019							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	SCADENTE	800	1000	L	2,7	3,5	L
Abitazioni civili	Normale	1000	1400	L	4,2	5,8	L
Abitazioni civili	Ottimo	1400	1800	L	5,8	7,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	600	900	L	2,5	3,7	L



I dati raccolti sono stati inseriti in una serie, il cui prezzo rappresenta il più probabile valore di mercato calcolato con metodo sintetico, attraverso l'eliminazione degli estremi e una distribuzione di frequenza dei prezzi. Da tali ricerche è emerso che attualmente sono in corso diverse compravendite di immobili che eguagliano l'oggetto della valutazione che si andrà a realizzare in forma, dimensioni, e posizione. Fatte le debite osservazioni i prezzi attualmente correnti per immobili con caratteristiche analoghe, per tipologia edilizia, superficie commerciale e posizione e stato di conservazione si possono sinteticamente stimare tra i 1800 €/mq e i 3000 €/mq. Poiché il tipo di abitazione proposto sarà con finiture di pregio e grande spazio verandato di pertinenza, per tanto si è giunti a stabilire come prezzo medio di mercato per le nuove edificazioni con giardino esclusivo di pertinenza 2500 €/mq. Poiché gli immobili in progetto si propongono di maggiore qualità rispetto alla tipologia di immobile presente sul mercato, si applica un coefficiente correttivo pari a 1,1, vale a dire che si utilizza come V_e il valore medio di mercato incrementato del coefficiente 1,1.

$V_e = 2500€$
 $I_f = 0.75 \text{ mc/mq}$
 $S = 44.263 \text{ mq}$

$V_{mp} = 2500 € * 0.75 \text{ mc/mq} * 44.263 \text{ mq} = 82.993.125 €$
Si considera come incidenza del valore del terreno, sul valore complessivo dell'operazione, il 10%
 $V_a = 82.993.125 * 10\%/5 \text{ anni} = 1.659.862,50 €$

Per la presente stima si ritiene di poter adottare una incidenza del terreno sul valore della costruzione riconducibile al 10% nel mercato immobiliare corrente, tenuto conto della tipologia di terreno su cui intervenire, dello stato di attuazione degli impianti da realizzare, delle mutate condizioni di mercato derivanti dalla condizione di stagnazione dell'attività edilizia che ha generato una maggiore disponibilità di aree edificabili con notevole incremento dell'offerta sul mercato con conseguente diminuzione dei relativi prezzi.

Si ipotizza inoltre in 5 anni il tempo necessario affinché l'operazione immobiliare possa diventare remunerativa.

ANALITICO:

$$V_{tr} = (V_{mp} - K_{tr}) / q_n$$

Nel metodo analitico si tiene in considerazione il valore di trasformazione, cioè il valore di scambio ricavato stimando il più probabile valore che potrebbe assumere quale fattore di produzione impegnato nel processo trasformativo edilizio.

V_{mp} = valore di mercato post trasformazione delle superfici (nel nostro caso a destinazione residenziale)
 K_{tr} = costi di trasformazione
 q_n = fattore di attualizzazione

Si assume come V_{mp} il valore emerso dall'indagine dei comparativi: 2500€/mq.

K_{tr} : sono i costi che dovranno essere sostenuti per effettuare la trasformazione che nel nostro caso sono:



INCIDENZA AREA SUL VALORE DI MERCATO POST-TRASFORMAZIONE AL MQ		
	Voci	Valore €/mq
Ricavi		
Vmp		2500
Costi		
Costo di costruzione ³ (Kc)		1327,80
Contributo di costruzione (Cc)		160
Spese tecniche (St) ⁴	Su Kc	750
Interessi passivi (Of)	Su Kc+Cc+St	59.96
Profitti del promotore (P)	Vmp	172.2
Totale costi		2469.96
Incidenza area		30
Incidenza area attualizzato		28.8

$Va = 28.8\text{€/mq} * 44.263\text{mq} = 1.274.774,4 \text{€}$

A titolo esemplificativo si riporta lo schema di calcolo preliminare della sintesi delle voci di costo da sostenere per la realizzazione dell'intervento:

REVISIONE SOMMARIAMENTE DEI COSTI DA SOSTENERE PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE				
	UNITA' MISURA	prezzo unitario	QUANTITA'	Parziali
TOTALE STRADE, PARCHEGGI, MARCIAPIEDE, PISTA CICLABILE, VERDE DI ARREDO	MQ	€ 70,00	15460	€ 1.082.200,00
VERDE A PARCO (Sistemazione area verde, alberi ad alto fusto, panchine)	MQ	€ 11,00	2000	€ 22.000,00
RETE FOGNARIA ACQUE NERE	ML	€ 93,50	1000	€ 93.500,00
RETE ACQUE METEORICHE	ML	€ 123,00	1000	€ 123.000,00
RETE ACQUA POTABILE	ML	€ 146,00	1000	€ 146.000,00
RETE ILLUMINAZIONE SPAZIO PUBBLICO	ML	€ 83,00	1200	€ 99.600,00
RETE ENERGIA ELETTRICA	ML	€ 84,00	1200	€ 100.800,00
RETE TELEFONO E INTERNET	ML	€ 37,00	2000	€ 74.000,00
RETE GAS (N° ALLACCI)	N	€ 1.500,00	33	€ 49.500,00
COSTO REALIZZAZIONE DEPURATORE (500AE)		€ 150.000,00	1	€ 150.000,00

³ Per determinare il costo di costruzione si è tenuta in considerazione Legge 05.08.1978, n. 457- articolo 4, lettera g). Definizione dei massimali di costo per gli interventi di edilizia residenziale pubblica. Aggiornamento dei massimali di costo di cui alla determinazione del Direttore Generale n. 11190/742 del 24.03.2015 – giugno 2016 e si sono effettuate opportune indagini svolte presso imprese di costruzioni. Infine, si è effettuata una media fra il costo di costruzione necessario per la realizzazione delle residenze e della struttura ricettiva.

⁴ All'interno delle spese tecniche sono considerati: progettazione urbanistica e architettonica, project management, D.L. Collaudi ecc., Assicurazioni di cantiere e postuma, Imprevisti, realizzazione delle urbanizzazioni, spese dell'agenzia per la vendita, commissioni, marketing, gestione per periodi di locazione, assicurazione per periodi di locazione, tasse di proprietà accantonamenti, spese condominiali e tasse di registro.



TOTALE OPERE DI URBANIZZAZIONE				€ 858.400,00
IMPREVISTI (5%)				€ 42.920,00
TOTALE OPERE DI URBANIZZAZIONE				€ 901.320,00
IVA (10%) SU OPERE URBANIZZAZIONE				€ 90.132,00
PROGETTO URBANISTICO				€ 41.824,11
PROGETTO ESECUTIVO DELLE OPERE		4,5786		€ 39.302,70
DIREZIONE LAVORI				€ 50.000,00
COMPETENZE SPECIALISTICHE DI PROGETTO		0,2		€ 1.716,80
TOTALE SPESE PROFESSIONALI				€ 132.843,62
IVA (20%) SU SPESE PROFESSIONALI				€ 29.225,60
CNPAIA (4%) SPESE PROFESSIONALI				€ 5.313,74
DIRITTI DI SEGRETERIA E ARROTONDAMENTI		€ 2.000,00	1	€ 2.000,00
TOTALE COMPLESSIVO				€ 2.194.998,57

VOCE DI COSTO REALIZZAZIONE			
Progettazione architettonica	8%		542.176
Project Management, D.L., Collaudi, ecc.	7%		474.404
Assicurazione di cantiere	1%		67.772
Assicurazione decennale postuma	0,60%		40.663
Imprevisti	5%		338.860
urbanizzazioni ⁵			2.194.999
Totale			3.658.874
Voce di costo gestione			
Spese di agenzia per la vendita	1%		103.375
Commissioni per locazione	10%		43.980
Marketing	1%		103.375
Gestione per periodo di locazione	1%		4.398
Assicurazione per periodo di locazione	0,1%		6.777
Tassa di proprietà stato attuale (per anno)			3.000
Tassa di proprietà area di sviluppo (per anno)			0
Tassa di proprietà nuovi edifici (per anno)			0
Accantonamenti nuovi edifici da locare	1,0%		67.772
Spese condominiali nuovi edifici	25		103.375
Tassa di registro (per anno)	0,5%		2.199
Totale			438.251

⁵ Si precisa che per la redazione della presente si sono revisionate le voci di costo presentate nel computo allegato al progetto di lottizzazione presentato, in quanto sarà necessaria la completa realizzazione delle urbanizzazioni oggi completamente assenti. Questo ha portato a triplicare la voce stessa.



4.0 | VALORE COMPLESSIVO IMMOBILE OGGETTO DELL'ESECUZIONE: € 1.275.000,00 €

Si può perciò arrotondare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento

a **€ 1.275.000,00** (QUATTROCENTOQUARANTOTTOMILA/00 euro)

5.0 | LOTTI DI VENDITA

Vista la natura dell'immobile, la sua destinazione d'uso attuale, la presenza di zone vincolate all'edificazione, la superficie fondiaria, il piano di lottizzazione proposto, anche se non terminato, si propone la vendita in un unico lotto per evitare il deprezzamento e perdere il progetto di lottizzazione già presentato.

6.0 RIPRESE FOTOGRAFICHE

Il reperto fotografico si compone di n° 20 foto allegate alla presente relazione (all. 10).

7.0 INVIO RELAZIONE ALLE PARTI

Una copia della relazione e degli allegati è stata trasmessa alle parti ed al debitore, invitando, allo stesso tempo, il creditore a presentare proprie osservazioni all'esperto, da depositare in cancelleria ed inviare in copia allo scrivente, entro il decimo giorno antecedente la data dell'udienza di rinvio.

8.0 ELENCO ELABORATI ALLEGATI

Ritenendo di aver compiutamente espletato l'incarico ricevuto nel rispetto della ritualità e delle norme del Codice di procedura civile, rassegno la presente relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio costituita dai seguenti allegati:

Allegato 01 – Verbale di sopralluogo del 23.01.2019;

Allegato 02A – Rilievo aerofotogrammetrico di inquadramento (CTR) scala 1:10000

Allegato 02B – Rilievo aerofotogrammetrico di inquadramento (CTR) scala 1:2000

Allegato 03 – Inquadramento IGM con sovrapposizione catastale scala 1:25000

Allegato 04 – Stradario

Allegato 05 – Stralcio della cartografia del PdF vigente: studio disciplinare delle zone destinate ad attività turistiche. Zone F. Del 16.11.1979

Allegato 06A – Immagine virtuale Google Earth

Allegato 6B – Ortofoto 1968

Allegato 6C – Ortofoto 1978

Allegato 6D – Ortofoto 2006

Allegato 6E – Ortofoto 2013

Allegato 6F – Elaborazioni fotografiche oblique | Google Earth



Allegato 6G – Sovrapposizione Zonizzazione del Piano di Lottizzazione su base catastale e ortofoto

Allegato 07 – Mappa Catastale

Allegato 08 – Visure catastali

Allegato 09 – Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal comune di Tempio Pausania il 12.03.2019

Allegato 10 – Rilievo fotografico: n° 11 fotogrammi a colori

Allegato 11 – Ispezione ipotecaria al 04.01.2019

Allegato 12 – Nota 3: Trascrizione n° RG 9748 RP 6529

Allegato 13 – Nota 4: Trascrizione n° RG 9785 RP 6565

Allegato 14 – Nota 5: Iscrizione n° RG 11969 RP 1986

Allegato 15 – Nota 6: Trascrizione n° RG 6890 RP 4754

Allegato 16 – Nota 7: Trascrizione n° RG 6891 RP 4755

Allegato 17 – Nota 8: Iscrizione n° RG 13558 RP 2300

Allegato 18 – Nota 9: Iscrizione n° RG 4071 RP 475

Allegato 19 – Posizione Tributaria all'11.11.2019

Allegato 20 – Distinta delle raccomandate postali e telematiche attestante l'invio degli avvisi nel corso della procedura alle parti

Allegato 21 – Copia delle comunicazioni ricevute ed inviate alle parti

Allegato 22 – Giustificativi delle spese sostenute

Allegato 23 – Nota spese e proposta di onorario

Allegati solo cartacei depositati in cancelleria (copia elaborati progetto lottizzazione)

TAV.7 PLANIMETRIE E STRALCIO NORME

TAV.8 RILIEVO AMBIENTE E MORFOLOGIA

TAV.9 PLANNIMETRIA DELLO STATO DI FATTO E SEZIONI DEL TERRENO

TAV. 11 ZONIZZAZIONE

TAV. 12 ZONIZZAZIONE SU BASE CATASTALE

TAV. 13 PLANIVOLUMETRICO



Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Tempio Pausania, 02 Marzo 2020

L'ESPERTO PER LA STIMA DEI BENI PIGNORATI

Arch. Delia Pasella

