

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

[Udienza del 07.05.2024]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA n°66/2017 promossa da Omissis SPA - Omissis SRL
contro Omissis

BENE PIGNORATO:

Fabbricato distinto al NCEU al foglio 5, particella 824, sub 1-2 e terreno distinto al CT al foglio 5, mappale 823, del comune censuario di Olbia

UBICAZIONE IMMOBILE:

Olbia, località Sos Laccheddos, Strada provinciale 73 - n°25/E

Il Consulente Tecnico
Arch. Salvatore Fresi



RELAZIONE DI PERIZIA

Ill.mo Giudice Dott.ssa Antonia Palombella del Tribunale di Tempio

1. Premessa

Con ordinanza pronunciata in data 08.10.2019 la S.V.I. nominava me sottoscritto Arch. Salvatore Fresi, nato ad Olbia-S. Pantaleo, il 14.11.1963, con studio tecnico a S. Pantaleo, Via Zara 71, iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Sassari-Olbia-Tempio al n° 215, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva n°66/2017 promossa da Omissis **Spa- Omissis Srl** contro Omissis.

Nella circostanza dopo aver prestato il giuramento di rito in data 02.04.2019 dinanzi al cancelliere Dott.ssa Francesca Anna Debidda, previa assunzione di impegno di bene e fedelmente adempiere all'incarico, il sottoscritto procedeva all'acquisizione della documentazione necessaria, all'inizio delle operazioni peritali e alla stesura della relazione rispondendo ai seguenti quesiti:

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

2. 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, etc.); 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 al centro della città;

verifichi se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica ed in mancanza provveda alla redazione dello stesso, personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario;

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

a) se i dati indicati nel 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;

4. Proceda, ove necessario, eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, inserendo nell'elaborato peritale la planimetria catastale;

5. Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

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

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

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



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

10. 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 stimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche 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 c.p.c. Dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n° 1078;

11. Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione 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; qualora risultino contratti di locazioni opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene e dovrà esprimere un parere in ordine alla congruità del canone di locazione;

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

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

14. Determini il valore di mercato dell'immobile tenendo conto della superficie di quest'ultimo (con specificazione di quella commerciale), operando i necessari adeguamenti e correzioni sulla base degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato di uso e di manutenzione, dello stato di possesso e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché di eventuali spese condominiali restate insolute ed , infine, considerando che la vendita forzata non prevede garanzia per i vizi del bene venduto espressa; precisi tutte le circostanze utili ai fini della stima ivi comprese quelle che hanno giustificato la riduzione o correzione nella quantificazione del valore finale del bene.



2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

In seguito al giuramento di rito in data 02.04.2019, diedi inizio alle operazioni di consulenza in data 23.05.2019, le stesse proseguirono fino al 09.04.2024.

Nel corso delle prime indagini, presi visione e copia della documentazione cartacea fornitami dall'ufficio dell'esecuzione immobiliari e del fascicolo elettronico sul portale, come l'atto di pignoramento, atto di precetto, il certificato notarile ai sensi dell'art. 567, secondo comma, cod., proc., civ., visure, planimetrie catastali, etc.

Nella medesima data di inizio delle operazioni peritali, previ accordi con l'istituto vendite giudiziarie, mi sono recato sul posto accompagnato dal sig. Omissis come rappresentante dello stesso istituto giudiziario e dal sig. Omissis in qualità di proprietario dell'immobile, nell'occasione eseguii il rilievo e gli accertamenti tecnici del bene pignorato, oltre alla documentazione fotografica.

Ho richiesto all'Ufficio Tecnico Erariale di Sassari il certificato catastale aggiornato, la planimetria catastale dell'immobile in questione e l'estratto di mappa.

Ho provveduto al controllo delle trascrizioni, iscrizioni con aggiornamento della visura ipotecaria presso l'Agenzia del territorio – Servizio pubblicità immobiliare.

Mi sono recato, previa richiesta di accesso agli atti, presso l'Ufficio Tecnico del comune di Olbia, settore Edilizia Privata, ove ho richiesto e ritirato copia degli atti amministrativi e dei relativi grafici allegati riguardanti l'immobile in questione.

Ho visionato gli strumenti urbanistici comunali regionali, come il PdF vigente, il PUC adottato, il PAI, PPR, oltre agli elaborati come le norme tecniche di attuazione, cartografia sulla zonizzazione, mappe sui rischi geologici ed idrogeologici.

3) ASSOLVIMENTO DEI COMPITI CONTENUTI NELL'INCARICO

3.1 Identificazione del bene

Come descritto al paragrafo precedente ho visionato, prima di ogni altra attività, il fascicolo telematico, la pratica e la relativa documentazione, verificando la completezza della stessa, acquisendo le visure e le mappe catastali aggiornate, provvedendo al controllo delle trascrizioni, iscrizioni con aggiornamento della visura ipotecaria presso l'Agenzia del territorio – Servizio pubblicità immobiliare.

L'immobile in questione è costituito da un fabbricato, distinto al NCEU al foglio 5, particella 824, sub 1-2 e dal terreno distinto al CT al foglio 5, mappale 823, del comune censuario di Olbia, confina per un lato con strada vicinale e per tre lati con altri fondi privati.

Dalla documentazione in possesso il bene risulta pignorato per intero e non pro quota.

L'immobile descritto è di proprietà del sig. Omissis, in forza dell'Atto pubblico di compravendita del 14.11.2005, registrato ad Olbia il 24.11.2005 al n.5504, Mod. 1T.

Al fine della continuità storica catastale gli atti risultano correttamente volturati.



Dall'ispezione ipotecaria telematica, sull'immobile in questione in data 12.03.2024, risulta quanto segue:

1. TRASCRIZIONE, Presentazione n. 85 del 25/ 11/ 2005 - Registro Particolare 8641- Registro Generale 13388

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in Olbia, località (SS) – Foglio 5 – mappale 416

A FAVORE: Omissis

CONTRO: Omissis

2. TRASCRIZIONE n. 50 del 05/05/2006 - Registro Particolare 3873 - Registro Generale 5733

SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICA

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Immobili siti in Olbia, località (SS) – Foglio 5 – mappale 416

A FAVORE: COMUNE DI OLBIA

CONTRO: Omissis

3. TRASCRIZIONE n. 10 del 08/ 03/ 2017 - Registro Particolare 1265 - Registro Generale 1884

ATTO GIUDIZIARIO del 20.02.2017 – n. rep. 241

Pubblico ufficiale: UFFICIALE GIUDIZIARIO (Tempio Pausania)

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in comune di Olbia (SS) - Località Sos Lacchedos

FABBRICATI – VILLINI: Foglio 5 – particella 824 – Sub 1 e 2

TERRENI: Foglio 5 – Particella 823

A FAVORE: Omissis SPA

CONTRO: Omissis

3.2 Descrizione del bene

L'immobile così come rilevato sul posto, **in totale difformità rispetto agli atti autorizzativi**, costituisce un edificio residenziale indipendente (villetta), sviluppato su due livelli, ubicato in comune di Olbia, località Sos Lacchedos.

Risulta raggiungibile dalla strada provinciale Sp 73, Olbia – San Pantaleo, per poi percorrere una strada vicinale al servizio di alcune proprietà agricole, nel quale è inserito l'immobile in questione.

Si compone da un corpo al piano terra, la cui sagoma doveva costituire l'annesso agricolo autorizzato nel 2004, da un corpo maggiore seminterrato con sviluppo planimetrico a forma di “L”, dalle strutture pertinenziali e dal terreno.

Allo stato attuale entrambi i livelli presentano una destinazione residenziale e non sono collegati verticalmente con rampa di scale interna, sono dotati di spazi pertinenziali esterni come le verande coperte al piano terra e seminterrato, di zone pavimentate, di strutture di copertura staccate dall'edificio, di una struttura che doveva costituire una piscina e non un deposito idrico interrato come riportato in planimetria catastale.

Il piano terra di forma rettangolare, posto in posizione rialzato rispetto al fondo, è coperto da un tetto a due falde contrapposte, al suo interno gli spazi funzionali rilevati sono il soggiorno-pranzo (con accesso dalla veranda), due camere da letto, due servizi igienici ed un vano minore predisposto per un eventuale collegamento con il piano sottostante.



Allo stesso corpo di fabbrica al piano terra è accostata una veranda coperta con pilastri in granito, struttura di copertura in legno finita con manto superiore in coppi laterizi

Il piano seminterrato, di gran lunga più esteso rispetto a quello sovrastante sopra descritto, risulta interrato per un lato, seminterrato per un altro lato in corrispondenza di una rampa e fuori terra per i restanti lati.

La porzione di seminterrato, esterna alla sagoma del piano terra è coperta con tetto piano ad uso giardino, risulta circondato per due lati da cavedi accessibili da una area scoperta interna che consente, allo stesso tempo, la ventilazione-illuminazione di alcuni ambienti residenziali del seminterrato.

La distribuzione interna dello stesso è composta da un ampio soggiorno, pranzo, cucina, camera da letto complete di cabine armadio e servizi, disimpegni, bagno di servizio, cantina e lavanderia, mentre in posizione accostata, con accesso dall'esterno, è presente una porzione di fabbricato costituito da un magazzino completo di un piccolo servizio igienico e di una taverna.

Esternamente, antistante il soggiorno, è presente una area coperta da una struttura in legno con manto di cannicciata, mentre accostata alla taverna risultano realizzati altre opere minori, quali il forno, il barbecue ed una ulteriore cannicciata di copertura.

Poco distante dal fabbricato è collocata la piscina completamente interrata con dimensioni interne mt 5,60x10,90.

Ulteriori manufatti rilevati nell'area di pertinenza sono due strutture di copertura per ricovero auto o altri mezzi, realizzati in pilastri e travature in legno, manto di copertura in tavolato e guaina impermeabilizzante.

Queste due strutture sono state integrate, una in posizione sottostante e una affiancata, altrettanti manufatti precari costituiti da due casotti in legno adibiti a ricovero attrezzi.

In posizione poco distante dal confine sulla strada vicinale, infine, è presente un ulteriore grande casotto, precario e pericolante, realizzato con scarti di legno.

In prossimità dell'area occupata dall'oliveto è adagiato un box metallico, più precisamente un container marittimo 40' di dimensioni mt 12x2,50.

Il terreno di pertinenza presenta un oliveto costituito da alcune centinaia di piante (messe in mora a seguito dell'autorizzazione per esecuzione del miglioramento fondiario di cui alla C.E. n°715/04), aree coperte da macchia mediterranea, specie erbacee, mentre opere di sistemazioni esterne sono i muri in pietra e i percorsi pavimentati o finiti con materiali inerti.

Le caratteristiche plano-volumetriche sono le seguenti:

- Superficie coperta piano terra:	mq	78,30
- **Superficie veranda coperta piano terra:	mq	25,00
- Volume piano terra:	mc	198,00
- *Superficie totale lorda piano seminterrato:	mc	318,50
- *Volume piano seminterrato:	mc	822,00
- *Superficie aree coperte con cannicciate:	mq	48,50
- *Superficie aree scoperte:	mq	137,00
- *** Volume totale complessivo:	mc	1.020,00

* Opere abusive non sanabili

** Opere abusiva sanabile

***Mc 1.020,00 complessivi, di cui mc 822,00 non sanabili



Strutture, finiture e stato di conservazione

Struttura portante: murature portanti in blocchi di cls da cm 20 su fondazioni continue in conglomerato cementizio armato

Stratigrafia murature perimetrali: blocchi di cls cm 20, intercapedini cm 10 con isolamento termico, rifodera in mattoni forati da cm 8, intonaci

Muri divisorii: in forati da cm 8.

Tetto piano terra: struttura in travi di legno, tavolato, getto cls, isolamento termico, guaina impermeabilizzante, manto superiore in coppi

Solaio interpiano: in latero-cemento, con travetti prefabbricati, pignatte e getto in cls

Intonaci: a base di malta di calce e cemento

Pavimenti: pavimento del piano terra in gres porcellanato in elementi cm 30x30 e battiscopa dello stesso materiale, pavimento del piano seminterrato in marmo di Orosei acidato dimensioni cm 30x60. mentre in altri ambienti (camera da letto e bagni) in gres porcellanato effetto legno o in parquet (cabina armadio), pavimenti esterni livello seminterrato in basolato di porfido, pavimento veranda piano terra in gres porcellanato, altre aree esterne in battuto di cemento o ghiaia

Rivestimenti: il materiale impiegato per le pareti dei bagni e della cucina del piano terra è la monocottura smaltata, con elementi di dimensioni cm 20x20 e cm 10x10, per i bagni del piano seminterrato si è utilizzata la ceramica smaltata e il mosaico.

Oggetti sanitari: sono in ceramica bianca

Impianto elettrico: eseguito sottotraccia con filo di rame all'interno di tubo corrugato, risulta non realizzato a norma di legge

Impianto idrico e di scarico: impianto idrico realizzato in tubazione in polipropilene, mentre quello di scarico in tubi di pvc, le acque reflue del seminterrato sono pompate attraverso un sistema di pompaggio nella fossa biologica

Impianto di condizionamento: presenti split interni in tutti gli ambienti abitativi

Infissi: gli infissi esterni sono in legno merante di colore bianco nel piano seminterrato, di color noce al piano terra

Porte interne: sono in legno Okumè

Arredi: gli arredi presenti nell'immobile sono quelli funzionali alla destinazione d'uso degli spazi con prevalenza del legno.

Lo stato di conservazione delle finiture è in discrete condizioni, infatti il costante utilizzo nel tempo dell'edificio hanno garantito una continua e sufficiente opera di manutenzione e ripristino, realizzato successivamente ad alcune alluvioni.

Sono visibili le patologie causate da fenomeni alluvionali, come quelli che hanno prodotto la sostituzione dell'originario parquet al piano seminterrato con materiali più resistenti all'umidità, quali il marmo ed il gres porcellanato.

La presenza di acqua nel sottosuolo ed in superficie durante fenomeni piovosi causa gravi patologie legati all'assestamento delle strutture, (cedimenti, fessurazioni e lesioni), come quelle che hanno interessato la piscina che, per tali ragioni, risulta inagibile da anni; altri manufatti danneggiati sono i percorsi pavimentati ed i muri in pietra.

Gli effetti di tali criticità sono, altresì, spiegate dalle caratteristiche geomorfologiche dell'area in cui è inserito l'immobile, di pericolosità idraulica molto elevata.



L'immobile ricade in una area agricola caratterizzata da una edificazione estensiva formata da ampi lotti con relative case coloniche, fornita di infrastrutture primarie ed in prossimità di una arteria fortemente trafficata durante il periodo estivo; dalla stessa, percorrendo circa 6 km, si raggiunge la città di Olbia dove sono presenti le attività commerciali, le strutture ospedaliere, portuali ed areo-portuali, oltre alle infrastrutture secondarie.

Facilmente raggiungibili anche le rinomate località turistiche, come Porto Rotondo, Porto Cervo, etc.

3.3 Conformità dei reali dati identificativi con quelli del pignoramento

I dati identificativi dell'immobile, così come scaturiti dal rilievo dei luoghi e dalle indagini catastali, sono conformi a quelli presenti all'interno del pignoramento.

3.4 Eventuale aggiornamento catastale

Gli accertamenti ed i rilievi hanno evidenziato alcune incongruenze delle planimetrie catastali, depositate presso il catasto dei fabbricati, rispetto allo stato di fatto, che riguardano opere pertinenziali, interne e diversa destinazione d'uso del piano seminterrato.

Mentre le stesse planimetrie catastali sono **totalmente difformi dagli atti autorizzativi**, che concedevano la realizzazione del solo annesso agricolo al piano terra.

Risulterebbe pertanto necessario un sostanziale aggiornamento catastale che, tuttavia, può avvenire esclusivamente in seguito al ripristino dello stato dei luoghi dell'immobile e alla regolarizzazione delle opere sanabili, ossia del fabbricato (magazzino agricolo) di cui alla C.E. n°715/2004 con l'integrazione dei manufatti pertinenziali.

I costi per le attività volte alla regolarizzazione catastale sono:

- a) Tipo mappale:
€ 1.100,00
- b) Richiesta Wegis, predisposizione Dogfa e planimetrie catastali
€ 1.050,00
- c) Spese catastali, etc.
€ 300,00

Totale costi per aggiornamento catastale (Cpc): € 2.450.00

3.5 Strumento urbanistico comunale

L'immobile ricade nell'area classificata come E agricola, dal vigente P.d.F. del comune di Olbia approvato con decreto assessoriale n° 370/U del 24.04.1986 e decreto 1150 del 17.07.1987.

Lo stesso fondo è stato identificato dal recente Piano Urbanistico Comunale (PUC), adottato dal Consiglio Comunale con la deliberazione n. 134 del 29/07/2020, in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale e al Piano di Assetto Idrogeologico unitamente al Rapporto Ambientale, alla Sintesi non Tecnica e allo Studio di



Incidenza Ambientale, come zona territoriale omogenea E2a agricola, “aree di primaria importanza per la funzione agricola produttiva in terreni irrigui”.

I parametri edilizi-urbanistici per la zona E2a prevedono, per nuove volumetrie, una superficie minima di ha 3.00.

Sotto il profilo geomorfologico, l'immobile ricade in area di pericolosità da frana HG1 “aree di pericolosità moderata da frane” e in area di pericolosità idraulica HI4 “aree di pericolosità idraulica molto elevata”, il fabbricato inoltre ricade entro una distanza di 50 mt da fiumi.

Il lotto, infine, grava all'interno del Piano Paesistico Regionale in ambito n°18, “Gallura nord orientale”.

3.6 Conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative

Come ho potuto accertare dalla documentazione visionata presso l'ufficio tecnico del comune di Olbia previo richiesta via PEC di accesso agli atti in data 29.01.2021, prot.11793 (di cui ho estrapolato copia), l'immobile è stato edificato con:

a) Concessione Edilizia n° **715/04** in data 25.08.2004 e Nulla Osta dell'Ufficio Tutela del Paesaggio del 23.08.2004 – prot. 3455/u – Pos. 2580/03, intestata al sig. Omissis (in seguito volturata al sig. Omissis), con la quale veniva autorizzata la realizzazione di opere di miglioramento fondiario con annessa struttura agricola (deposito attrezzi/scorte) con una superficie coperta di mq 75,27, un volume di mc 173,12 su un lotto di mq 12.055,00.

b) Autorizzazione n°**29/08** del **02.02.2008**, riguardante una variante alla Concessione Edilizia n°715/04 per la modifica della distribuzione interna, ottenuta mediante demolizione e ricostruzione di tramezzi, senza modifiche esterne del fabbricato.

c) Domanda (**non evasa**) di Concessione Edilizia presentata in data **27.01.2006** con **n. prot. 6650**, per la costruzione di una casa colonica con destinazione residenziale, annessa al miglioramento fondiario precedentemente autorizzato.

Tale richiesta è stata respinta a seguito di un procedimento di diniego, in quanto la struttura agricola realizzata (magazzino), in forza dell'originario atto autorizzativo, risultava realizzata in difformità alla Concessione edilizia, così come notificato per mezzo di raccomandata, a seguito del parere della Commissione Edilizia **nella seduta del 10.05.2006, verbale n.409**; lo stesso parere è stato inviato all'Ufficio Vigilanza Edilizia per i provvedimenti di competenza.

Per lo stesso progetto era stato rilasciato il nulla-osta dell'Ufficio Tutela del Paesaggio con la Determinazione n.427/06 del 07.04.2006.

In ordine al quesito sulla conformità della costruzione alle autorizzazioni e concessioni amministrative è stato accertato che la stessa **risulta ampiamente difforme rispetto agli atti autorizzativi** disaminati con l'accesso agli atti presso il comune di Olbia.

L'immobile rilevato durante il sopralluogo, così come distinto anche nelle cartografie ed aerofotogrammetrie, è costituito da un fabbricato con destinazione residenziale sviluppato su due livelli, di cui quello seminterrato presenta una superficie ed un volume di gran lunga maggiori rispetto a quelli inerenti il piano terra.



Lo stesso piano terra presenta una altezza interna, misurata dal piano di calpestio all'intradosso di solaio, di circa cm 23 superiore a quella autorizzata; tale difformità dell'altezza ha prodotto di conseguenza un aumento volumetrico.

Se si considera che la costruzione unicamente autorizzata in forza della Concessione Edilizia n.715/04 era un annesso agricolo adibito a deposito attrezzi- scorte con servizio igienico di mq 75,27, ne consegue che il piano terra risulta parzialmente difforme (aumento volumetrico e cambio destinazione d'uso), mentre l'intero piano seminterrato risulta realizzato in assenza di qualsiasi preventiva autorizzazione.

L'entità di tale difformità risulta ancor più estesa e complessa dacché il piano terra è realizzato al di sopra del livello seminterrato totalmente abusivo.

Altri manufatti di carattere pertinenziale, privi di permesso di costruire o altro titolo amministrativo, sono la veranda al piano terra, la piscina al livello del seminterrato, le tettoie in legno, altre opere minori interne e di sistemazione esterna.

In seguito alla realizzazione delle opere difforme, così come graficamente rappresentate negli elaborati allegati, l'aspetto esteriore dell'unità immobiliare, come le dimensioni, uso, consistenza e percettibilità architettonica risultano completamente alterati rispetto alle caratteristiche progettuali autorizzate.

In ordine alle difformità sopra descritte si precisa, con tutto ciò, che **non sono stati riscontrati presso il comune di Olbia segnalazioni, verbali di sopralluoghi, accertamenti dell'Ufficio Vigilanza Edilizia o avvio di procedimenti per abusi edilizi.**

L'accesso agli atti presso gli uffici comunali, in considerazione anche delle difformità sopra esposte, ha evidenziato l'assenza del certificato di agibilità, che pertanto non risulta rilasciato.

Per quanto concerne i costi relativi alla regolarizzazione delle opere sanabili (veranda piano terra e ricovero auto) si determina quanto segue:

- a) Costo per progetto e pratica edilizia per accertamento di conformità, ai sensi dell'art.36 del D.P.R. 06.06.2002, n°380 (ex art. 13 legge n°47/85):
€ 1.800,00
- b) Perizia giurata per calcolo indennizzo ambientale, redatta ai sensi del Decreto del Ministero per i Beni e le Attività Culturali del 26.09.1997 ed in base ai contenuti e modalità prescritti nella Direttiva allegata alla D.G.R. n. 33/64 del 30/09/2010:
€ 500,00
- c) Costo indennità pecuniaria minima prevista d'allegato B alla Delib. G.R. n. 29/32 del 29.7.2010 Direttiva n° 2 ai sensi dell'art 4 della Legge Regionale 12 agosto 1998, n. 28:
€ 800,00
- d) Sanzione pecuniaria:
€ 1.080,00
- e) Diritti di istruttoria, bolli vari, spese:
€ 200,00
- f) Studio di compatibilità idraulica (Geologo)
€ 1.500,00
- g) Relazione agronomica ultimazione OMF
€ 800,00



- h) Pratica per agibilità
€ 1.200,00

**Costi professionali totali per la sanatoria (Cps) delle opere difformi e sanabili:
€ 7.880,00**

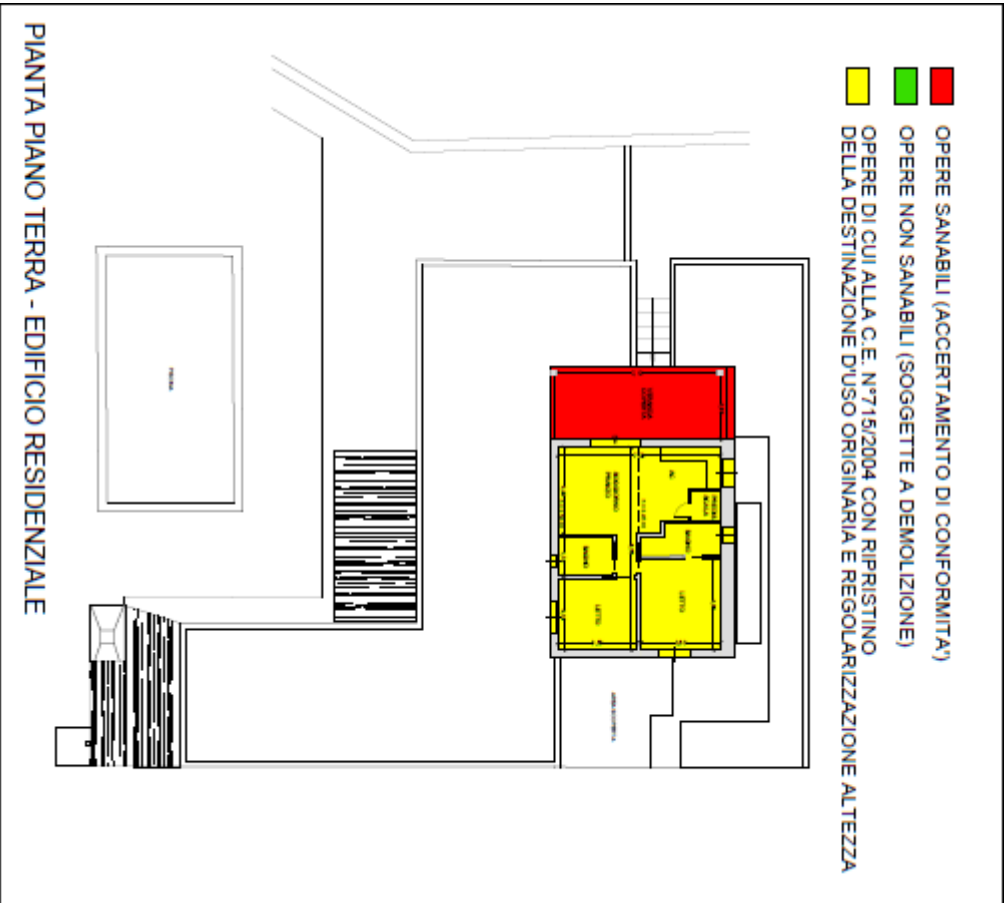
Per quanto concerne il progetto, la pratica edilizia e la direzione lavori per il ripristino dello stato dei luoghi, ai sensi dell'art.16, comma 1,2 bis, della L.R. 23/85 (che può anche presentarsi congiuntamente con l'accertamento di conformità), ossia per le opere di demolizione delle parti abusivamente realizzate fino alla riattivazione dell'originario stato dell'annesso agricolo ad uso magazzino, i costi sono stimati di seguito:

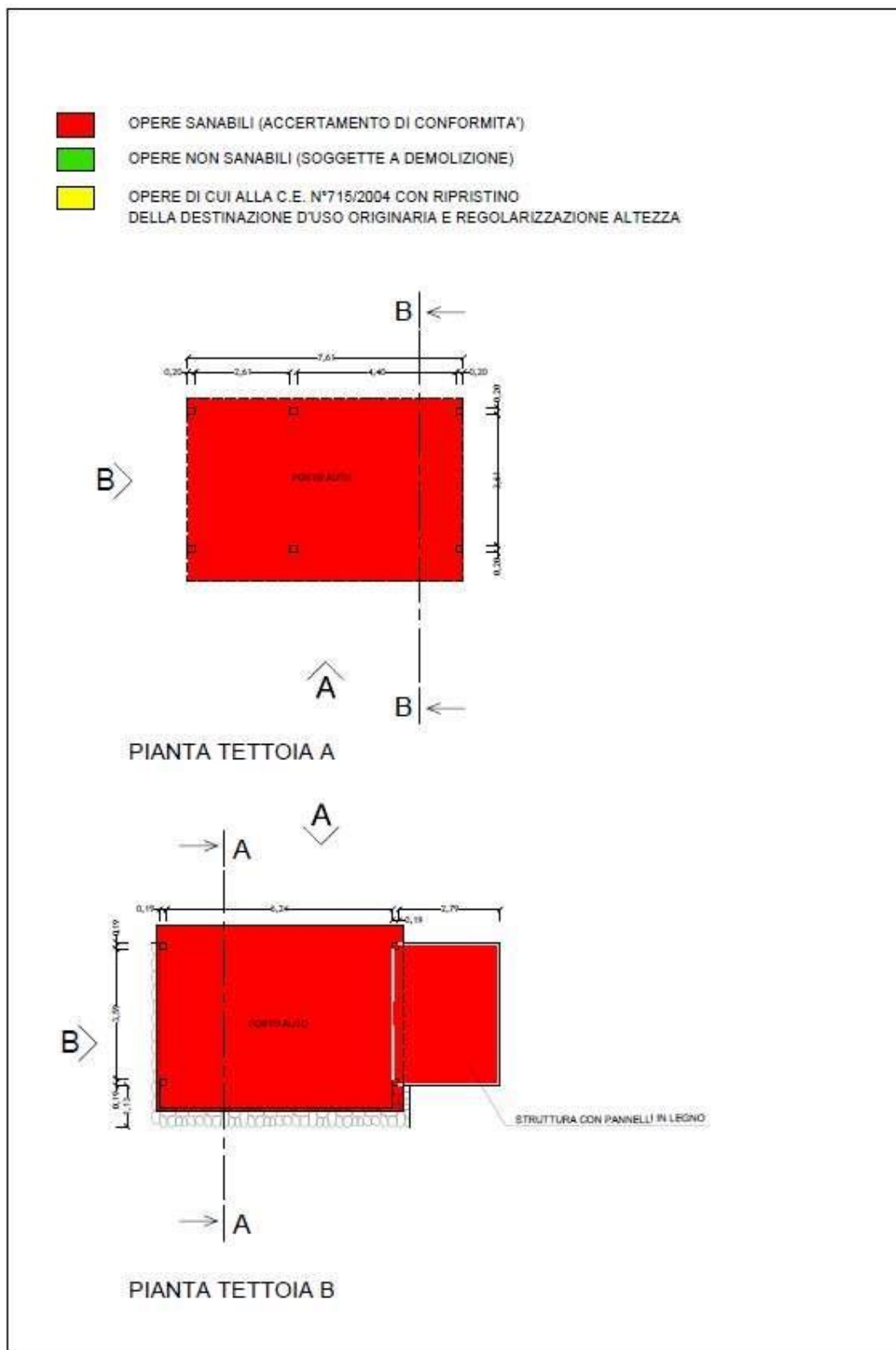
- i) Costo per progetto, pratica edilizia, direzione dei lavori, fine lavori
€ 4.200,00
- j) Piano di Coordinamento di Sicurezza (PSC) in fase di progetto ed in fase di esecuzione
€ 2.200,00
- l) Diritti di istruttoria, bolli vari, spese:
€ 300,00

A seguito del rilascio del titolo per esecuzione dei lavori di ripristino, il comune di Olbia concede un anno di tempo per terminare gli stessi; i tecnici comunali eseguiranno un successivo sopralluogo per accertare la reale esecuzione del ripristino conformemente al progetto.

Costi professionali (Cpr) totali per ripristino dei luoghi conformemente agli atti autorizzativi: € 6.700,00







3.7 Censo, livello o uso civico

Dalle indagini svolte ho potuto accertare che il bene non è gravato da censo, livello o uso civico e che non vi è stata affrancazione da tali pesi.



3.8 Formalità, oneri e spese gestione

L'immobile è costituito da un fabbricato indipendente con un vasto terreno di pertinenza di circa 1 ha, sono assenti parti in comune o condominio, pertanto non sono stati riscontrati vincoli o oneri di natura condominiali.

Le spese fisse di gestione e manutenzione sono quelle analoghe per fabbricati agricoli ubicati nell'agro con caratteristiche tipologiche e dimensionali simili, le stesse dipendono dall'utilizzo dell'organismo edilizio e dai costi per la cura e la conduzione del fondo.

Nel caso specifico le spese strettamente connesse al fabbricato, ripristinato al legittimo uso di annesso agricolo, si possono ragionevolmente quantificare in euro 2.200,00 annui: mentre quelle inerenti alla conduzione del fondo, che includono la gestione del terreno e dell'oliveto esistente, potatura, irrigazione, controllo degli insetti nocivi, etc., si possono determinare in € 3.800,00 (al sud e isole 9.000/12000 per ha)

3.9 Vendita in uno o più lotti

Le caratteristiche tipologiche e la stretta connessione tra fabbricato e fondo **non consentono la vendita in uno o più lotti.**

3.10 Pignoramento pro-quota

L'immobile non è divisibile in natura in quanto non risulta, essendo unica proprietà per 1/1, pignorato pro-quota.

3.11 Occupazione dell'immobile

Nel corso dei sopralluoghi durante le operazioni peritali ho accertato che l'immobile risultava occupato dal sig. Omissis, legittimo proprietario in forza dell'atto pubblico narrato in precedenza.

3.12 Occupazione dell'immobile dal coniuge separato

Non è stata rilevata occupazione dell'immobile da parte di coniuge separato.

3.13 Vincoli artistici, storici, condominiali, inalienabilità, indivisibilità

Il bene in questione non risulta gravato di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità, non sussistono vincoli o oneri di natura condominiale, diritti demaniali, servitù pubbliche e/o atti di asservimento urbanistici.

Sullo stesso immobile grava un atto d'obbligo depositato in comune di Olbia del 23.08.2004, sottoscritto dal precedente proprietario Omissis e titolare della prima C.E. n. 715/04 con il quale, in ottemperanza alle disposizioni di cui all'art.28 delle norme di attuazione del vigente P.d.F., si obbligava a vincolare il



fondo alle strutture edilizie per la quale è stata rilasciata la concessione edilizia e a non frazionare superfici minimi al di sotto dei parametri previsti dallo stesso art.28.

3.14 Determinazione del valore

3.14.1 Criterio di valutazione

In seguito alla disamina della condizione dell'immobile, sulla base delle argomentazioni riportate nel paragrafo 3.6 sulla "conformità della costruzione", il consulente ritiene che l'immobile, allo stato attuale, possa essere dichiarato abusivo e non sanabile, ossia solo parzialmente in seguito alle opere di ripristino.

Se si esclude il fabbricato originario costituito dall'annesso agricolo (magazzino), autorizzato congiuntamente alle opere di miglioramento fondiario, l'intero edificio sviluppato su due livelli, dotato di tutti i requisiti per un uso residenziale, è privo di qualsiasi autorizzazione preventiva da parte degli enti competenti, ovvero risulta realizzato in modo illecito.

Lo stesso piano terra, oltre alla difformità della destinazione d'uso, presenta un incremento volumetrico rispetto a quello consentito, dovuto ad una altezza superiore.

Anche nei trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali la facoltà di sanatoria non è concessa all'acquirente in via automatica, ma è subordinata all'esistenza delle relative condizioni, che nel caso in questione non sussistono.

L'immobile abusivo non sanabile, tuttavia, può costituire oggetto di vendita forzata, purché ciò sia dichiarato nel bando di vendita, in caso contrario si sarebbe, difatti, in presenza di un'alienazione di aliud pro alio rispetto alla quale non opera l'esclusione della garanzia per i vizi della cosa di cui all'articolo 2922 secondo comma Codice civile.

Nel caso di specie in cui l'abuso non risulti sanabile, l'immobile viene trasferito nello stato di fatto in cui si trova e l'aggiudicatario ha l'obbligo di ripristinare lo stato dei luoghi ed il relativo costo di tale attività, determinato con un computo metrico, verrà decurtato dal valore di stima.

Da quanto emerso non è possibile richiedere la sanatoria per la maggior parte delle opere non conformi, poiché sono ritenute non rispondenti alle norme urbanistiche comunali e regionali vigenti (oltre che a quelle in vigore al momento della realizzazione) e che pertanto si dovrà ripristinare lo stato di diritto eliminando le parti abusive e le superfetazioni irregolari.

Il valore dell'immobile si calcola quindi sullo stato licenziato, quello cioè che risulta dalla originaria C.E. n°715/2004, ad esso si dovrà detrarre il costo di ripristino degli elementi che non risultano in regola.

Per determinare il più probabile valore di mercato del bene costituito dall'annesso autorizzato e del terreno di pertinenza, è stato necessario procedere seguendo il metodo **sintetico-comparativo** in base a parametri tecnici (mq, ha, etc.).

Il metodo, assumendo i prezzi medi unitari di mercato correnti nella stessa zona o assimilabili praticati per immobili già venduti con caratteristiche analoghe al bene oggetto di stima, ci permette di accertare con la maggiore approssimazione il valore cercato.



A tale scopo si è proceduto all'acquisizione di informazioni e dati in modo tale da poter impostare un sistema di riferimento sul quale poter inserire l'immobile da equiparare.

Si sono esclusi dalla comparazione tutti quei valori considerati eccezioni affinché il giudizio di stima sia il risultato di un'indagine riferita ad un mercato normale e non condizionato.

È chiaramente possibile, essendo un regime di libera compravendita, una variazione in aumento o diminuzione del valore pari al 4 - 6%.

Questa possibile oscillazione è da imputare alla molteplicità dei fattori che influenzano il mercato e alla complessità che compone la stima.

Ai fini del calcolo del valore di mercato, in base ai parametri tecnici, si riportano le caratteristiche dimensionali delle sole opere suscettibili di sanatoria:

- Superficie coperta piano terra:	mq	78,30
- Superficie veranda coperta piano terra:	mq	25,00
- Superficie del terreno:	mq	11.639,00
- Superficie copertura auto/mezzi - A	mq	38,00
- Superficie copertura auto/mezzi - B	mq	34,00

3.14.2 Valore di mercato dell'immobile

Come descritto al punto riguardante la metodologia di valutazione, ho effettuato indagini mirate ad accertare i valori di mercato degli immobili a uso magazzino (annesso agricolo) e dei terreni agricoli ubicati nell'area circostante, contattando tecnici operanti nella zona, privati e/o agenzie immobiliari, attraverso la consultazione dei giornali e dei siti di compravendita immobiliari e da qui ho tratto informazioni essenziali ai fini del giudizio di stima.

Dall'indagine effettuata sul mercato delle vendite, in prossimità dell'immobile in questione, ho appreso che i prezzi unitari degli annessi agricoli comparabili per similitudine variano da un minimo di € 800,00/mq ad un massimo di € 1.300,00/mq.

Dalla stessa ricerca ed esplorazione del mercato immobiliare ho potuto rilevare che il prezzo medio di vendita dei terreni agricoli nella zona circostante, con caratteristiche al fondo in questione, è pari a circa euro 8,00/mq.

In riferimento a quanto specificato ai punti precedenti, avendo acquisito tutte le informazioni e i dati necessari, costruito un sistema di riferimento nel quale è stato inserito il bene da equiparare, escludendo dalla comparazione tutti quei valori considerati eccezionali affinché il giudizio di stima sia il risultato di una indagine riferita ad un mercato normale e non condizionato; compiute queste operazioni, ho eseguito le valutazioni relativamente: a) vetustà b) consistenza, c) condizione delle finiture e delle strutture, d) ubicazione, vicinanza ai servizi offerti dalla zona, accessibilità alle vie di comunicazione, al porto e all'aeroporto, urbanizzazione primaria e secondaria, e) **all'assetto idrogeologico dell'area in cui ricade l'immobile (pericolosità idraulica elevata)**, f) alla normativa urbanistica, g) potenzialità agricole del suolo, si può ricavare il valore del bene regolarizzato nel modo seguente:



a) Determinazione valore delle costruzioni sanabili

- Annesso agricolo: mq $75,27 \times 1,00 \times \text{€}/\text{mq} \ 1.020 = \text{€} \ 76.775,40$
- Superficie veranda coperta: mq $25,00 \times 0,50 \times \text{€}/\text{mq} \ 1.020 = \text{€} \ 12.750,00$
- Superficie copertura auto/mezzi – A: mq $38,00 \times 0,20 \times \text{€}/\text{mq} \ 1.020 = \text{€} \ 7.752,00$
- Superficie copertura auto/mezzi – B: mq $34,00 \times 0,20 \times \text{€}/\text{mq} \ 1.020 = \text{€} \ 6.936,00$

Totale: € 104.213,40

b) Determinazione valore del terreno

- Area agricola: mq $11.639,00 \times \text{€}/\text{mq} \ 5.50 = \text{€} \ 64.014,50$

Totale: € 64.014,50

Pertanto il valore dell'immobile allo stato di ripristino (**Vir**) è dato dalla somma due valori di cui sopra

c) Determinazione del costo delle demolizioni e del ripristino dei luoghi

Avendo appurato l'impossibilità applicativa delle disposizioni legislative urbanistiche per la sanabilità di gran parte del fabbricato, occorrerà decurtare i costi necessari alla demolizione degli stessi.

In seguito agli incontri intercorsi con i tecnici del settore urbanistica e pianificazione del comune di Olbia ho potuto pianificare gli interventi di ripristino, quelli cioè di demolizione e di reinterro dei volumi abusivi al di sotto della sagoma dell'annesso agricolo originario.

In ordine alle operazioni di ripristino si è potuto accertare che le caratteristiche del sito consentono l'accesso e l'operatività di grossi mezzi come escavatori cingolati e autocarri.

La natura delle lavorazioni rende difficoltoso l'applicazione del Prezzario Regionale delle Opere Pubbliche e pertanto, allo scopo del raggiungimento di una contabilizzazione più possibile realistica, saranno utilizzati prezzi di mercato correnti nella zona.

Si riporta di seguito il computo metrico estimativo delle opere necessarie al ripristino:



n.	Descrizione	U.m.	Quantità	Prezzo €	Parziale €
1	Allestimento di cantiere, mediante perimetrazione con reti deve necessario, illuminazione, cartellonistica e quant'altro necessario su strada pubblica, fornitura di quadro elettrico da cantiere certificato, allacciato dall'elettricista, compreso di messa a terra con redazione di dichiarazione di conformità e di quanto occorra a norma di legge per l'esecuzione delle opere descritte successivamente e per dare l'opera finita e a regola d'arte. Stesura Pos. Allacciamento di cantiere alla rete idrica, wc chimico ed allestimento guardaroba/pasti.	a corpo	1.00	2.200,00	2.200,00
2	Rimozione di infissi di qualsiasi natura del piano seminterrato, comprese la discesa o la salita dei materiali, compresi i coprifili, lo sgombero dei detriti, la rimozione e l'accatastamento dei vetri e degli accessori in metallo	a corpo	1.00	1.200,00	1.200,00
3	Rimozione di porte interne in legno del piano seminterrato, comprese la discesa o la salita dei materiali, compresi i coprifili, la rimozione degli accessori metallici e l'accatastamento, lo sgombero dei detriti, il carico su automezzo	a corpo	1.00	550,00	550,00
4	Rimozione di apparecchiature igienico sanitarie di bagni e cucine, comprese rubinetterie, del piano terra (bagno e angolo cottura abusivi) e del piano seminterrato, compresa la salita o discesa dei materiali, lo sgombero dei detriti ed il carico su automezzo Lavabi, lavelli, vasi, bidet, vasche, piatti docce, etc.	a corpo	1.00	980,00	980,00

5	Rimozione di apparati dell'impianto di condizionamento, quali le macchine esterne e gli split interni, comprese le staffe a parete o a pavimento, compreso preventivo svuotamento del gas dalle macchine stesse e dalle tubazioni in rame, realizzata da operaio specializzato, il trasporto orizzontale e verticale fino all'accatastamento ed il carico su automezzo	a corpo	1.00	1.550,00	1.550,00
6	Rimozione di apparati di impianti vari, non funzionali con l'originario annesso agricolo, compresi quelle dell'impianto, idrico, di scarico, gas, elettrico, tv, etc, quali parabole satellitari, collettori vari, pompe, pozzetti, boiler, caldaie, sistemi di filtraggio, quadri elettrici, valvole, eventuali cisterne o serbatoi, ciller, etc	a corpo	1.00	2.100,00	2.100,00
7	Demolizione delle due strutture in legno di copertura esterne del piano seminterrato, realizzata a mano e con ausilio di utensili meccanici, allestimento di ponteggi mobili per la sicurezza dei lavoratore, la rimozione della carpenteria metallica, il trasporto fino al carico su automezzo	a corpo	1.00	620,00	620,00
8	Demolizione del capanno precario e pericolante, collocato nel fondo distante dal fabbricato, realizzato in legno assemblato in modo disordinato, realizzato principalmente con mezzo meccanico, miniscavatore, con ausilio di operatori per la rimozione della carpenteria, carico su automezzo	a corpo	1.00	2.400,00	2.400,00
9	Rimozione di manufatti vari per la preparazione del fabbricato alle operazioni di demolizione con mezzo	a corpo	1.00	800,00	800,00



	meccanico, quali elementi metallici, in legno o altro materiale, box doccia, il trasporto ed il carico su automezzo				
10	Trasporto a nolo con autocarro a cassone fisso o ribaltabile, dei materiali delle voci precedenti, portata max 3,00 t, fino a scarica controllata, o nel caso di manufatti in buono stato (come le porte) ad altri siti, compresa fermo macchina durante le operazioni di carico e scarico	ora	20,00	80,00	1.600,00
11	INDENNITA' DI CONFERIMENTO a scarica controllata dei materiali inerti provenienti dalle demolizioni inerenti le voci precedenti, per tipologia di materiali, valutati per l'effettivo volume	cad	18,00	266,66	4.800,00
12	Opere di ripristino degli impianti del piano terra, quali elettrico, condizionamento, idrico e scarico, fino a rendere conformi i locali con uso di annesso agricolo, concernente nella chiusura di punti idrici superflui, prese, etc., compreso il bagno abusivo e l'angolo cottura	a corpo	1,00	780,00	780,00
13	Demolizione completa di parte di fabbricato al piano seminterrato, eseguita con mezzo meccanico quale escavatore dotato di pinza da 18/q, compreso carico, trasporto e conferimento a scarica controllata, compreso il continuo innaffiamento con acqua, SALVAGUARDANDO LE STRUTTURE PORTANTI CHE SOSTENGONO LE MURATURE DELL'ORIGINARIO ANNESSO AGRICOLO AL PIANO TERRA calcolata vuoto per pieno, compresi i muri portanti in cls, rifodere e tramezzi in mattoni forati, coibentazioni, solaio in latero-cemento e relativi massetti in cls, etc., compreso il trasporto del mezzo meccanico con autocarro Zona soggiorno-pranzo, disimpegno, cabina armadio: 16,00x6,00x3,00 = mc 288,00 Zona camera, bagno, cabina armadio, magazzino, taverna: 16,80x6,40x3,00 = mc 322,60 Zona lavanderia: 4.50x3.50x3,00 = mc 47,30 Zona cavedi: 21,60x2.40 x 3,00 = mc 155,50 Zona cavedi: 12.60x1.50x3.00 mc 56,70 Zona cavedi: 2.80x2.70x3.00 = mc 22.68 Opere minori: 20,00 mc	mc	912,80	18,00	16.430,00
14	Demolizione di tramezzature, preventiva al reinterro nella zona sottostante il fabbricato al piano terra, realizzata con miniscavatore da 16/q, compreso la frantumazione delle porzioni grandi pronti al trasporto, il movimento orizzontale delle macerie realizzato con Bobcat da 50/q, l'accatastamento e il carico su automezzo, tramezzi in forati laterizi spessore cm 8 con intonaco Calcolo per ore mezzi meccanici compreso di operatore, carburante, etc.	ora	14,00	40,00	560,00
15	Trasporto a nolo con autocarro a cassone fisso o ribaltabile, dei materiali delle voci precedenti, portata max 3,00 t, fino a scarica controllata, o nel caso di manufatti in buono stato (come le porte) ad altri siti, compresa fermo macchina durante le operazioni di carico e scarico Si considera il prezzo del fermo macchina al 50% del costo orario	ora	8,00	80,00	640,00
16	INDENNITA' DI CONFERIMENTO a scarica controllata dei materiali inerti provenienti dalle demolizioni inerenti le voci precedenti, per tipologia	cad	1.00	1.300,00	1.300,00



	di materiali				
17	Operazioni di cernita delle macerie in modo da separare diverse tipologie di materiali che costituiscono le porzioni di edificio demolito, come impianti sotto traccia, ferri di armatura, materiali isolanti o impermeabilizzanti, tubazioni in rame o in polipropilene, in pvc, etc. realizzato a mano o con ausilio di mezzi meccanici	a corpo	1.00	1.180,00	1.180,00
18	RINTERRO dello spazio sottostante il fabbricato al piano terra, per "tombare" locali abusivi seminterrati, eseguito con materiali idonei provenienti dagli scavi, come sabbione anche con materiali inerti, compreso il trasporto orizzontale con Bobcat da 50/q o paletta, la rinalzata ed il costipamento, con ausilio anche di miniscavatore da 16/q, escluso il conteggio del materiale 12,20x7.00 x 2.70 = mc 230,60	ora	64,00	40,00	2.560,00
19	Fornitura del materiale per il reinterro della voce precedente, compreso il trasporto con autocarro con cassone da mc 15, il carico e lo scarico più prossimo possibile all'area delle lavorazioni Per il materiale posto in opera e costipato si applica una riduzione di volume di circa il 20%	cad	19.00	110,00	2.090,00
20	Sistemazione del terreno intorno al fabbricato al piano terra, in modo da ripristinare il naturale andamento del terreno ante movimenti terra abusivi, eseguito con materiali idonei provenienti dagli scavi, come sabbione anche con materiali inerti, compreso il trasporto, la rinalzata ed il costipamento, con ausilio anche di scavatore da 180/q, escluso il conteggio del materiale 5,00 x 10,00x 1,50 = 75,00 mc 16.00 x 20,00 x 1,50 = 480,00 mc 6.30x10,00 x 1.50 = 94,10 mc 32.00x6.00 x1,50 = 288,00 mc 10.90x5.60x1,80 = 110,00 mc	ora	56,00	90,00	5.040,00
21	Fornitura del materiale per la sistemazione del terreno di cui alla voce precedente, compreso il trasporto con autocarro con cassone da mc 15, il carico e lo scarico più prossimo possibile all'area delle lavorazioni Per il materiale posto in opera e costipato si applica una riduzione di volume di circa il 20%	cad	83,00	98,00	8.134,00
22	Demolizione della struttura di copertura del piano terra, in legno con getto di cls, preservando quanto possibile l'integrità dei coppi laterizi, delle travature e tavolati in legno per il riutilizzo nella ricostruzione, realizzata a mano e con ausilio di mezzi meccanici, compresi i ponteggi di sicurezza, l'abbassamento del materiale e l'accatastamento in una area del cantiere, compresa la demolizione di eventuale cordolo in c.a. e l'abbassamento di cm 23 dell'imposta del tetto in ricostruzione, compreso il carico e trasporto in discarica controllata ed i costi di conferimento, dei residui di materiali non riutilizzabili, come la caldaia in cls	cad	1.00	3.800,00	3.800,00
23	Ricostruzione della copertura del piano terra (annesso agricolo) ad una imposta conforme a agli atti autorizzativi, compresa la formazione del cordolo perimetrale, realizzazione della struttura portante con le travature provenienti dalla demolizione, getto cls, isolamento termico e guaina	mq	80,00	140,00	11.200,00



	impermeabilizzante in membrana bituminosa con scaglie di ardesia, tutto compreso				
24	Posa in opera del manto di copertura con coppi laterizi, con i canali nuoci ed i coppi recuperati dalla demolizione, realizzazione con la stessa tipologia del tetto preesistente, tutto compreso	mq	80,00	70,00	5.600,00
TOTALE costo demolizioni e ripristino luoghi (Cdr)					€ 78.024,00

d) Determinazione valore di mercato dell'immobile

Il valore di mercato ricercato sarà calcolato sottraendo al valore dell'immobile ripristinato il costo delle demolizioni, del ripristino dei luoghi e quelli necessari alla regolarizzazione edilizio-urbanistica-catastale, da cui:

Valore immobile ripristinato (**Vir**) = € 104.213,40 + € 64.014,50 = **€ 168.227,90**

Costo delle demolizioni e ripristino luoghi (**Cdr**) = **€ 78.024,00**

Costi professionali vari (**Cp**) = Cpc + Cps + Cpr = **€ 17.030,00**

Vm: Valore di mercato

Vm = Vir - Cdr - Cp = € 168.227,90 - € 78.024,00 - € 17.030,00 = € 73.173,90

(In lettere: Settantatremilacentosettantatre/90)

4. CONCLUSIONI

La presente relazione si compone di **77** pagine inclusa l'intestazione, più 13 allegati.

Tanto riferisce e giudica il CTU ad evasione dell'incarico ricevuto.

Documentazione allegata:

Allegato 1: Ortofoto 1

Allegato 2: Ortofoto 2

Allegato 3: Estratto PUC del comune di Olbia

Allegato 4: Documentazione fotografica

Allegato 5: Individuazione costruzioni e grafici planimetrici come da rilievo

Allegato 6: Precedenti atti autorizzativi

Allegato 7: Estratto di mappa

Allegato 8: Planimetrie catastali

Allegato 9: Visure catastali

Allegato 10: Accesso agli atti

Allegato 11: Ispezioni ipotecarie e trascrizioni a favore e contro

Allegato 12: Verbale di accesso all'immobile

Allegato 13: Comunicazione inizio Operazioni peritali

Olbia, li 10/04/2024

[Il C.T.U. Arch. Salvatore Fresi]

