

**TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA**

**P E R I Z I A   I N T E G R A T I V A**

**R E L A Z I O N E   D I   C O N S U L E N Z A   T E C N I C A**

**NELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE**

**N. 54/20 del R.G.E.**

Giudice dell'esecuzione:

**Dott.ssa Federica Lunari**

Creditore Procedente  
**BPER CREDIT MANAGEMENT S.C.P.A.**  
Convenuto  
**XXXXXXXXXX**

Il C.T.U.  
*arch. Stefano Brandano*

Al fine di fornire chiarimenti alle richieste del Giudice, il sottoscritto CTU arch. Stefano Brandano, in seguito ad udienza del 01 ottobre 2024, risponde alla comunicazione ricevuta in data 02 ottobre 2024, ed espone quanto segue:

nonostante diversi sopralluoghi e quello congiunto in data 13 aprile 2022 (cfr. Verbale di sopralluogo) con il sig. XXXXXXXXXXX (IVG) e alla presenza del sig. XXXXXXXXXXX (persona di fiducia dei convenuti), non si rilevava la presenza del locale completamente interrato posto direttamente sotto il cespite ascritto alla procedura di cui ne riporta il custode IVG nel suo verbale del 18/09/2024.

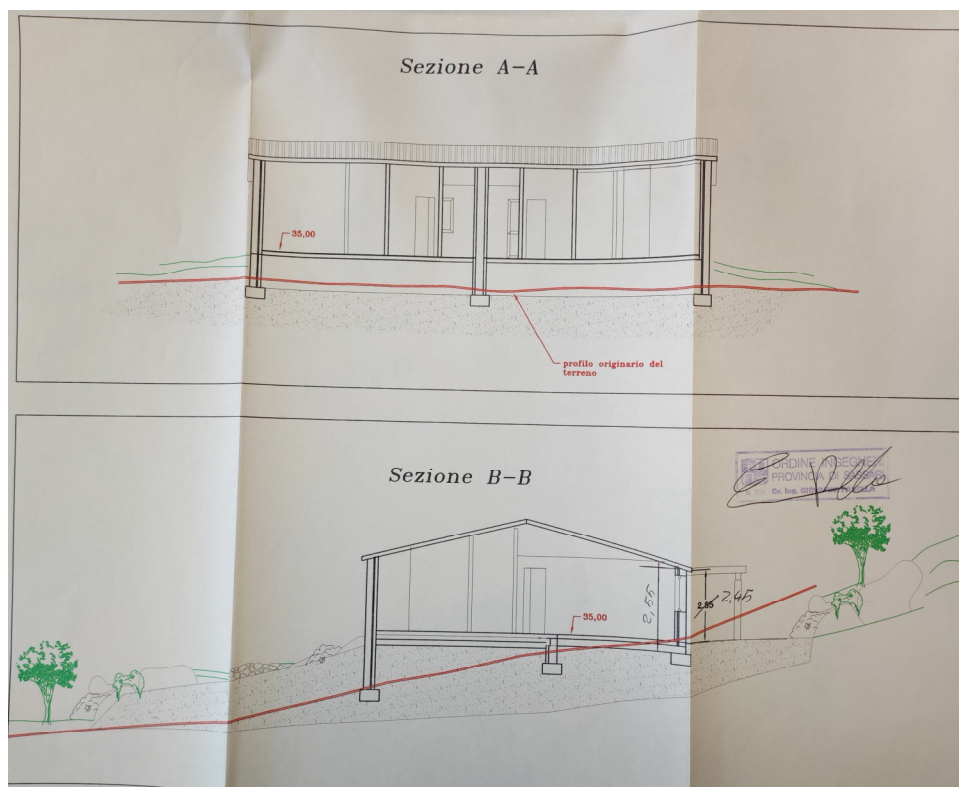
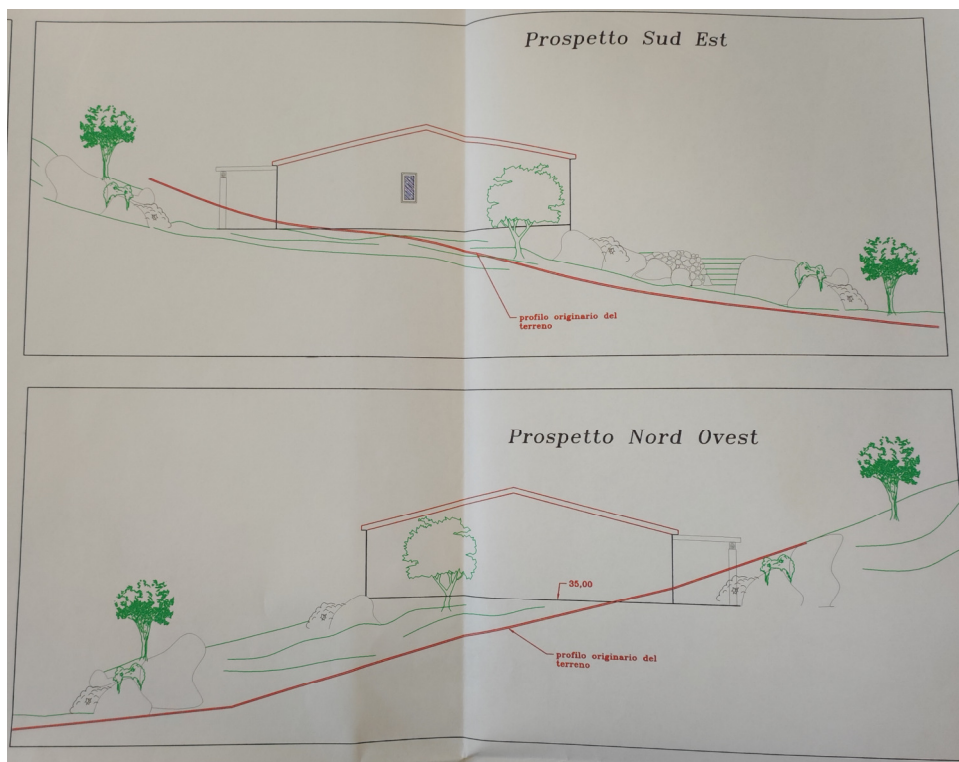
Come documentano le foto allegate alla perizia il vano sottostante risultava del tutto mitigato alla vista. Il locale de quo non è collegato da scale interne all'appartamento e all'esterno non erano visibili varchi di accesso.

In data 09/10/2024 ho effettuato nuovo sopralluogo riscontrando quanto descritto nella relazione di attività di ricognizione a firma del sig. XXXXXXXXXXXX (IVG).

Per comodità si ricordano gli atti rilasciati:

- Concessione Edilizia n. 135/06 in data 16/05/2006 Pratica Edilizia n. 528/04 per l'esecuzione di *Miglioramento fondiario con annessa residenza.*
- Concessione Edilizia n. 106/13 in data 11/04/2013 Pratica Edilizia n. 159/12 per l'esecuzione di *Varianti ai prospetti di una residenza e installazione di una riserva idrica con serbatoi interrati.*

In nessuna delle due pratiche edilizie è indicato il locale sottostante, nelle sezioni e nei prospetti allegati al progetto risulta chiaramente:



Il terreno ricade in zona E.1 - Zona agricola (indice di edificabilità pari a 0,03 mc/mq per una superficie sino a 10.000 mq e 0,01 mc/mq per la parte eccedente). La superficie del fondo è pari

a 16.010 mq per cui la volumetria potenziale è pari a mc. 460,10. Al piano terra sono stati realizzati mc. 457,73.

Come si evince dalle foto è impossibile accedervi senza la necessaria messa in sicurezza. In base a rilevazione laser dall'esterno la pianta, che insiste su tutto il sedime del fabbricato, misura mq 192; essendo al rustico mancano tutti i massetti e considerato che dovrà avere obbligatoriamente un'altezza inferiore a mt 2,40, il volume realizzato, da computarsi ad opere finite, si suppone inferiore al 100% del volume fuori terra (quindi sanabile).





Al fine di verificare la sanabilità dell'intervento abusivo ho esaminato la circostanza riscontrata insieme ai responsabili degli uffici preposti del comune di Arzachena, Ufficio Controllo Edilizio e Prevenzione Abusi e Ufficio Tutela del Paesaggio.

È possibile regolarizzare l'intervento non autorizzato attraverso la richiesta del Permesso di costruire in Sanatoria art. 16 della L.R. 23/85 che riporto ad ogni buon conto:

Art. 16 Accertamento di conformità

1. Le opere realizzate in assenza di concessione del permesso di costruire, in totale o parziale difformità, con variazioni essenziali, in assenza di autorizzazione possono ottenere il permesso di costruire o l'autorizzazione in sanatoria, quando siano conformi agli strumenti urbanistici generali o attuativi approvati e non in contrasto con quelli adottati sia al momento della realizzazione dell'opera che al momento della presentazione della domanda.

2. A tal fine, il responsabile dell'abuso deve presentare apposita richiesta al Sindaco, prima della scadenza dei termini di cui agli articoli 6, secondo comma, e 7, primo comma, della presente legge.

3. La richiesta di sanatoria è respinta qualora il Sindaco non si pronunci entro sessanta giorni.

4. Il rilascio del permesso di costruire in sanatoria è subordinato al pagamento degli oneri di concessione del permesso di costruire dovuti in conformità alla normativa vigente, in misura doppia.

Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, di un importo pari al doppio del contributo di costruzione determinato dal 7 % del computo metrico estimativo (questo da redigersi). A titolo esemplificativo si stima che le opere necessarie al completamento sommino in computo a € 30.000, l'importo da versare al Comune sarebbe pari a € 4.200.

Si possono ipotizzare onorari per circa € 3.000,00 per il tecnico che dovrà predisporre la pratica; successivamente all'approvazione della sanatoria dovrà redigersi l'aggiornamento catastale per il quale si stimano circa € 2.000,00 comprensive di spese e onorari per il tecnico.

L'Ufficio Tutela del Paesaggio non individua elementi ostativi alla sanabilità, in quanto risulta essere totalmente interrato senza porzioni fuori terra.



Determinazione del valore.

Il locale cantina rinvenuto è una pertinenza dell'immobile. Infatti l'art. 817 del codice civile specifica che "sono pertinenze le cose destinate in modo durevole a servizio o ad ornamento di un'altra cosa. ...".

Dunque, il volume interrato va considerato una pertinenza dell'immobile, ovvero di tutti quei beni accessori strumentali al godimento del bene principale di riferimento. Considerato ancora che la Concessione Edilizia n. 135/06 venne rilasciata con il vincolo del *miglioramento fondiario*, che si precisa deve essere attuato per la fine dei lavori e il conseguente rilascio di agibilità, la disponibilità di locali deposito/cantina diventa utile e necessaria per stoccaggio di prodotti e il ricovero di attrezzi per la conduzione del fondo.

Questa pertinenza attribuisce al fabbricato un valore aggiuntivo.

Una cantina solitamente viene valutata in misura del 20-30% rispetto al prezzo al mq stabilito per le superfici dei vani principali e preso atto dei fattori che influenzano tale parametro quali:

- Localizzazione e contesto immobiliare: la valutazione parte sempre dalla localizzazione dell'immobile e dalla valutazione del contesto immobiliare locale. Il comune di Arzachena ha una vocazione fortemente turistica, data la presenza di un elevato numero di alberghi, ville e villaggi turistici di richiamo internazionale. Il contesto è quello della campagna, lontano da fonti di inquinamento atmosferico ed acustico tale da favorire un rapporto privilegiato con la natura;
- Dimensioni e condizioni: si considerano la consistente dimensione che permetterebbe partizioni interne, le buone condizioni strutturali e l'assenza (a prima vista) di umidità;
- Accessibilità e sicurezza: allo stato di fatto l'accesso alla cantina è difficoltoso.

Misurata la consistenza lorda in mq 192, si attribuisce un valore a corpo pari a € 95.000,00.

Operando i necessari adeguamenti e correzioni sulla base degli oneri di regolarizzazione urbanistica, bolli e sanzioni (circa € 10.000,00), dello stato di opere da completare (circa € 30.000,00), si può determinare un valore pari **€ 55.000,00** da aggiungersi al cespite già descritto nella CTU.

Il sottoscritto CTU rimane a disposizione del Giudice per eventuali ulteriori chiarimenti.

Tempio Pausania, 10.10.2024



Il C.T.U.

**Arch. Stefano Brandano**