

N. R.G 106 /2017



TRIBUNALE di TEMPIO PAUSANIA

Esecuzioni Immobiliari

Il giudice dell'esecuzione
Dott.ssa Costanza Teti

promossa da:
BNL SPA

Contro

XXXXXXXXXXXXX

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

CTU arch. Mario Battino



INDICE

RELAZIONE

ALLEGATI:

- A) Documentazione fotografica**
- B) Planimetrie catastali e visure aggiornate dei beni**
- C) Concessione ed atti di sanatoria**
- D) Verbali di sopralluogo**
- E) Attestato di prestazione energetica (A.P.E.)**



Il sottoscritto dott. Arch. Mario Battino con studio a Tempio Pausania in via Aggias n°2 in data 14/10/2019 ha prestato giuramento in qualità di esperto ed il giudice dell'esecuzione gli ha posto i quesiti di cui al verbale di udienza, integrato delle "Disposizioni generali in materia di esecuzioni immobiliari".

ILL.MO SIG. GIUDICE DEL TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

Con ordinanza emessa in data 14/10/2019, la S.V. Ill.ma nominava il sottoscritto **dott. Arch. Mario Battino**, residente a Tempio Pausania, in via Aggias n°2, iscritto all'**Ordine degli Architetti** Pianificatori Paesaggisti Conservatori delle Province di Sassari e Olbia-Tempio al n° 616, quale Consulente Tecnico d'Ufficio (previo giuramento di rito) al fine di rispondere 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 inadeguati 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 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;

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 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;



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

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 risultino 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. 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 sul 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 quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

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 estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche 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 locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene e dovrà esprimere un parere in ordine alla congruità del canone di locazione;



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 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 valutate ai fini della stima ivi comprese quelle che hanno giustificato la riduzione o correzione nella quantificazione del valore finale del bene.

L'esperto dovrà:

- riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti, redigendo per ciascun bene oggetto del pignoramento l'elaborato sulla base di apposito schema;
- depositare in Cancelleria una copia cartacea della perizia e depositare due copie telematicamente, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dei provvedimenti di cui all'art. 569 c.p.c., di cui una epurata dei dati sensibili e destinata alla pubblicazione nel PVP e sui siti secondari; - inviare nello stesso termine, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, assegnando alle parti un termine di quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- intervenire all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;
- allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze comprese);
- allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita, in particolare, lo schema riepilogativo sulla superficie di terreni e fabbricati necessario per l'assicurazione RC;
- segnalare tempestivamente al giudice dell'esecuzione (o al custode diverso dal debitore se già nominato) ogni ostacolo all'accesso;



SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Le Operazioni hanno avuto inizio in seguito all'assunzione dell'incarico in data 14/10/2019 attraverso l'analisi della documentazione contenuta all'interno del fascicolo della procedura n° 202/2016.

Dopo essere stato contattato dall'agente incaricato dall'Istituto Vendite Giudiziarie, si è provveduto a fissare il sopralluogo per il 31/01/2020.

RISPOSTE QUESITI



QUESITO UNO - 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 inadeguati 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;

- Gli immobili oggetto di stima sono costituiti da un immobile costituito da un locale seminterrato ed un Piano primo con giardino di competenza, situato in Via Sandro Pertini n°12 in località Porto San Paolo in Comune di Loiri.



Zona dell'immobile rispetto al centro abitato di Porto San Paolo



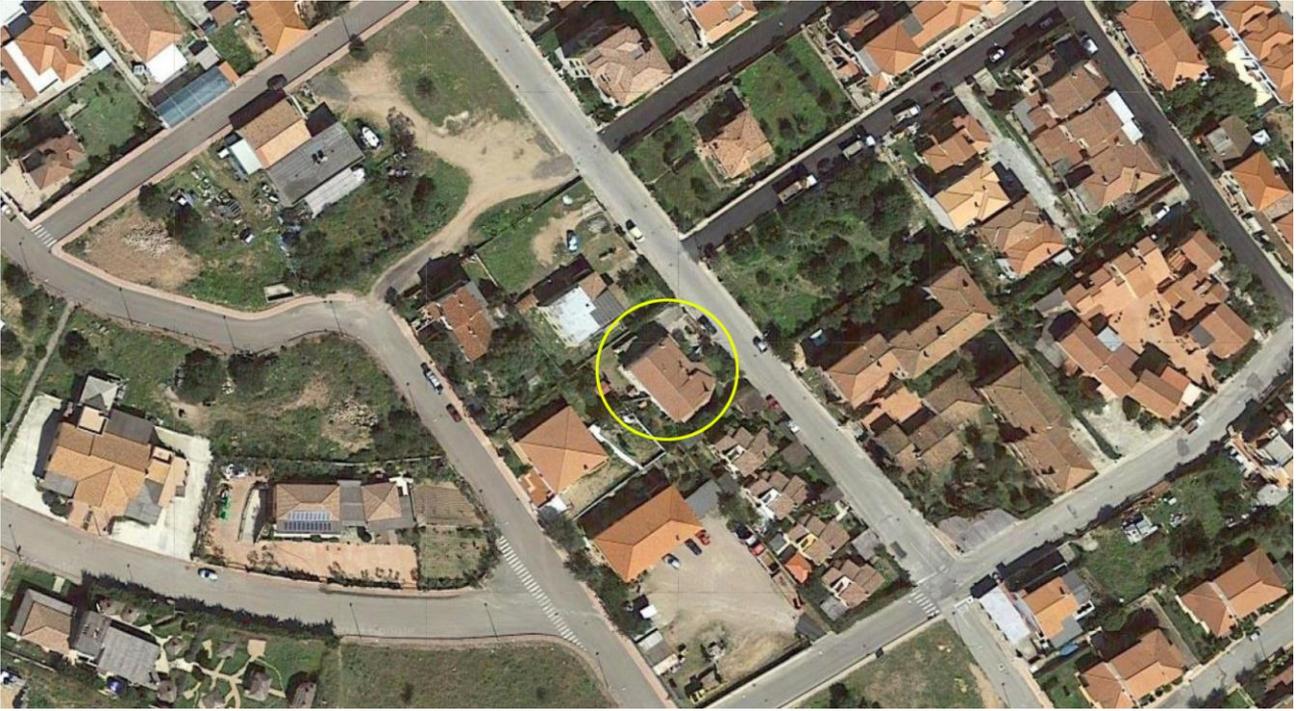


Foto aerea degli immobili oggetto di analisi



QUESITO DUE - 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; 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;

Gli immobili oggetto di stima sono costituiti da una villetta su due livelli e da un terreno di competenza, situati in Via Pertini n°12 in località Porto San Paolo in Comune di Loiri.



Foto aerea con indicato l'immobile in oggetto

Esternamente l'edificio si presenta in un buon stato di conservazione, non sono presenti tracce di umidità o lesioni dovuti a problemi strutturali.

Il disegno esterno si presenta semplice e lineare, intonacata e dipinta con un tono di giallo chiaro tipico di altri immobili simili nella zona.





Vista della struttura in legno fortemente degradata

Come detto l'immobile si sviluppa su due livelli, magazzino al piano seminterrato abitazione al piano primo.

Il piano seminterrato ha una superficie di c.a 67mq così suddiviso:

Magazzino 1 - 24.52mq

Magazzino 2 - 8.10mq

Magazzino 3 - 10.78mq

Magazzino 4 - 16mq

Wc 4.70mq

La pianta ha una forma regolare, lo stato di conservazione è discreto si sono riscontrate tracce di umidità nella parte bassa delle pareti del magazzino 1



Pianta piano seminterrato





Foto interna del magazzino 1 con evidenti segni di umidità nella parte inferiore della parete

Gli infissi interni ed esterni sono in legno di buona qualità ed in buono stato di conservazione.



Foto interna particolare dell'infisso interno

Il pavimento, in tutti gli ambienti ad eccezione di gran parte del magazzino 4, è costituito da mattonelle in gres di color chiaro in buono stato. Gli ambienti, nonostante sia un seminterrato, risultano sufficientemente areati ed illuminati per la presenza di aperture ben dimensionate.





Foto interna particolare del pavimento in mattonelle

Il wc è completo di tutti i sanitari, lavatrice, rubinetteria funzionanti ed in buono stato, il placcaggio in mattonelle di gres per un'altezza di circa 1.60 m, anche questo in buono stato di conservazione. L'impianto elettrico è sottotraccia e funzionante, non è presente nessun impianto di riscaldamento/rinfrescamento.



Vista del Wc piano seminterrato



La veranda esterna ha una dimensione di c.a. 14mq e necessita di alcuni interventi di risanamento nella parte bassa delle pareti e nel soffitto dove si possono notare dei distacchi della tinta superficiale dovuto sicuramente a delle infiltrazioni di acqua provenienti dalla veranda del piano primo.



Vista della veranda piano seminterrato



Vista della veranda piano seminterrato



Il piano primo ha una superficie di c.a 63mq così suddiviso:

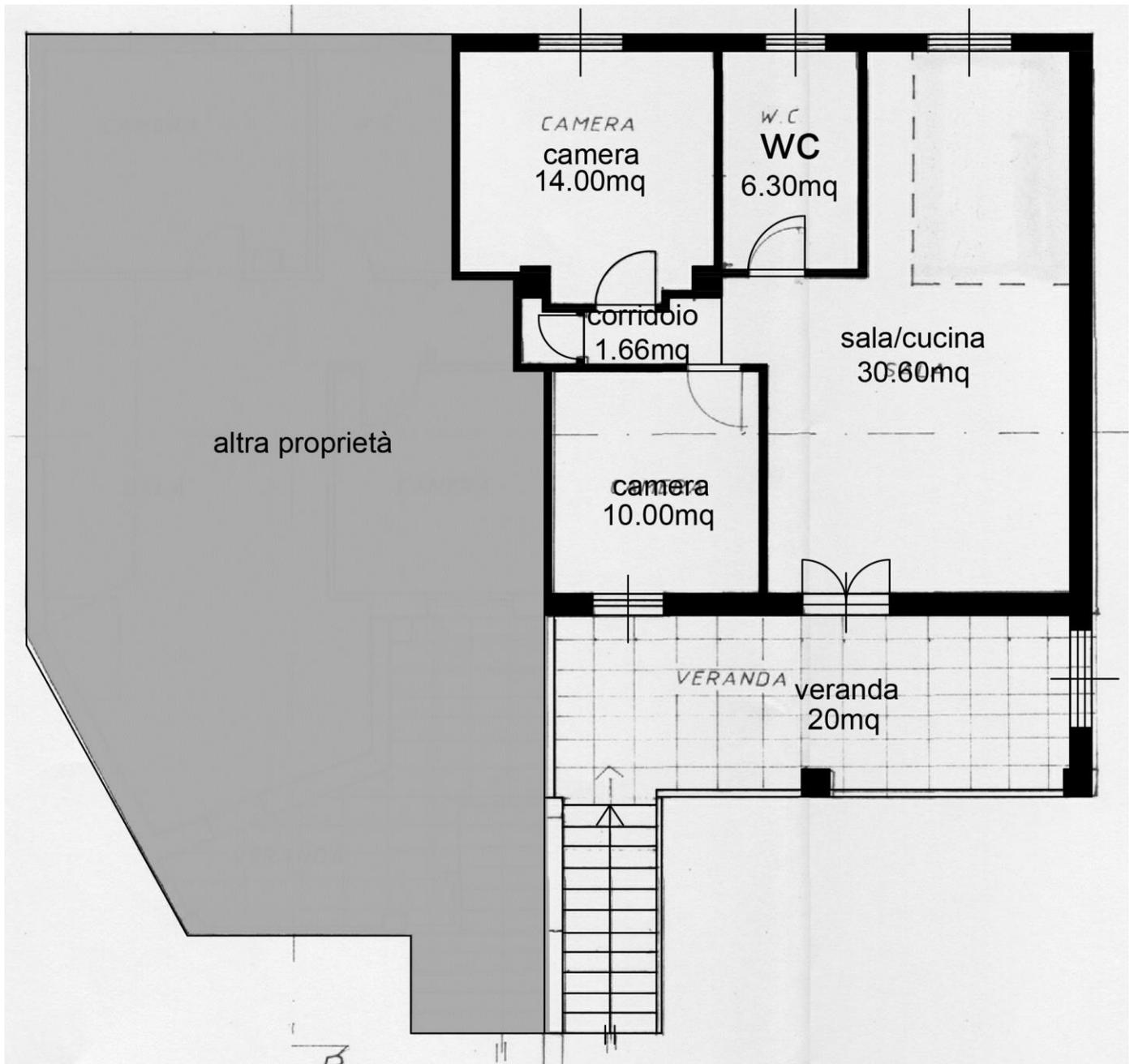
Sala/cucina - 30.60mq

Corridoio - 1.66mq

Camera matrimoniale - 14mq

Camera - 10mq

Wc - 6.30mq



Vista dell'collegamento verticale



La scala di collegamento esterna, è in buono stato così come la veranda esterna, ha una dimensione di c.a 20mq, non presenta nessun segno di infiltrazione ha una pavimentazione in mattonelle di gres ed è dotata di illuminazione esterna sotto traccia.



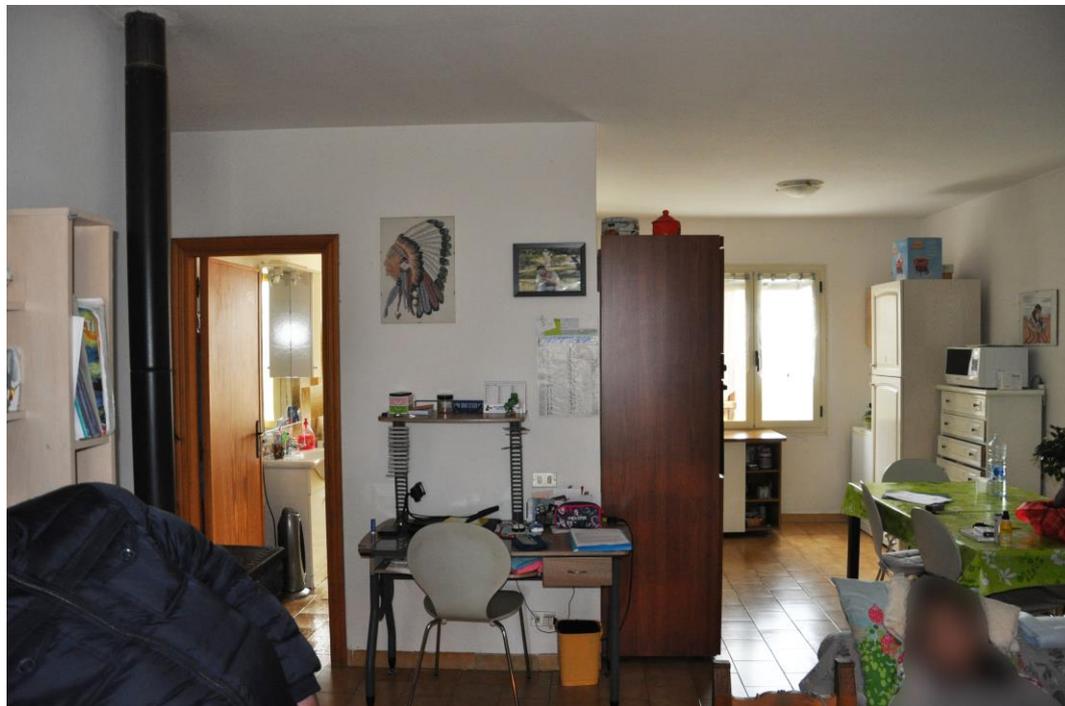
Vista dell'collegamento verticale



Vista della veranda esterna



L'interno del piano primo è ben illuminato e le altezze sono conformi, gli infissi interni sono in legno mentre quelli esterni in pvc, gli scuri esterni sono in legno. La suddivisione interna non è ottimale in quanto il locale wc si affaccia direttamente sulla zona giorno, non è presente nessun antibagno come prevederebbe la normativa. la pavimentazione è in mattonelle di gres marron scuro, in discrete condizioni.



Vista del soggiorno/cucina

Le camere da letto sono ben illuminate ed areate, dotate di aperture ben dimensionate, è presente, l'impianto elettrico, sottotraccia e funzionante



Vista di una delle camere



Il bagno è costituito da mattonelle in gres, il placcaggio ha un'altezza di circa 1.60m, il Wc è completo di tutti i sanitari e della rubinetteria, l'impianto elettrico è presente e sottotraccia.



Wc piano superiore

All'esterno il fronte si presenta in buone condizioni, lo spazio esterno è dotato di pavimentazione sul fronte principale sul lato lungo, dove è presente una piccola veranda in legno, il piano è in cemento.



Vista del fronte principale e della pavimentazione esterna





Vista del lato corto con la pavimentazione in cemento

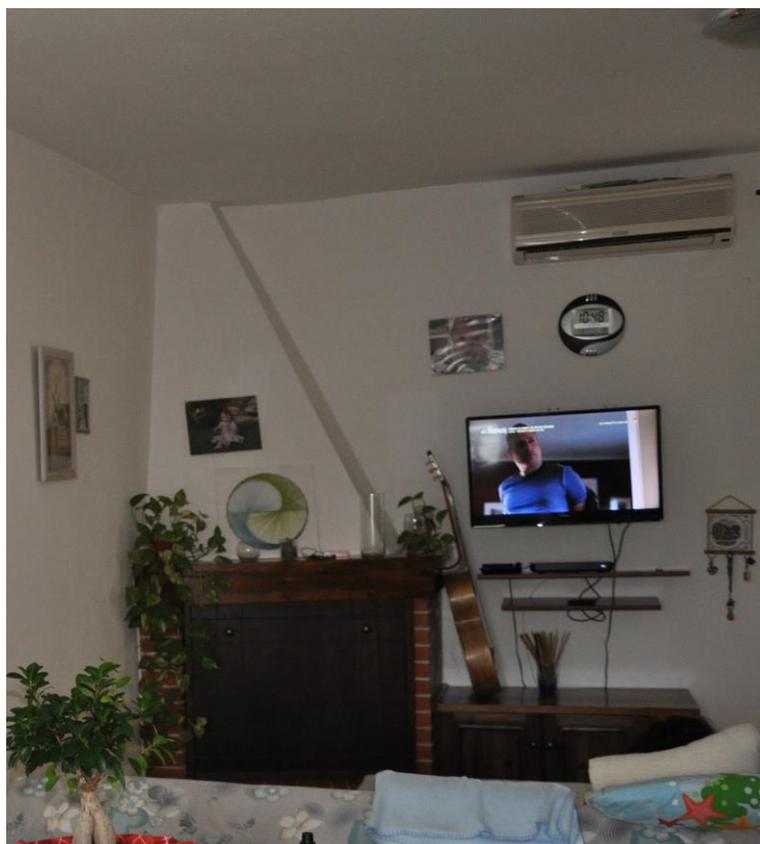
Sul retro dell'immobile allo stato attuale è presente un inizio di lavorazione, presumibilmente per la realizzazione di un "cappotto", non è stato presentato nessun progetto per questo intervento.



Vista del retro dell'edificio



L'immobile è dotato al Piano primo di caminetto, stufa a legna e di impianto di condizionamento, al piano terra, come detto, non è presente nessun impianto di riscaldamento/rinfrescamento.



Vista del caminetto e del condizionatore



Vista della stufa a legna nella zona giorno del Piano primo



QUESITO TRE - accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: A) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; B) se i dati indicati in pignoramento sono 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;

Gli immobili oggetto di stima sono costituiti da una villetta su due livelli ed uno spazio esterno di competenza, situati in Via Pertini n°12 in località Porto San Paolo in Comune di Loiri Porto San Paolo.

Nell'atto di pignoramento ed in tutti gli altri documenti depositati, si indica i beni come siti in loc. Porto San Paolo in Comune di Loiri senza indicare ne Via ne numero civico.

E' stato tuttavia facile individuare gli immobili.

Dalle visure richieste si può notare come il Piano primo sia contraddistinto sia al sub 8 che al 10, i due sub indicano il medesimo bene. Il sub 1 è riferito al piano seminterrato.



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

Esistono delle difformità dallo stato reale alle planimetrie catastali, quelle più importanti le riscontriamo al piano terra un altre di entità molto minore al piano primo. Si dovrà pertanto procedere ad un aggiornamento catastale.

Per quanto riguarda il piano primo l'unica difformità rilevata è il setto murario che chiude il lato lungo della veranda, non indicato nella planimetria catastale attuale. Diverso il discorso per il piano seminterrato, in quanto difforme dal progetto autorizzato. Bisognerà necessariamente risanare l'abuso, non solo da un punto di vista della sanzione, ma si dovrà intervenire con delle demolizioni, in quanto, le norme del comune di Loiri Porto San Paolo prevede che il piano contraddistinto come magazzino può prevedere al massimo 3 locali di cui uno deve essere un locale wc. Si dovranno pertanto demolire i setti murari indicati con il colore blu per ripristinare quanto previsto dal regolamento Comunale.



Planimetria piano seminterrato con i due setti da demolire per ripristinare i 3 locali autorizzabili

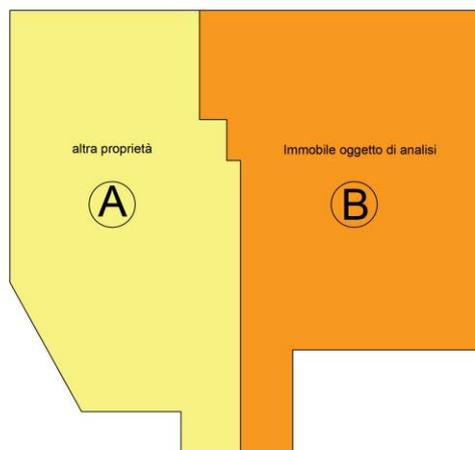


QUESITO CINQUE - indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Lo strumento urbanistico vigente del comune di Loiri Porto San Paolo è il P.d.F. (Piano di Fabbricazione), è comunque di prossima approvazione il Puc.
L'immobile in oggetto ricade in zona B3 nel Pdf ed in zona B2 41 nel Puc di prossima pubblicazione.

QUESITO SEI - 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 risultino 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. giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Per l'immobile oggetto di stima, presso gli uffici comunali esistono due pratiche edilizie.
La prima pratica, presentata nel 1977 e riguardava la richiesta per la costruzione di due edifici per uso abitativo nell'agro di Porto San Paolo.
La richiesta riguardava l'edificazione di due unità abitative con relativo magazzino posto al piano terra.



La prima richiesta riguardava l'edificazione di due immobili

Licenza edilizia N.113 (1977)

All. 2

COMUNE DI TEMPIO PAUSANIA

PROVINCIA DI SASSARI

Pratica n. 248 / 19 77

Prot. N. 6761

Licenza-N.

113

Marca
da
bollo

LICENZA EDILIZIA IL SINDACO

Vista la domanda del Sig. [redacted]
residente in Vaccileddi
per ottenere la licenza di (1) nuova costruzione due edifici uso abitazione;

in questo Comune, in Via agro PORTO S. PAOLO
Piazza Kcc./Fraz. VACCILEDDI
nell'area distinta in catasto al Foglio 235 coi mappali 7/c

Visti i disegni di progetto allegati alla domanda stessa;
Visto il parere della Commissione edilizia in data 5/7/1978 Verb. N. 18/ 165
Visto il parere dell'Ufficiale Sanitario
Visti i regolamenti Comunali di Edilizia, Igiene, Polizia locale e tutela delle strade;
Visto il T. U. delle Leggi Sanitarie 27 luglio 1934, n. 1265;
Viste le leggi 17 agosto 1942, n. 1150 e 6 agosto 1967 n. 765;
Vista la ricevuta attestante il versamento a favore della cassa di previdenza della categoria del tecnico progettista (versamento alla cassa previdenza ingegneri o marche Giotto o consimili);
Visto il regolamento generale per l'igiene del lavoro, approvato con R. D. 14 aprile 1927, n. 530;

RILASCIA LICENZA

al Sig. [redacted] - agro PORTO S. PAOLO
per l' (1) nuova costruzione due edifici uso abitazione;

di cui in narrativa
salvi e riservati i diritti di terzi e sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia di edilizia, di
igiene e di polizia locale ed in conformità al progetto approvato di cui è allegata una serie completa
degli elaborati, bollati con marche annullate col timbro d'ufficio e vistati dal Sindaco.

L'approvazione è condizionata alle seguenti varianti, prescrizioni o condizioni

(1) Costruzione, ampliamento, modifiche, demolizione, lottizzazione, urbanizzazione, ecc.

GRONDE: Lo scolo delle gronde dovrà convogliarsi alla fognatura.
MATERIE: Da esecutori a proprie spese lungo la facciata
SERVIZI: L'Amministrazione non assume impegni circa la
dotazione dei servizi.

nonchè sotto l'osservanza delle prescrizioni di seguito riportate:

- 1) Non potranno all'atto esecutivo apportarsi modificazioni senza preventiva autorizzazione del Comune.
- 2) Il titolare della licenza è tenuto a dare preventivo avviso scritto, all'ufficio tecnico comunale, della data di inizio dei lavori segnalando contemporaneamente il nominativo e l'indirizzo dell'impresa esecutrice e quelli del direttore dei medesimi e chiedendo gli allineamenti base ed i punti di livello di riferimento.
Nel caso di sostituzione dell'impresa o del direttore dei lavori, egli dovrà darne immediata notizia segnalando i nuovi nominativi.
In tutte le opere per le quali è richiesto un tecnico progettista, è tassativamente obbligatoria la continuità della direzione dei lavori da parte di un tecnico iscritto all'albo, nei limiti di competenza, pena il decadimento della licenza edilizia.
- 3) Nell'esecuzione dei lavori dovranno essere adottate tutte le previdenze ed i migliori sistemi suggeriti dalla scienza e dalla tecnica per evitare qualunque causa di danno alle persone addette al lavoro come pure qualsiasi danno o molestia ad ogni altra persona o alle cose altrui.
- 4) Non è consentito ingombrare o molestare coi lavori le vie e gli spazi pubblici.
Occorrendo l'occupazione di tali vie e spazi, deve essere richiesta l'apposita autorizzazione allo Ufficio Tecnico del Comune.
Le aree così occupate devono essere restituite nel pristino stato, a lavoro ultimato o anche prima, nel caso che i lavori venissero abbandonati o sospesi per più di un mese.
- 5) Il luogo dei lavori deve essere chiuso, lungo i lati prospicienti vie e spazi pubblici, con assito o muretto.
Gli assiti e muretti dovranno essere di aspetto decoroso, alti almeno m. 2,50, dipinti a striscie bianche e rosse per tutta l'altezza, muniti di rifrangenti.
Ogni angolo sporgente dovrà essere munito di lanterna a vetri rossi che dovrà restare accesa dall'ora corrispondente al tramonto a quella corrispondente al sorgere del sole.

6) Nei cantieri dove si eseguono le opere deve essere apposta una tabella recante l'oggetto dei lavori, l'intestazione della ditta esecutrice, le generalità del proprietario, del progettista, del direttore dei lavori; ad ogni richiesta del personale di vigilanza o controllo deve essere esibita la licenza di costruzione e la copia del progetto approvato. (Circolare n. 189 del 24-1-1955 della Presidenza del Consiglio Superiore del Ministero LL. PP.).

7) Nelle manomissioni del suolo pubblico, che devono essere sempre esplicitamente e regolarmente autorizzate, si dovranno usare speciali cautele onde rimuovere ogni eventualità di danno agli impianti dei servizi pubblici; quando poi si incontrino tali impianti si dovrà immediatamente darne avviso all'Ufficio comunale competente.

8) Per la esecuzione delle opere in conglomerato cementizio deve essere fatta denuncia al Genio Civile prima dell'inizio dei lavori, ai sensi della legge 5 novembre 1971 n. 1086.

9) Per gli impianti di riscaldamento deve chiedersi, quando occorra, il preventivo nulla-osta ed il collaudo finale, del Comando VV. FF.-

Il titolare della licenza, il direttore dei lavori e l'assuntore dei medesimi sono responsabili di ogni inosservanza così delle norme di legge e di regolamenti comunali, come delle modalità esecutive fissate nella presente licenza.

L'inosservanza del progetto approvato e delle relative varianti e prescrizioni, comporta l'applicazione delle sanzioni di cui al regolamento edilizio comunale ed alla legge urbanistica (2).

La presente licenza è valida solo che ai lavori relativi venga dato inizio formalmente e materialmente entro un anno da oggi e sempre che gli stessi non restino sospesi per un periodo superiore a mesi sei. I lavori di cui sopra debbono comunque essere ultimati entro tre anni dal loro inizio.

Tempio, li 28 DIC. 1978 19



IL SINDACO

(1)

a) Estratto dell'art. 32 della legge 17-3-1942, n. 1150:

- Attribuzione del Podestà per la vigilanza sulle costruzioni - Il Podestà esercita la vigilanza sulle costruzioni che si eseguono nel territorio del Comune per assicurarne la rispondenza alle norme della presente legge e dei regolamenti, alle prescrizioni del piano regolatore comunale ed alle modalità esecutive fissate nella licenza di costruzione. Esso si varrà per tale vigilanza dei funzionari ed agenti comunali e d'ogni altro modo di controllo che ritenga opportuno adottare.

Qualora sia constatata l'inosservanza delle dette norme, prescrizioni e modalità esecutive, il podestà ordina l'immediata sospensione dei lavori con riserva di provvedimenti che risultino necessari per la modifica delle costruzioni o per la rimessa in pristino. L'ordine di sospensione cesserà di avere efficacia se entro un mese dalla notificazione di esso il podestà non abbia adottato e notificato i provvedimenti definitivi.

Nel caso di lavori iniziati senza licenza o proseguiti dopo l'ordinanza di sospensione il podestà può previa diffida e sentito il parere della Sezione urbanistica compartimentale ordinarne la demolizione a spese del contravventore senza pregiudizio delle sanzioni penali.

b) Estratto dell'art. 13 della legge 6-8-1967 n. 765:

Salvo quanto stabilito dalle leggi sanitarie, per le contravvenzioni alle norme dei regolamenti locali di igiene, si applica:
a) l'ammenda fino a lire un milione per l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità esecutive previste nell'art. 32 primo comma;
b) l'arresto fino a sei mesi e l'ammenda fino a lire due milioni nei casi di inizio dei lavori senza licenza o di prosecuzione di essi nonostante l'ordine di sospensione o di inosservanza del disposto dell'articolo 28.

Qualora non sia possibile procedere alla restituzione in prestito ovvero alla demolizione delle opere eseguite senza la licenza di costruzione o in contrasto con questa, si applica in via amministrativa una sanzione pecuniaria pari al valore venale delle opere o loro parti abusivamente eseguite, valutato dall'Ufficio tecnico erariale.

La disposizione di cui al precedente comma trova applicazione anche nel caso di annullamento della licenza.

c) Art. 15 della Legge 6-8-1967, n. 765:

Fatte salve le sanzioni di cui agli articoli 32 e 41, le opere iniziate dopo l'entrata in vigore della presente legge, senza la licenza o in contrasto con la stessa, ovvero sulla base di licenza successivamente annullata, non beneficiano delle agevolazioni fiscali previste dalle norme vigenti, nè di contributi o altre provvidenze dello Stato o di Enti pubblici. Il contrasto deve riguardare violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che eccedano per singola unità immobiliare il due per cento delle misure prescritte, ovvero il mancato rispetto delle destinazioni e degli allineamenti indicati nel programma di fabbricazione, nel piano regolatore generale e nei piani particolareggiati di esecuzione.

È fatto obbligo al Comune di segnalare all'intendenza di Finanza, entro tre mesi dell'ultimazione dei lavori o della richiesta della licenza di abitabilità o di agibilità, ovvero dell'annullamento della licenza, ogni inosservanza alla presente legge comportante la decadenza di cui al comma precedente.

Il diritto dell'Amministrazione finanziaria a recuperare le imposte dovute in misura ordinaria per effetto della decadenza stabilita dal presente articolo si prescrive col decorso di tre anni dalla data di ricezione, da parte della Intendenza di Finanza, della segnalazione del Comune.

In caso di revoca o decadenza dei benefici suddetti il committente è responsabile dei danni nei confronti degli aventi causa.



MINISTERO PER I BENI CULTURALI E AMBIENTALI
 SOPRINTENDENZA AI BENI AMBIENTALI,
 ARCHITETTONICI, ARTISTICI E STORICI
 PER LE PROVINCE DI SASSARI E NUORO

COMUNE DI TEMPIO PAUSANIA

11679 - 5.12.78

UFFICIO.....

75.12.78

07100 SASSARI 29/11/1978
 VIA MONTE GRAPPA, 24 (Villa Melis) - TEL. 21.64.07 - 21.72.38

Prot. N. 3764 Pos. 1192/78

Rif. foglio N. del

Allegati N.

OGGETTO: TEMPIO (Sassari)
 BERTOLEONI MADDALENA E CAMPUS GAVINO
 Progetto per la costruzione di due case
 rurali in loc. PORTO SAN PAOLO

- A) - COCCIV GIOVANNI
- B) - DECANDIA GIOVANNI

AL SIG. SINDACO DEL COMUNE DI
TEMPIO

e, p. c.

AI SIGG. BERTOLEONI MADDALENA
 E CAMPUS GAVINO
 PORTO SAN PAOLO
TEMPIO

Si restituisce una copia del progetto
 indicato in oggetto, munito dell'autorizzazione
 alla esecuzione, ai sensi della legge 29 giugno
 1939, n. 1497.

IL SOPRINTENDENTE

IL SOPRINTENDENTE REGGENTE
 (Dott. Francesco Niesio)

F. Niesio

BA/1v

La seconda pratica edilizia è una concessione – autorizzazione in sanatoria presentata in data 28/03/1986 Prot.971 riguardava sempre entrambe le unità immobiliari ed è stato presentato per risanare delle difformità alla licenza edilizia n. 113

Concessione sanatoria, parere ufficio tutela ed elaborati grafici (1999)

COMUNE DI LOIRI PORTO SAN PAOLO
PROVINCIA DI SASSARI
V.le Dante n° 28 Tel. 0789/41106 - Fax 41016
Cap 07020 LOIRI (SS)

CONCESSIONE – AUTORIZZAZIONE IN SANATORIA
(Legge 23.12.94 n° 724 e successive modifiche ed integrazione)

Domanda n° 106/86;

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO (Il Tecnico Comunale)

- **COSTRUZIONE** di un edificio bifamigliare in difformità alla Licenza Edilizia n° 113 del 28.12.1978, in località **Porto San Paolo**, (Zona B3), non conforme alle vigenti normative al momento della costruzione, ma conforme al momento della presentazione della domanda di condono, distinta al Foglio n° 235, Mappale 321;

Vista la documentazione prodotta e successivamente integrata, con relativi elaborati tecnici, a firma del Geom. Corda Diego;

Visto il **PARERE FAVOREVOLE** dell'Ufficio Tecnico Comunale (Istruttoria Ufficio Tecnico datata 16.12.1997);

Visto il N.O. dell'Ufficio Tutela del Paesaggio, rilasciato in data 01.09.1999, Prot. 6268;

Visto il versamento degli oneri di concessione (Bucalossi) di Lire 6.948.985, determinati secondo le tabelle parametriche, regolarmente deliberate dalla Giunta Municipale;

CONSIDERATO che il richiedente, ha già versato nei tempi utili, le rate dell'oblazione dovuta, pari a Lire 1.437.000, determinata ai sensi dell'art. 39 Legge 724 del 23 Dicembre 1994 e successive integrazioni;

CONCEDE

il rilascio della **CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA** (Condono Edilizio), per la costruzione di un edificio bifamigliare, realizzato in difformità alla Licenza Edilizia n° 113, del 28.12.1978, in località **Porto San Paolo - Zona B/3-**, non conforme alle normative vigenti, al momento della costruzione, ma conforme al momento della presentazione della domanda e al momento del rilascio della concessione edilizia a Sanatoria, ubicata, al Foglio 235, Mappale 321, ai sensi e per gli effetti dell'art. 39 della Legge n° 724 del 23.12.1994 e successive integrazioni.

Loiri 16.06.2000

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
(Geometra Francesco Ventroni)

IL DIRIGENTE
(Arch. Natale Miniaci)

Richiesta il 19.6.00
Digl



**STUDIO TECNICO
Geom. CORDA DIEGO**

Fraz. Murta Maria 07026 OLBIA
Tel. e Fax 0789/36043
P. I.: 00209280908

Comune di LOIRI-PORTO SAN PAOLO (SS)

OGGETTO:

Progetto a sanatoria L. 47/85 di una
casa bifamiliare in Loc. Porto San Paolo.

TAVOLA



**COROGRAFIA 1:25.000-CATASTALE 1:4000
STRALCIO P. DI L. 1:4000-PIANTE
PROSPETTI - SEZIONE**

Scala: 1:100

Data 29/09/1997

Il tecnico

Geom. Corda Diego



COMUNE DI
LOIRI PORTO S. PAOLO

01 LUG. 1999

4636

I committenti:



Visto

C. E.

12 AGO 1999

Parere C.E. **FAVOREVOLE**
Commissario

N. O. U.T. Paesaggio

COMUNE DI LOIRI PORTO SAN PAOLO
Ufficio Tutela del Paesaggio

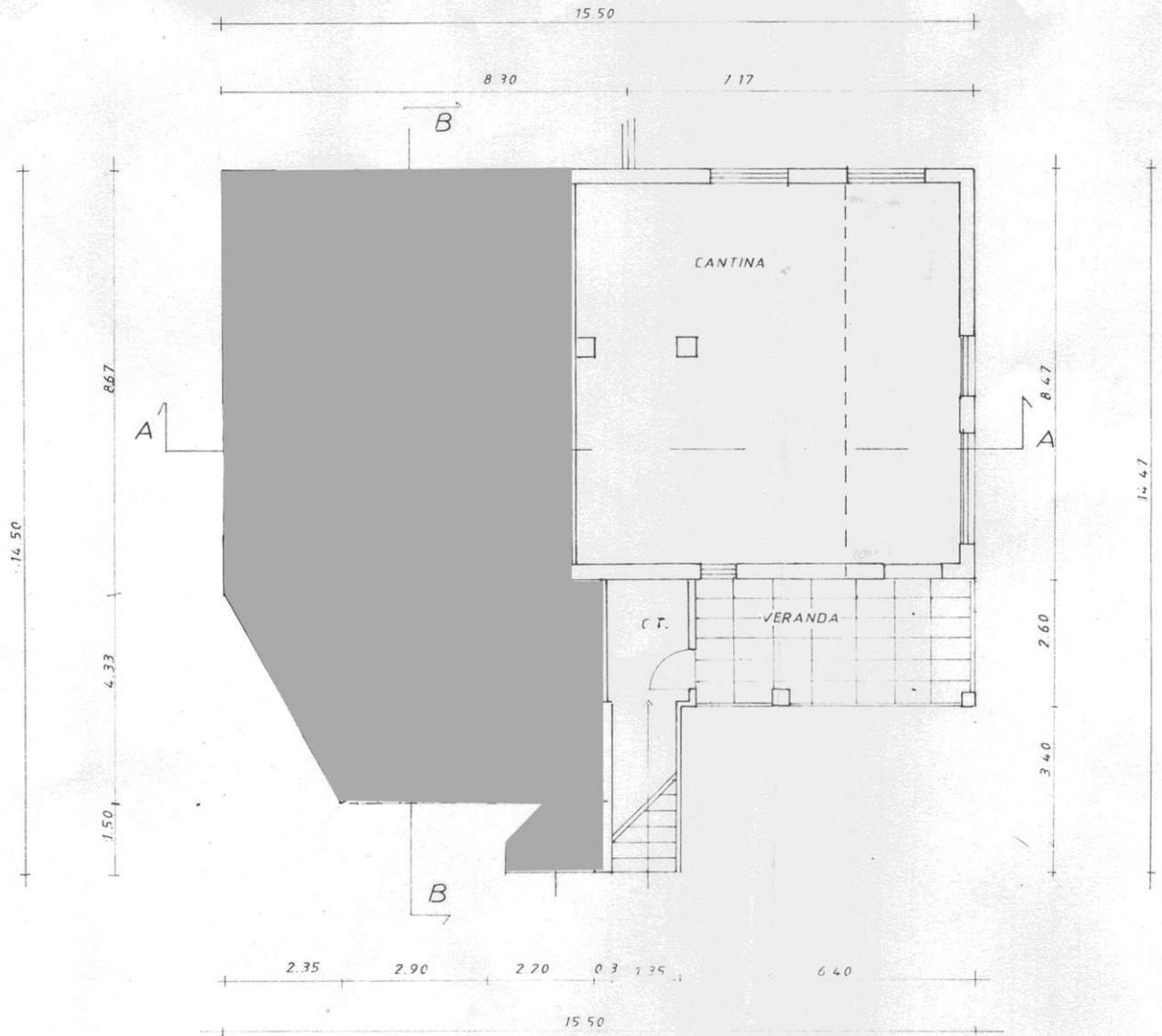
N° di Rep.

Allegato al provvedimento del 01.09.99

COMUNE DI LOIRI PORTO SAN PAOLO
Ufficio Tutela del Paesaggio

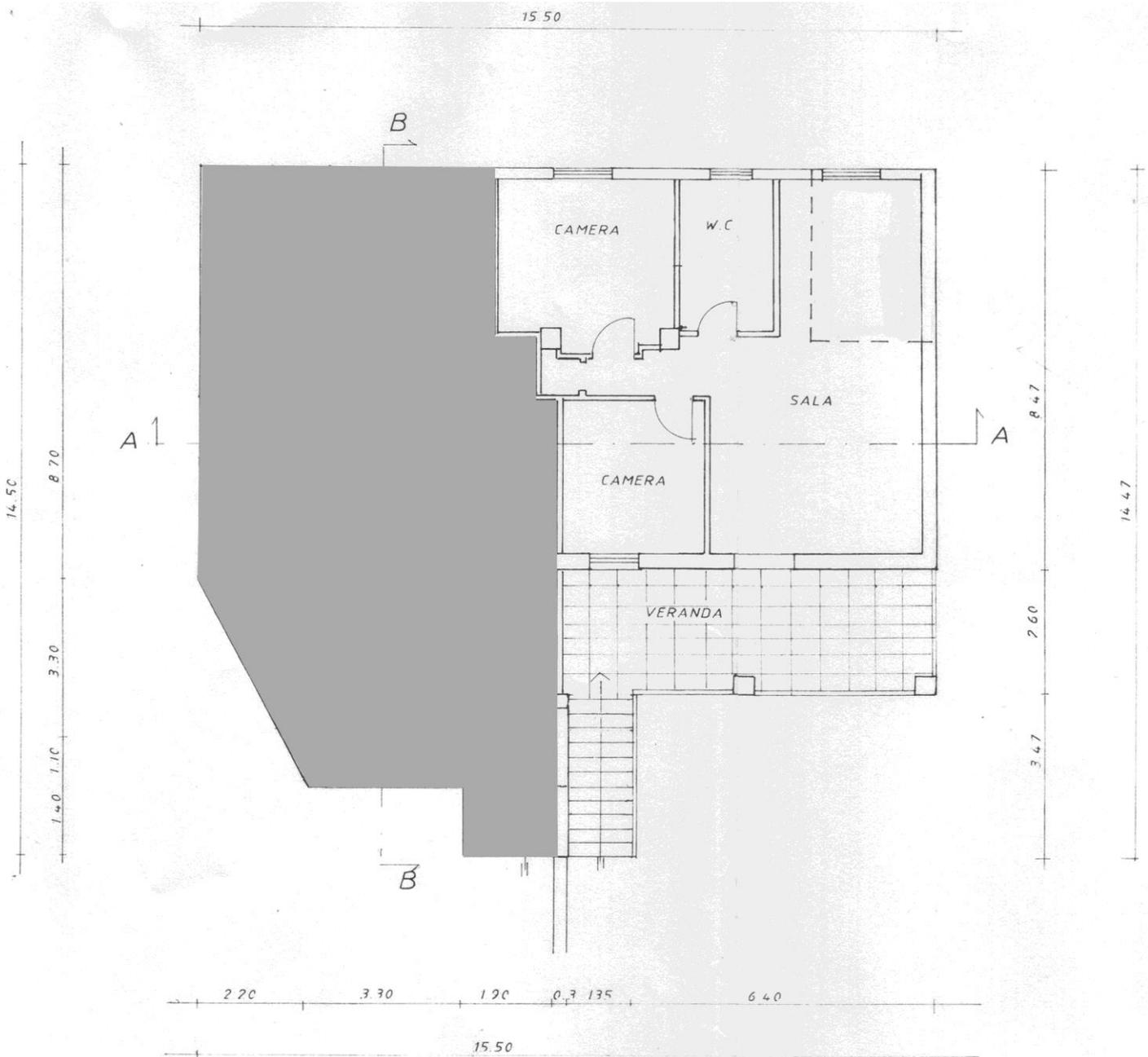
PIANTA PIANO SEMINTERRATO

-  IN CONDONO
-  COME DA L.E.



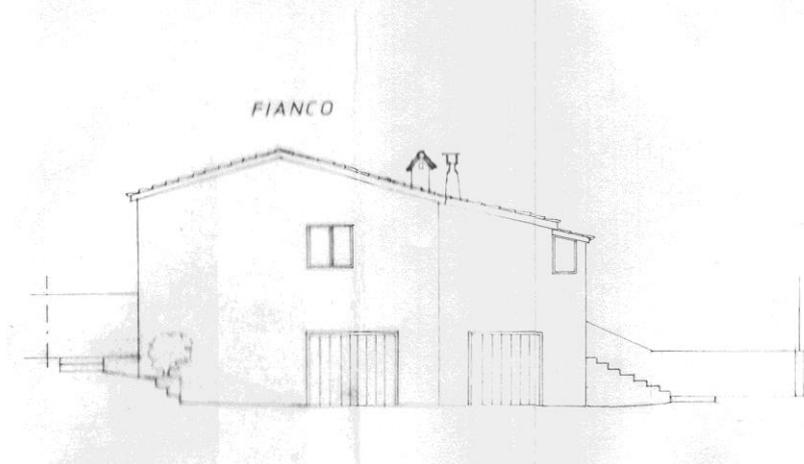
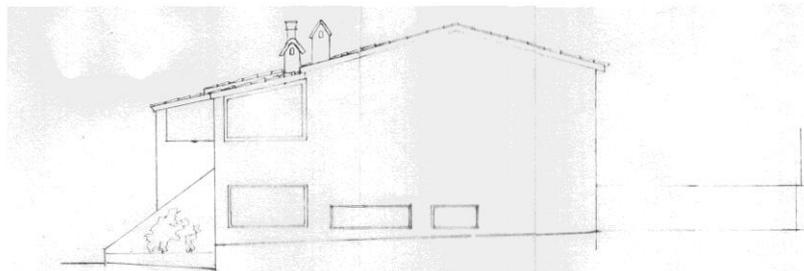
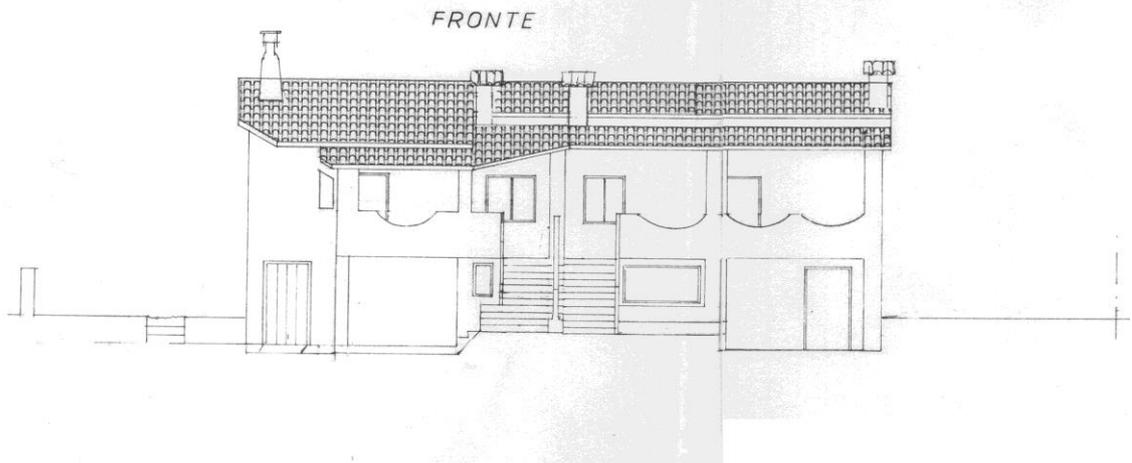
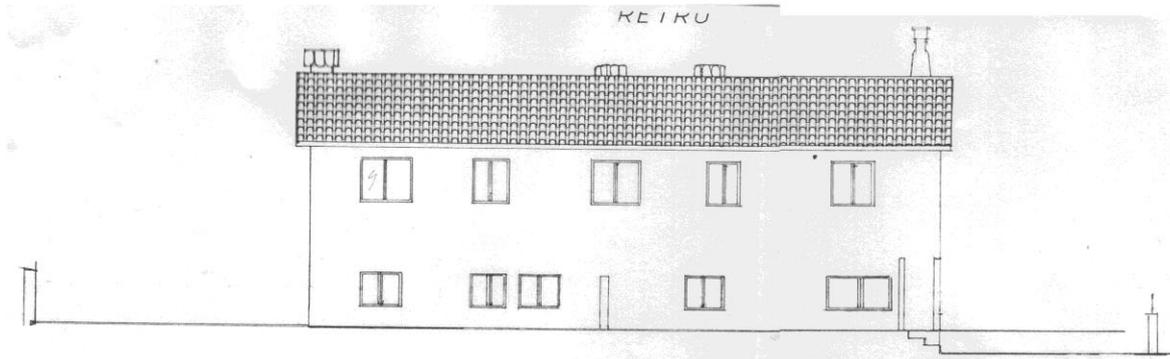
Pianta piano seminterrato – progetto concessionato





Pianta piano primo – progetto concessionato

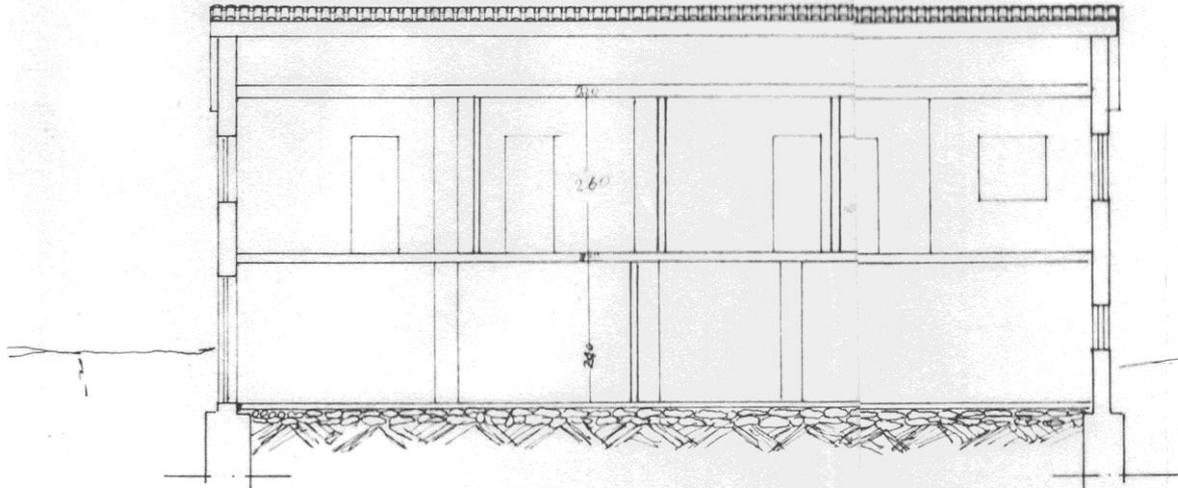




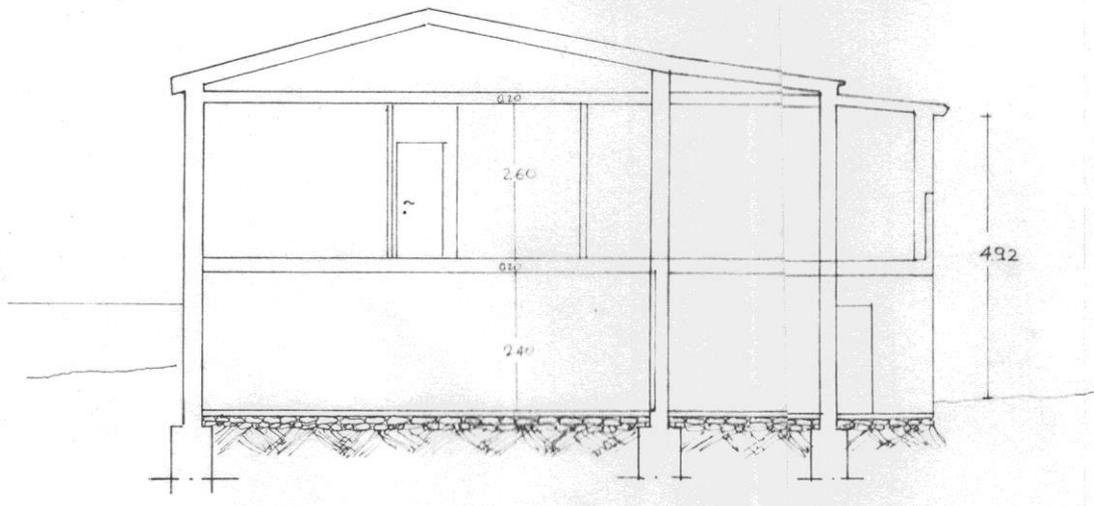
Prospetti- progetto concesso



SEZ. A-A



SEZ. B-B



Sezioni- progetto concessionato



SUPERFICIE SUPERFICIA

PIANO SEMINTERRATO

1) 8.50*15.50.....	=	131.30 M.Q.
2) 4.20*2.60.....	=	10.90 M.Q.
3) 2.20*2.00.....	=	4.40 M.Q.
4) (3.70+2.20)*3.30/2.....	=	9.70 M.Q.
5) (0.30+3.70)*2.00/2.....	=	4.00 M.Q.
6) 1.70*1.00.....	=	1.70 M.Q.

SUPERFICIE TOTALE 162.00 M.Q.

PIANO TERRA

1) 8.50*15.50.....	=	131.30 M.Q.
2) (0.20+3.60)*1.50/2.....	=	2.85 M.Q.
3) (3.60+2.40)*3.20/2.....	=	9.60 M.Q.

SUPERFICIE TOTALE 144.20~145.20 M.Q.

VOLUMETRIA

162.00 M.Q.*2.60 M.....= 421.00 M.C.

145.00 M.Q.*2.60 M.....= 377.00 M.C.

VOLUMETRIA TOTALE 798.00 M.C.

VERANDE

PIANO SEMINTERRATO

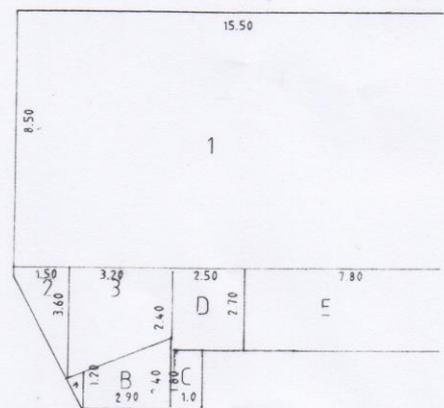
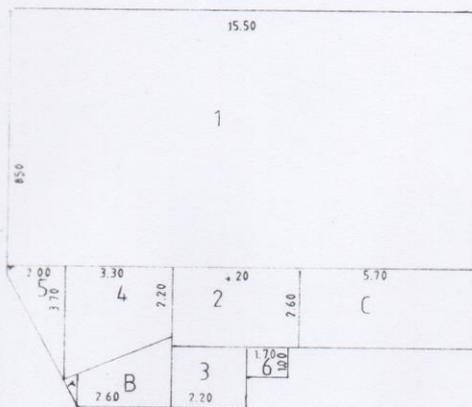
A) 1.20*0.40.....	=	0.24 M.Q.
B) 2.60*(1.20+2.30)/2.....	=	4.55 M.Q.
C) 2.60*5.70.....	=	14.82 M.Q.

VERANDE TOTALI 19.61 M.Q.

PIANO TERRA

A) 1.20*0.60.....	=	0.36 M.Q.
B) (1.20+2.40)*2.90/2.....	=	5.22 M.Q.
C) 1.00*1.80.....	=	1.80 M.Q.
D) 2.50*2.70.....	=	6.75 M.Q.
E) 7.80*2.60.....	=	20.28 M.Q.

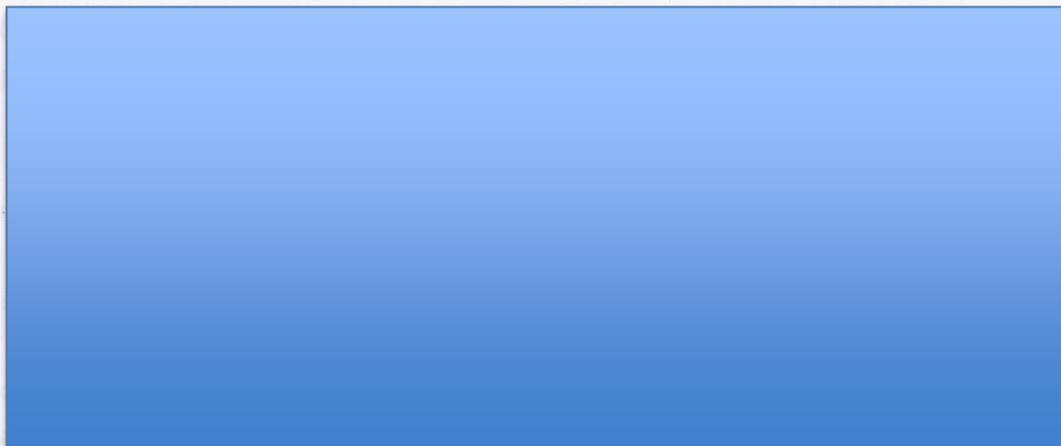
VERANDE TOTALI 34.41 M.Q.



Relazione – Progetto concessionato

DICHIARAZIONE RELATIVA ALLO STATO DEI LAVORI:

L'opera è stata eseguita nel periodo di tempo compreso tra
il 30 I sottoscritti; 3.1983 come risulta confermato dalla



L'appartamento n. 504 ha una superficie eccedente rispetto alla
ragione del progetto approvato per la superficie residen-

D I C H I A R A N O

ziale che l'immobile di cui chiedono la sanatoria, è ubicato in
per Porto-S. Paolo e distinto al N.C.E.U. al F° 235 Mapp. 321.

L'opera è stata eseguita a scopo abitativo ed è composta di
due appartamenti a piano rialzato con ciascuno relativa cantina
e centrale termica nel piano seminterrato.

La parte abitativa risulta ^{ultimata} sia strutturalmente che funzional-
mente ed è dotata di tutte le infrastrutture necessarie per
cui essere abitabile. risulta di mq. 7,48 più il 60% di mq. 33,12.

Il seminterrato invece internamente è finito al rustico, manca
infatti gli intonaci, i pavimenti e parte degli infissi.

Il fabbricato è stato eseguito in virtù della Concessione
Edilizia N° 113 rilasciata dal Comune di Tempio in data 28.12.1978
ma da essa difforme per i seguenti motivi;

- a) Il progetto originario prevedeva la costruzione di un corpo di
fabbricato composto di un solo appartamento, invece in realtà sono
state eseguite due unità abitative.
- b) Il fabbricato eseguito è parzialmente difforme dal progetto ap-
provato in quanto ha una superficie utile maggiore da quella
assentita.



L'opera è stata eseguita nel periodo di tempo compreso fra il 30.01.77 e il 1°.10.1983 come risulta confermato dalla Concessione Edilizia su espressa che in copia si allega alla presente.

La tipologia di abuso che comprende tali opere è la N° 3.

L'edificio ha una superficie coperta di mq. 162 e una volumetria complessiva, compresa la parte interrata, di mc. 798

L'oblazione è stata calcolata considerando le eccedenze di superficie rispetto al progetto approvato.

Poichè l'opera è materialmente frazionata fra le due copie di coniugi, l'oblazione è stata determinata separatamente per ciascun appartamento per cui anche i versamenti risultano separati.

L'appartamento a Sud ha una superficie eccedente rispetto alla sagoma del progetto approvato di mq.17,63 di superficie residenziale e di mq.22,70 di superficie non residenziale (accessori), per cui la superficie complessiva tenuto conto che gli accessori vengono computati al 60% come previsto dal D.M.10.05.77 risulta di mq.31,25 che moltiplicati per £ 20.000 al mq. si ottiene l'importo da pagare ($£ 20.000 \times 31,25 = £ 625.000$).

L'appartamento Nord invece ha un'eccedenza di mq.7,48 di superficie residenziale e di mq.55,12 di accessori, per cui l'abuso su cui grava l'oblazione risulta di mq.7,48 più il 60% di mq.55,12, con una superficie complessiva di mq.40,59 che moltiplicati per £ 20.000 al mq. si ha l'importo dell'oblazione ($£ 812.000$).

Per l'intero edificio, l'importo complessivo dell'oblazione risulta di $£ 625.000 + 812.000 = £ 1.437.000$ come da Mod. 47/85 R.

I DICHIARANTI:



COMUNE DI LOIRI - PORTO SAN PAOLO
(Provincia di Sassari)

UFFICIO TUTELA DEL PAESAGGIO

Legge Regionale 12 agosto 1998 n° 28 recanti Norme per l'Esercizio delle
competenze in materia di tutela paesistica delegate ai Comuni:

Prot. 6268

Loiri li 01 SET. 1999

Oggetto : CONDONO EDILIZIO ex L.47/85 e L.724/94

D.M.BB.CC. 26.09.97 - **Comminazione dell'indennità ex art.15 della L.1497/39**

Emissione del parere per i fini di cui all'art. 32 della legge 28.02.85, n°47 ed all'art.28 della L.R. 11.10.85 n°23 per il conseguimento del condono di cui alla L.47/85 e ss.mm.ii., per l'opera abusivamente realizzata in località Porto San Paolo, zona urbanistica B/3 e zona 2C del P.T.P. n°1, relative all'ampliamento di una casa di civile abitazione.



Alla Soprintendenza ai B.A.A.A. S.
via M. Grappa, 24
07100 Sassari

All'Ufficio Tutela del Paesaggio
viale Dante, 37
07100 Sassari

All'Ufficio del Genio Civile
via A. Diaz
07100 Sassari

A tutti gli effetti di legge per il conseguimento di ulteriori provvedimenti da parte di altre competenti Autorità,

VISTI

gli elaborati tecnici, allegati al presente provvedimento per farne parte integrante e sostanziale e registrati con prot. n°4636 del 01.07.1999, con il quale sono state rappresentate le opere ubicate in località Porto San Paolo, in catasto al fog.235, mapp.321, costituite da **ampliamento e suddivisione in due unità abitative di un fabbricato**



RILEVATO

che le opere sopra descritte sono da ricomprendere nelle categorie di cui all'art.3, della Legge Regionale 28/98;

RILEVATO

che le opere sopra descritte presentano, rispetto a quanto autorizzato ai sensi dell'art.7 della L.1497/39 dalla Soprintendenza ai B.A.A.A.S. di Sassari con nota del 29.11.78 prot. 3764 pos. 1192/78, le difformità evidenziate in giallo sul grafico allegato alla presente e sono, pertanto, da considerarsi abusive ai sensi della citata L.1497/39 ;



VISTI

gli esiti degli atti istruttori ed il conforme parere espresso dalla Commissione Edilizia, integrata ai sensi dell'art.4 della L.R. 28/98, in data **12.08.1999** con verbale n° **11/91 UTP**;

RITENUTO

pertanto, che le opere abusivamente realizzate non arrecano danno ai beni paesistici tutelati in quanto non comportano pregiudizio al contesto edilizio residenziale e paesistico interessato;

CONSIDERATO

che pur in assenza di una qualsiasi forma di danno a carico dei beni tutelati, l'art.4 del Decreto del Ministero dei Beni Culturali del 26.09.97 (G.U. del 04.10.97), impone l'applicazione della sanzione indennitaria di cui al citato art. 15 della L.1497/39.

VISTI

gli artt.3 e 9 della L.R. 28/98 e gli artt.19 e 20 21 della Direttiva n.1 adottata con D.A.P.I. 3186 del 26.10.98 (BURAS n. 32 del 29.10.98);

DISPONE

la trasmissione degli atti al competente Ufficio Tutela del Paesaggio per la comminazione dell'indennità risarcitoria prevista dall'art.15 della legge 26.06.1939 n.1497, in misura pari all'utile conseguito mediante le opere compiute in assenza della prescritta autorizzazione ex art. 7 della citata L.1497/39, da individuarsi secondo le modalità di cui al Decreto del Ministro per i Beni Culturali ed Ambientali del 29.09.97 (G.U. 04.10.97).

Invia a tal fine al competente Ufficio del Genio Civile, come specificato in indirizzo, i grafici relativi all'opera in oggetto, perché venga svolta la prescritta perizia e trasmette gli esiti al competente Ufficio Tutela del Paesaggio per i successivi adempimenti;

ATTESO

che con successivo provvedimento regionale, da emettersi da parte del competente Ufficio Tutela del Paesaggio verranno notificate l'entità dell'indennità in argomento nonché le modalità di pagamento;

che, nelle more della determinazione dell'indennità pecuniaria, si rende necessario dichiarare in merito il parere di competenza per i fini di cui all'art.32 della L.28.02.85, n.47 e dell'art.28 della L.11.10.85, n.23.

VISTA

l'istanza presentata dal proprietario sopraindicato in data 01.07.1999 prot. n°4636;

VISTI

l'art.57 del D.P.R. 19.06.79, n.348; l'art.20 della L.R. 07.01.1977, n.1; gli artt.7 e 15 della L. 29.06.1939, n.1497; l'art.25 del R.D. 03.06.1940; l'art.1 della L.08.08.1985, n.431; l'art.32 della L. 28.02.1985, n.47; l'art.28 della L.R. 11.10.1985, n.23; l'art.10, comma 5-ter del D.L. 31.12.1996, n.669, convertito con L.28.1.1997, n.30;

ESPRIME

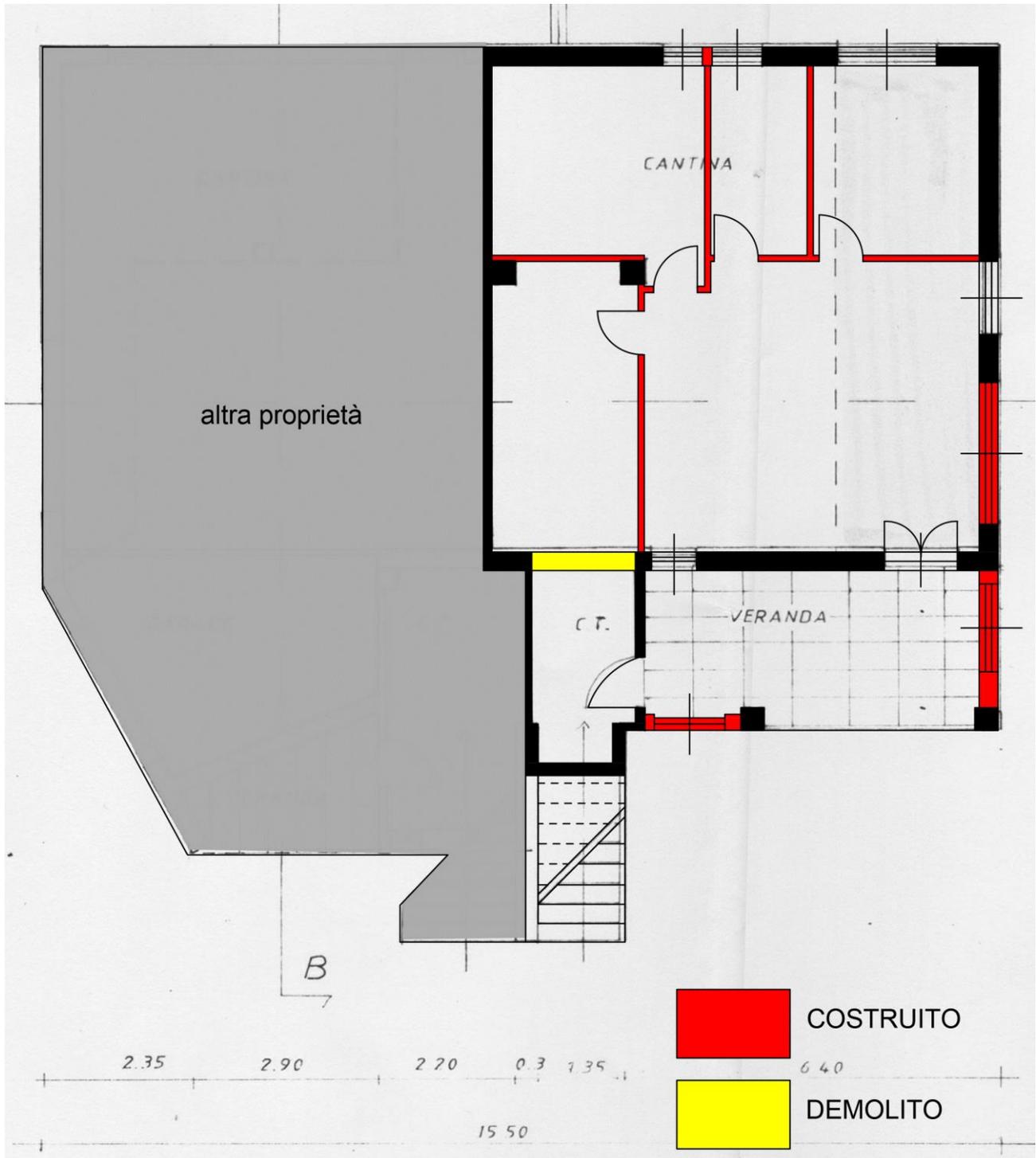
ai soli fini della tutela delle zone di particolare interesse ambientale di cui alle citate leggi 1497/39 e 431/85, **parere favorevole** al conseguimento del condono edilizio per le opere abusivamente realizzate indicate in premessa e come meglio descritte negli elaborati grafici allegati al presente provvedimento, fatto salvo il successivo pagamento, da parte del proprietario sopraindicato, dell'indennità da determinarsi ai sensi dell'art.15 della citata L.1497/39e fatte salve le determinazioni delle ulteriori Autorità competenti per distinti profili.

Copia della documentazione, debitamente vistata, viene trasmessa alla competente Soprintendenza ai B.A.A.S. come da disposti della L.431/85. L'efficacia del presente parere è quindi soggetto al potere ministeriale di cui all'art.1 della L.431/85.

IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO
Arch. Natale MINIACI

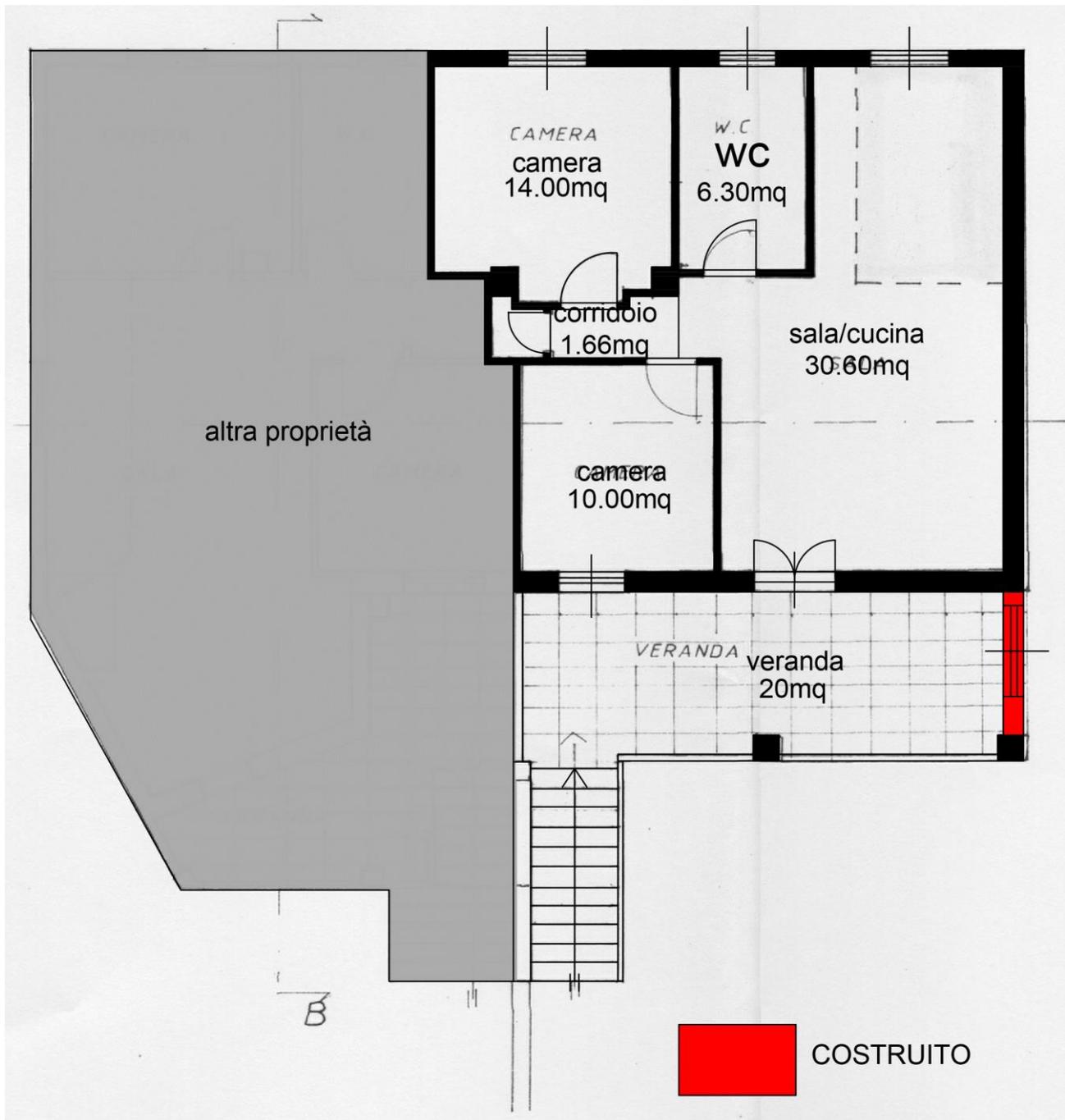


Allo stato attuale l'immobile oggetto di analisi presenta delle difformità sia dal primo progetto concessionato che dalla seconda sanatoria. Come già detto per la planimetria catastale gli abusi riguardano in maniera maggiore il piano terra in quanto sono state realizzate delle suddivisioni esterne ed interne non autorizzate.



Pianta Piano terra con indicato le parti realizzate senza autorizzazione (in rosso)





Pianta Piano primo con indicato le parti realizzate senza autorizzazione (in rosso)

Ovviamente vanno sanate le opere eseguite in assenza di autorizzazione, e come già indicato in precedenza, demoliti i due setti murari al piano terra così come indicato dall'ufficio tecnico del Comune di Loiri Porto San Paolo, in quanto si tratta di un magazzino. La sanzione prevista, esclusa la parcella del professionista, come indicato nell'Art.8 legge regionale 23 Aprile 2015 n.8 riguarda l'esecuzione di opere in assenza di richiesta e quindi di autorizzazione e di 500 Euro.

Per l'immobile oggetto di analisi non è presente nessun Certificato di Agibilità o Abitabilità.



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

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico, ovvero Il diritto sul bene del debitore pignorato non è derivante da alcuno dei suddetti titoli.

QUESITO OTTO - 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;

Nello specifico caso non sono previste spese condominiali, quindi le spese di gestione sono le normali utenze e tasse previste per un immobile.

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

Viste le caratteristiche della villetta costituita da due livelli con terreno di competenza, i beni possono essere suddivisi in due lotti indipendenti.

Il primo lotto così suddiviso:

- Piano rialzato
- Parte del Lotto di competenza

Il secondo lotto:

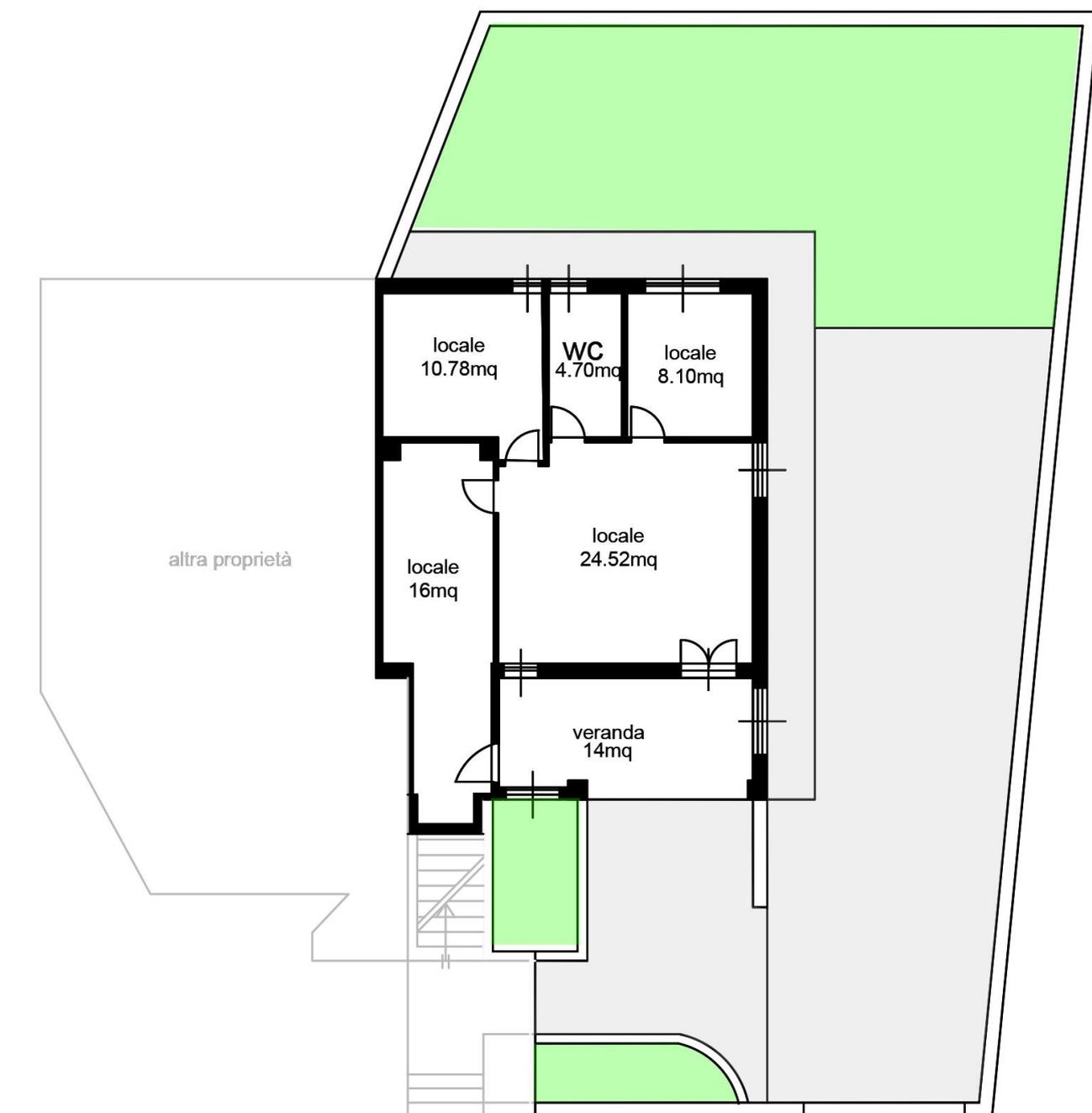
- Piano primo
- ingresso strada



Lotto 1:

Il primo lotto potrebbe essere costituito dallo spazio esterno (giardino e parti pavimentate) e dal Piano seminterrato – terra. Ovviamente allo stato attuale l'immobile risulta contraddistinto come magazzino, quindi il valore attribuito al bene sarà quello di un magazzino.

Si potrebbe ipotizzare un valore come se si trattasse di un abitazione, però oltre a presentare un progetto per cambio di destinazione d'uso da magazzino ad abitazione, che dovrà essere autorizzato dal Comune di Loiri, bisognerà intervenire con dei lavori di una certa entità, in quanto non essendo presenti le altezze minime per l'abitabilità, si dovrà abbassare il piano di calpestio di almeno 60cm.

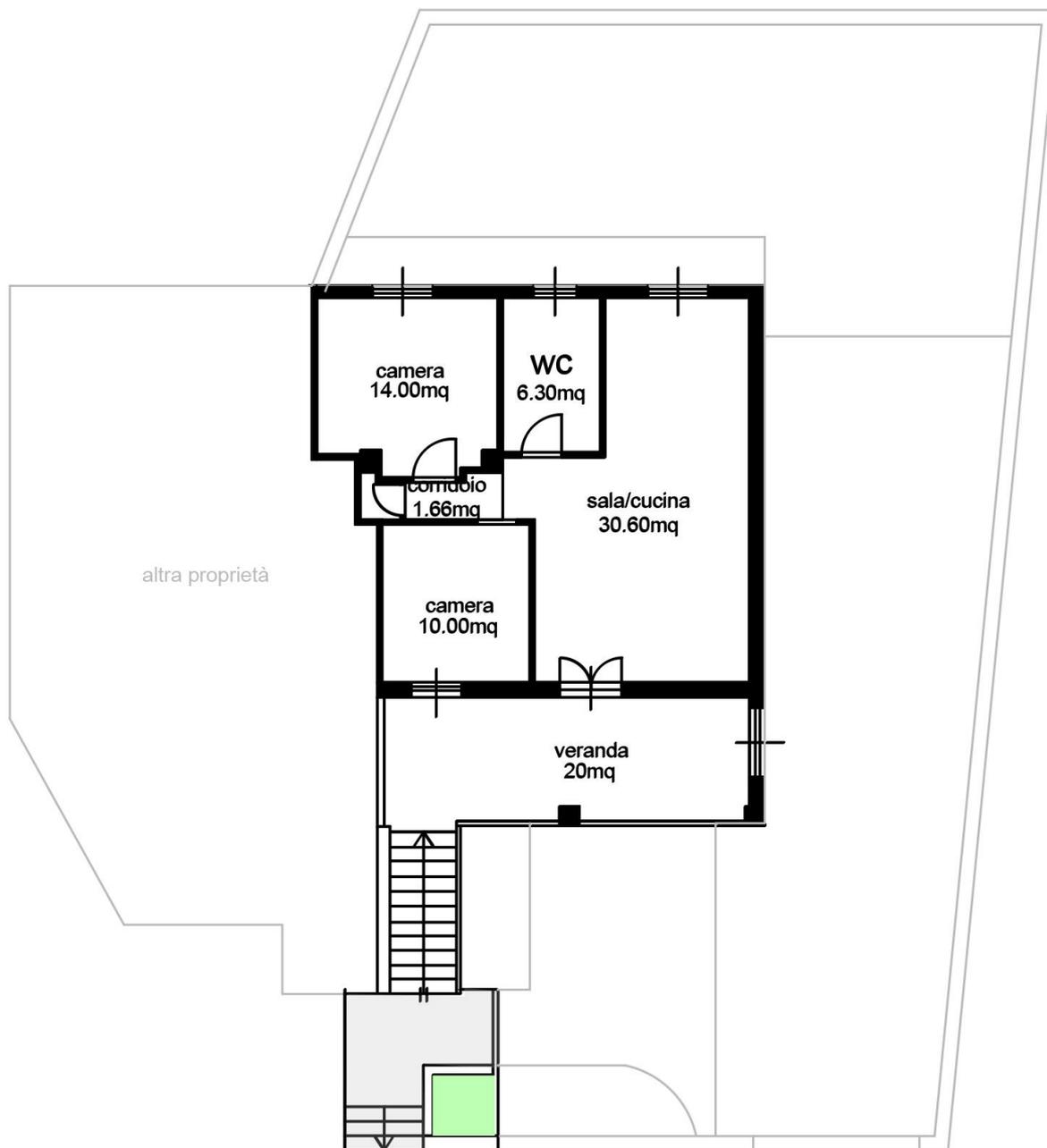


Pianta del piano terra allo stato attuale



Lotto 2:

Il secondo lotto potrebbe essere costituito dal Piano primo, ha un ingresso completamente autonomo dal resto della proprietà e quindi potrebbe essere venduto come un immobile indipendente.



Pianta del Piano primo allo stato attuale



QUESITO DIECI - dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche 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;

L'immobile è interamente di proprietà della Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX nella quota di 1/1 come si può vedere nelle Visure allegate.

QUESITO UNDICI - 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 locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene e dovrà esprimere un parere in ordine alla congruità del canone di locazione;

L'immobile in oggetto è stato concesso in locazione con regolare contratto di affitto registrato dal XX

Il contratto di affitto è stato registrato presso l'agenzia delle entrate il 15/11/2016 precedentemente all'atto del pignoramento avvenuta in data 05/04/2017.



Contratto di locazione e registrazione presso l'Agenzia delle entrate

CONTRATTO DI COMODATO IMMOBILIARE

L'anno **duemilasedici**, il giorno **Quattordici (14)** del mese di **Novembre** ,
in **Olbia (OT)**, con la presente scrittura privata da valere ad ogni effetto di
legge, redatta in duplice originale, fra le sottoscritte Parti:

da un lato e, dall'altro

premessi che

- [redacted] è pieno e legittimo Proprietario della
unità immobiliare sita in popolato del **Comune di Porto San Paolo (OT)**,
Via Sandro Pertini n. 12 , interamente classificata come **Abitazione**, il
tutto distinto al NCEU al foglio 235 , mappale 321 sub 10 Cat .A 3 ,
vani 4 rendita € 289,22 ; è intenzione del Proprietario concedere detto
immobile in uso gratuito secondo le norme stabilite dal Codice Civile ex.
artt. 1803 e seguenti, alla Sig.ra **Manai Simona** al fine di consentire L'
USO ABITAZIONE .

- tutto ciò premesso, il Sig. [redacted] concede in comodato
alla Sig.ra **Manai Simona**, che accetta, l'immobile indicato e descritto in
premessa e comunque ben noto alle odierne Parti, ai seguenti patti e
condizioni:

CONSEGNA.

Manai Simona




In data odierna, 14/11/2016, viene concesso l'utilizzo del locale descritto in premessa, che dichiara di ricevere in buono stato di conservazione, manutenzione e pulizia, ed esente da vizi e/o difetti che possano, in qualsiasi modo, pregiudicare la salute e l'incolumità di chi ad esso accede.

USO.

La parte Comodataria si impegna ad utilizzare il bene ricevuto con la dovuta cura e diligenza, custodendolo e conservandolo in buono stato di conservazione. Sempre la Comodataria, per espressa disposizione del Comodante, non potrà concedere in subcomodato e/o locazione l'immobile in oggetto, né interamente né parzialmente.

DURATA.

Il presente contratto viene redatto a tempo indeterminato, con decorrenza immediata. Pertanto, il Comodante potrà ottenere la restituzione del bene comodato in ogni momento, facendone semplice richiesta, senza necessità di motivazione alcuna, concedendo alla parte Comodataria un preavviso di giorni venti (20).

SPESE MANUTENZIONE.

3. Le spese necessarie per la manutenzione ordinaria del locale di conservazione, salvo il normale deperimento d'uso. Ogni e qualsivoglia danno riscontrato all'immobile da parte del Comodante al momento della avvenuta riconsegna del medesimo, legittimerà quest'ultimo ad una richiesta di indennizzo nei confronti della Comodataria. I contratti per le forniture di acqua, luce, forza per elettrodomestici o motrice, telefono, gas, ecc., verranno stipulati con le Compagnie fornitrici.

Sono a carico della Sig. [redacted] gli oneri fiscali del Comune di Porto San Paolo



Revisore



dalla data del presente comodato.

ONERI e SPESE di natura fiscale.

Spese di registrazione del presente contratto di comodato, incomberanno esclusivamente a carico di parte Comodataria [redacted]

Letto, confermato, firmato in ogni suo foglio ed allegato e sottoscritto, senza remore e/o riserve mentali di alcun genere, il presente contratto consta di n.3 (tre) pagine.

[Handwritten signature]

[redacted]



REGISTRATO A OLBIA
IL **15 NOV. 2016** AL N° **1294** SERIE **3**
ESATTI e **200,00** (Decreto di Impalzera)
DI CUI SI RILASCIAMOCI QUIETANZA



PER DELEGA DEL DIRETTORE PROVINCIALE
Giovanna Pinna



[Handwritten signature]

QUESITO DODICI - ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

Non risulta per gli immobili oggetto della perizia problematiche previste dal presente quesito.

QUESITO TREDICI - 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;

Non risultano per gli immobili oggetto della perizia alcuno dei vincoli previsti dal presente quesito.

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

Il criterio di stima adottato è quello del PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO, al quale si ricorre in quanto, viste le peculiarità del bene oggetto di stima, si ritiene sia quello che meglio risponde alle esigenze del caso;

Condizione essenziale per l'applicazione di questo criterio di stima, è che vi siano sul mercato dei beni con caratteristiche analoghe o riconducibili al bene da stimare; per la valutazione del bene si tiene conto, infatti, prevalentemente, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima, confrontandolo con altri beni immobili presenti sul mercato immobiliare odierno, aventi caratteristiche analoghe.

Il più probabile valore di mercato di un bene si ottiene moltiplicando il valore medio unitario dell'unità parametrica di valutazione per il totale delle unità parametriche relative al bene da stimare, $V_m = V_{up} \times P_t$ dove

V_m = più probabile valore di mercato del bene

V_{up} = valore unità parametrica di comparazione

P_t = totale unità parametriche del bene da stimare

Il metodo di stima adottato che, come detto, si avvale della comparazione diretta su base parametrica con beni simili a quello da stimare, è di seguito esposto.

Si è svolta indagine informativa con metodo comparativo (indagine di mercato)



su una serie di valori desunti da unità immobiliari aventi caratteristiche simili, reperiti nel mercato elementare omogeneo del bene oggetto di stima, prendendo a riferimento prezzi di mercato provenienti da compravendite immobiliari e prezzi di immobili aventi caratteristiche analoghe al bene da stimare.

I fattori di distinzione considerati al fine della classificazione degli immobili di caratteristiche simili a quello oggetto della presente stima sono i seguenti:

- la posizione (zona), il contesto urbano circostante (tipo e qualità), le dimensioni complessive e la conformazione dell'immobile;
- l'ubicazione (distanza dal centro cittadino) in rapporto al livello di infrastrutturazione del territorio circostante;
- l'epoca di edificazione, lo stato di manutenzione e d'uso dell'immobile ed impianti tecnologici ad esso connessi;
- la dotazione delle pertinenze accessorie (parti comuni, ingresso, corte condominiale, ascensore, posto auto, etc);
- l'esposizione, la panoramicità, le opere di urbanizzazione e i servizi pubblici presenti;
- l'influenza delle parti condominiali dell'intero immobile;

Il fabbricato si trova in una zona di villeggiatura molto nota, con la presenza di moltissimi fabbricati simili a quello oggetto di stima, si è quindi potuta ricavare una casistica abbastanza ampia di compravendita per beni simili al nostro.

Quale unità di misura cui riferire il valore si è assunto il metro quadro di superficie commerciale; il valore di stima complessivo è disceso dal valore unitario, ottenuto come sopra, moltiplicato per la sommatoria delle superfici lorde (debitamente riparametrate) pari a una superficie commerciale equivalente totale di c.a. **184,859 mqe** , di cui 163,919mqe coperti, 6,00mqe scoperti e 15mqe di pertinenze così calcolati:

sup. coperti utili fuori terra (Piano rialzato) = mq 71,93 x 110% = Sup. commerciale equivalente mqe 79

sup. coperti utili seminterrati (Piano seminterrato) = mq 75,44 x 75% = Sup. commerciale equivalente mqe 56,00

Veranda (Piano rialzato e Piano seminterrato) = mq 35,27 x 80% = Sup. commerciale equivalente mqe 28,00

Giardini e aree di pertinenza "Villini" = mq 197 x 10% = Sup. commerciale equivalente mqe 5,00

Posti auto scoperti = mq 75 x 20% = Sup. commerciale equivalente mqe 15,00

I valori più significativi dei beni di riferimento presi a confronto, quindi le aree lungo la costa del Comune di Loiri Porto San Paolo, sia beni con caratteristiche simili al nostro nei centri limitrofi, si è proceduto ad una comparazione tra i suddetti prezzi di mercato e i dati dell'OMI



da cui si evince che attualmente, il prezzo di mercato dei beni aventi caratteristiche analoghe a quelle dell'unità immobiliare in esame è pari a circa Euro/mq 2000,00 (Euro/mq duemila/00).

Sulla base di quanto sopra esposto, effettuate le debite riparametrizzazioni delle superfici dei beni di riferimento secondo le condizioni e limitazioni indicate, il valore di stima complessivo del bene è disceso dal valore unitario moltiplicato per la superficie equivalente totale.

TOTALE mqe 184,859 mqe x Euro 2000,00/mq = Euro 369.718,00

Nell'adottare il suddetto prezzo di mercato si è tenuto conto, oltre ai fattori sopra citati, anche di quegli interventi necessari per riportare il bene al suo stato ottimale sia della reale appetibilità sul mercato del locale oggetto di stima. L'immobile necessita di alcuni interventi che riguardano: Risanamento da umidità pareti piano seminterrato, e soffitto veranda. Fronte posteriore l'immobile presenta un inizio di lavorazione, probabilmente un cappotto, da realizzare o da ripristinare lo stato precedente.

La sanzione prevista per i lavori eseguiti senza permesso, la demolizione ed il conferimento in discarica delle macerie derivanti dall'abbattimento delle due pareti, sempre al piano seminterrato, difformi secondo le norme Comunali, per cui l'immobile possa considerarsi un magazzino, oltre le spese tecniche, si decurta dal valore finale Euro 40.000,00

Valutazione finale Euro 329.718,00

Come già detto i beni si prestano ad essere suddivisi in due lotti indipendenti, si procederà alla valutazione dei singoli Lotti, nelle stesse modalità già indicate per il bene nella sua interezza, considerandoli indipendenti l'uno dall'altro:



VALUTAZIONE LOTTO 1

Il lotto 1 verrà valutato sia allo stato attuale, cioè con destinazione d'uso magazzino, così come indicato nella scheda catastale, sia come abitazione ovviamente dopo che vengano effettuati i lavori e che venga predisporre un progetto di cambio di destinazione d'uso.

La superficie commerciale equivalente totale pari a **89.128 mqe** , così calcolati:

**sup. coperti utili seminterrati (Piano seminterrato) = mq 75,44 x 75% =
Sup. commerciale equivalente mqe 56,00**

**Veranda (Piano seminterrato) = mq 14,51 x 80% = Sup. commerciale
equivalente mqe 11,00**

**Giardini e aree di pertinenza. = mq 197 x 10% = Sup. commerciale
equivalente mqe 5,00**

LOTTO 1 considerato come magazzino e spazio esterno

TOTALE mqe 89,128 x Euro 600,00/mq = Euro 53.476,80

Da questa valutazione si decurterà:

Le spese per la sanzione dell'abuso non autorizzato più le spese tecniche.

Si decurtano dalla valutazione la somma di Euro 2.000

Valutazione finale LOTTO 1 magazzino e spazio esterno Euro 51.476,80

LOTTO 1 considerato come un unità abitativa

TOTALE mqe 89,128 x Euro 2000,00/mq = Euro 178.256,00

Ovviamente a questa valutazione bisogna detrarre:



Le spese per la sanzione dell'abuso non autorizzato più le spese tecniche.

Spese tecniche per il cambio di destinazione d'uso ed il progetto della nuova unità abitativa

Lavori da eseguire: Abbassamento piano di calpestio fino ad una altezza di 2,70m, rimodulazione ambienti interni, risanamento pareti perimetrali.

Si decurtano dalla valutazione la somma di Euro 35.000

Valutazione finale LOTTO 1 Euro 143.256,00

VALUTAZIONE LOTTO 2

Quale unità di misura cui riferire il valore si è assunto il metro quadro di superficie commerciale; il valore di stima complessivo è disceso dal valore unitario, moltiplicato per la sommatoria delle superfici lorde (debitamente riparametrate) pari a una superficie commerciale equivalente totale di c.a. **95,731 mqe** così calcolati:

sup. coperti utili fuori terra (Piano primo) = mq 71,93 x 110% = Sup. commerciale equivalente mqe 79,00

Veranda (Piano rialzato) = mq 20,76 x 80% = Sup. commerciale equivalente mqe 16,00

il prezzo di mercato dei beni aventi caratteristiche analoghe a quelle dell'unità immobiliare in esame è pari a circa Euro/mq 2000,00 (Euro/mq duemila/00).

Sulla base di quanto sopra esposto, effettuate le debite riparametrazioni delle superfici dei beni di riferimento secondo le condizioni e limitazioni indicate, il valore di stima complessivo del bene è disceso dal valore unitario moltiplicato per la superficie equivalente totale.

TOTALE mqe 95,731 x Euro 2000,00/mq = Euro 191,462,00

Il lotto 2 potrebbe anche essere venduto come si trova allo stato attuale, l'unica parte difforme riguarda la chiusura del lato stretto della veranda, sé non si vuole correre in sanzioni bisogna



riportare la situazione allo stato concessionato mediante lo smontaggio dell'infisso e la demolizione di una parte della chiusura. Oppure si può risanare l'abuso predisponendo un progetto e pagando la sanzione, in questo caso decurteremo Euro2.000,00 alla valutazione finale.

TOTALE mqe 95,731 x Euro 2000,00/mq = Euro 189,462,00 (Risanando l'abuso)

RIEPILOGO

VALUTAZIONE DELL'INTERO BENE: EURO 329.718,00

VALUTAZIONE LOTTO1 : EURO 51.476,80 (considerato come magazzino e spazio esterno). EURO 143.256,00 (considerato come unità abitativa e spazio esterno)

VALUTAZIONE LOTTO 2: EURO 189.462,00

ALLEGATI:

- A) Documentazione fotografica**
- B) Planimetrie catastali e visure aggiornate dei beni**
- C) Concessione ed atti di sanatoria**
- D) Verbali di sopralluogo**
- E) Certificato di destinazione urbanistica**
- F) Attestato di prestazione energetica (A.P.E.)**

Il sottoscritto ringrazia la S.V. per l'incarico conferitogli e si rende disponibile per eventuali ulteriori chiarimenti.



Tempio Pausania 03/02/2020

Il C.T.U.
dott. arch. Mario BattinO



