

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G. E. 78/2018

Relazione di consulenza Tecnica d'Ufficio – Stima dei beni pignorati

CREDITORE PROCEDENTE

Omissis

Con sede a Omissis

DEBITORE ESECUTATO

Omissis

Nato ad Omissis il 00/00/0000 residente a Omissis

DEBITORE ESECUTATO

Omissis

Nata a Omissis il 00/00/0000 residente a Omissis

Esperto incaricato

Geom. Laura Pischedda

Via Giuseppe Mazzini n.20

07028 Santa Teresa Gallura (SS)

Tel.: 0789/623856 - 334/5893722



INDICE

Premessa

Documentazione acquisita e organizzazione della relazione peritale

Dati immobile

Cronologia delle principali operazioni peritali

- Introduzione:
 - Rilievo fotografico
- Risposta ai quesiti peritali:
- Stima analitica dell'immobile
- Conclusioni del processo estimativo



OGGETTO: Esecuzione immobiliare n. R.G. E. 78/2018 promossa da Omissis, rappresentato e difeso dagli Avv.ti Omissis e Omissis, contro Omissis e Omissis

PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Laura Pischedda, nato a Tempio Pausania il 01/06/1985, C.I. n AV7799443, C.F. PSC LRA 85H41 L093O, P.IVA 02291110902, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Sassari con il numero 3209, con studio in Santa Teresa Gallura alla via Giuseppe Mazzini n.20, Tel:0789/623856 – 334/5893722, in data 24/01/2020 ha ricevuto l'incarico dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Tempio Pausania (*dott.ssa Costanza Teti*) di procedere alla stima degli immobili distinti:
al N.C.T.:

- Foglio 30 mappali 99 - 105 – 106 – 121 siti nel comune di Aglientu (SS) (di cui Omissis è proprietario per intero)
- Foglio 30 mappale 104 siti nel comune di Aglientu (di cui Omissis è proprietario per la quota di 1/9)
- Foglio 33 mappale 27 – 98 siti nel comune di Aglientu (SS) (di cui Omissis è proprietario per intero)
- Foglio 34 mappali 30 – 44 siti nel comune di Aglientu (SS) (di cui Omissis è proprietario per intero)

al N.C.E.U.:

- Foglio 2 mappale 1428 sito nel Comune di Santa Teresa Gallura (SS) (di cui Omissis e Omissis sono proprietari per ½ ciascuno)
- Foglio 30 mappale 122 sito nel Comune di Aglientu (SS) (di cui Omissis è proprietario per intero)

oggetti della procedura esecutiva immobiliare in epigrafe.



DOCUMENTAZIONE ACQUISITA E ORGANIZZAZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

CARTELLA 0

ALLEGATO 1: Decreto di nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati e contestuale fissazione dell'udienza per la determinazione delle modalità di vendita.

ALLEGATO 2: Documentazione notarile.

CARTELLA 1

ALLEGATO 1: Comunicazione di incarico e versamento acconto spese, così come assegnato dal Giudice dott.ssa Costanza Teti, a mezzo Pec e successivo sollecito al rappresentante legale della parte creditrice;

ALLEGATO 2: Richieste di Istanza di proroga al Giudice Costanza Teti

ALLEGATO 3: Ricevuta dell'avvenuta comunicazione data sopralluogo a mezzo Pec, ai rappresentanti legali del creditore pignorante e dei debitori, agli indirizzi verificati presso l'Ufficio Cancelleria del Tribunale di Tempio Pausania;

ALLEGATO 4: Verbali di sopralluogo del 06/09/2021 e del 09/09/2021;

CARTELLA 2

ALLEGATO 1: Richiesta Accesso agli Atti agli Uffici Tecnici dei Comuni di Aglientu e Santa Teresa Gallura;

ALLEGATO 2: Rilascio documentazione dai Comuni interessati: Planimetrie catastali e Concessioni edilizie;

ALLEGATO 3: Richieste in bollo di Certificati di Destinazione Urbanistica e versamenti;

ALLEGATO 4: Certificati di Destinazione Urbanistica in bollo;

ALLEGATO 5: Estratto di mappa e visure catastali dei mappali interessati;

ALLEGATO 6: Aggiornamenti conservatoria alla data del 15/03/2022

ALLEGATO 7: Contratto d'affitto fondi rustici in deroga consegnata a mano dall'esecutato

CARTELLA 3

ALLEGATO 1: Fattura n.4 emessa il 16/02/2020 per acconto spese di € 462.53 più Iva e cassa per un importo totale di € 500,00 saldata il 20/03/2020.



Dati identificativi dell'immobile oggetto di stima

Gli immobili oggetto dell'esecuzione e di stima sono siti nei comuni di Santa Teresa Gallura e di Aglientu (SS) e sono così individuati:

Proprietà Omissis e Omissis per ½ ciascuno:

- DATI TOPONOMASTICI: Fabbricato sito a Santa Teresa Gallura (SS) in Loc. Bandera – strada per Capo Testa 1
- DATI CATASTALI: N.C.E.U.: Foglio 2 mappali 1428 (SS)

Proprietà Omissis per l'intero:

- DATI TOPONOMASTICI: Terreni siti ad Aglientu (SS) in Loc. Lu Piru Masedu
- DATI CATASTALI: N.C.T.: Foglio 33 mappali 27 – 98
Foglio 34 mappali 30 – 44
Foglio 30 mappali 99 – 105 – 106 – 121

Proprietà Omissis per l'intero:

- DATI TOPONOMASTICI: Fabbricato sito ad Aglientu (SS) in Loc. Lu Piru Masedu
- DATI CATASTALI: N.C.E.U.: Foglio 30 mappale 122 (SS)

Proprietà Omissis per 1/9:

- DATI TOPONOMASTICI: Terreno sito ad Aglientu (SS) in Loc. Lu Piru Masedu
- DATI CATASTALI: N.C.T.: Foglio 30 mappale 104

CRONOLOGIA DELLE PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI:

24/01/2020: nomina esperto, giuramento di rito-verbale di conferimento di incarico di stima e acquisizione documentazione;

03/02/2020: presa visione della documentazione e degli indirizzi degli interessati;

05/02/2020: inviata Pec al rappresentante legale per acconto spese;

05/02/2020: ricezione PEC dal rappresentante legale con i dati per emissione e invio fattura;

17/02/2020: inviata fattura elettronica via Pec c/o posta ordinaria del creditore procedente e del rappresentante legale come richiesto da quest'ultimo;

02/03/2020: inviata PEC di sollecito al rappresentante legale per acconto spese peritali;

03/03/2020: ricezione PEC relativa al sollecito di acconto spese, dal rappresentante legale;

20/03/2020: ricezione versamento fondo spese peritali;

23/03/2020: deposito via PEC istanza di proroga al Giudice dott.ssa Costanza Teti;

15/04/2020: ricezione PEC per posticipazione udienza al 17/11/2020;

14/09/2020: inviata PEC al Comune di Aglientu per richiesta di accesso agli atti;

14/09/2020: inviata PEC al Comune di Santa Teresa Gallura per richiesta di accesso agli atti;

18/09/2020: accesso e copia documentazione presso il Comune di Aglientu;

22/09/2020: inviata PEC di sollecito richiesta accesso agli atti al Comune di Santa Teresa Gallura;

30/09/2020: inviata PEC con richiesta in bollo di Certificato di Destinazione Urbanistica al Comune di Aglientu;

01/10/2020: deposito via PEC istanza di proroga al Giudice dott.ssa Costanza Teti;

12/10/2020: ritiro a mezzo mani il Certificato di Destinazione Urbanistica presso il Comune di Aglientu;



14/10/2020: ricezione PEC per concessione proroga al 30/01/2021 e posticipazione udienza al 09/02/2021;

02/11/2020: accesso e copia documentazione presso il Comune di Santa Teresa Gallura;

09/11/2020: acquisizione copia planimetrie catastali;

17/11/2020: inviata PEC al Comune di Santa Teresa Gallura per versamento diritti di accesso agli atti;

23/12/2020: inviata PEC con richiesta in bollo di Certificato di Destinazione Urbanistica al Comune di Santa Teresa Gallura;

30/12/2020: ricezione PEC dal Tribunale di Tempio Pausania con le modalità di trattazione udienza;

29/01/2021: deposito via PEC istanza di proroga al Giudice dott.ssa Costanza Teti;

09/02/2021: ricezione PEC per posticipazione udienza al 14/09/2021;

13/07/2021: ritiro a mezzo mani il Certificato di Destinazione Urbanistica presso il Comune di Santa Teresa Gallura;

13/07/2021: prendo accordi con il tecnico IVG per fissare data di sopralluogo;

14/07/2021: inviata PEC ai rappresentanti legali per comunicazione data sopralluogo;

22/07/2021: ricezione PEC dal legale rappresentate dei debitori esecutati con richiesta di rinvio della data di sopralluogo;

22/07/2021: inviata PEC al legale rappresentate dei debitori esecutati, e per conoscenza ai rappresentati legali del creditore precedente, per presa visione della richiesta di posticipazione sopralluogo;

22/07/2021: comunicazione telefonica con il tecnico IVG per rinvio sopralluogo;

26/07/2021: ricezione PEC dal Tribunale di Tempio Pausania con le disposizioni per l'udienza del 14/09/2021;

27/07/2021: prendo accordi con il tecnico IVG e con il legale rappresentate dei debitori esecutati per stabilire la nuova data di sopralluogo;

10/08/2021: deposito via PEC istanza di proroga al Giudice dott.ssa Costanza Teti;

14/08/2021: inviata PEC ai rappresentanti legali per comunicazione nuova data sopralluogo;

06/09/2021: inizio e fine sopralluogo eseguito presso i cespiti pignorati siti nel Comune di Aglientu;

09/09/2021: inizio e fine sopralluogo eseguito presso il cespite pignorato sito nel Comune di Santa Teresa Gallura;

15/09/2021: ricezione PEC per posticipazione udienza al 10/05/2022;

21/09/2021: ricezione PEC dal legale rappresentante dei debitori esecutati con documentazione richiesta durante il sopralluogo dei cespiti pignorati siti nel Comune di Aglientu;

15/03/2022: aggiornamento ipotecario presso la conservatoria fino alla data del 15/03/2022;

18/03/2022: aggiornamento presso il Comune di Aglientu per ultime verifiche in merito al cespite pignorato, censito nel NCEU al foglio 30 mappale 122.

28/03/2022: aggiornamento presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Aglientu per la verifica della sanatoria inerente le opere realizzate senza titolo.

31/03/2022: inviata PEC con richiesta in bollo di nuovo Certificato di Destinazione Urbanistica al Comune di Aglientu aggiornato al nuovo PUC vigente;

01/04/2022: ricezione PEC dal Comune di Aglientu per rilascio Certificato di Destinazione Urbanistica aggiornato al nuovo PUC vigente.



INTRODUZIONE:

Il sottoscritto esperto, insieme al Geom. Omissis, incaricato dall'Istituto Vendite Giudiziarie di Tempio Pausania, in data 06/09/2021 dava inizio alle operazioni peritali di accesso agli immobili oggetto di stima, previa comunicazione, al difensore dei debitori esecutati ed al difensore del creditore pignorante, tramite PEC inviata in data 14/08/2021 (*V. cartella 1 allegato 3*). In tale giorno, alle ore 11:30 dopo aver dato atto che oltre al sottoscritto CTU e al geom. Omissis, erano presenti i debitori esecutati, Omissis e Omissis, si è dato inizio alle operazioni peritali, effettuando preliminarmente la ricognizione dei luoghi e proseguendo con i rilievi fotografici: dei mappali 99-104-105-106 distinti nel NCT al Foglio 30, del mappale 122 distinto al NCEU al Foglio 30, dei mappali 27-98 distinti nel NCT al Foglio 33, dei mappali 30-44 distinti nel NCT al Foglio 34, siti nel comune di Aglientu in Località Lu Piru Masedu, poco distanti dalla Chiesa Campestre San Pancrazio. Detti mappali si presentano come appezzamenti di terreno e coincidono con i relativi estratti di mappa. Presso il Comune di Aglientu, con accesso effettuato il 18/09/2020, si è potuto infatti, prendere visione della documentazione tecnico-amministrativa relativa ad alcune delle particelle pignorate. (*V. Cartella 2 Allegato 2*). Il suddetto sopralluogo è stato ultimato nel Comune di Aglientu alle ore 13:30. successivamente, in data 09/09/2021 alle ore 11:00, in presenza del Signor Omissis, debitore esecutato, del Geom. Omissis, del Signor Omissis, (amico e ospite del Signor Omissis al momento dell'accesso) e del sottoscritto CTU, si è proseguito nel Comune di Santa Teresa Gallura in Località Bandera, (strada per Capo Testa, al Foglio 2 mappale 1428) ultimando il sopralluogo nei cespiti staggiti. Detto mappale coincide con l'estratto di mappa, acquisito in data 09/11/2020 (*V. Cartella 2 Allegato 5*), e l'abitazione risulta conforme alla Concessione Edilizia in sanatoria n.173 del 11/11/1999 estrapolata dal Comune di Santa Teresa Gallura in data 02/11/2020 (*V. Cartella 2 Allegato 2*).

Rilievo fotografico Santa Teresa Gallura - località Bandera:



Planimetria lotto: foglio 2 mapp. 1428, esecuzione immobiliare n.RGE 78/2018

Foto abitazione in Santa Teresa Gallura - Località Bandera – Foglio 2 mappale 1428 – vista esterna





Foto: ingresso lotto e parcheggio



Foto: veranda scoperta e vista esterna abitazione



Foto: vista esterna abitazione





Foto: vista esterna abitazione



Foto: magazzino e giardino sul retro





Foto: giardino sul retro



Foto: giardino e vialetto



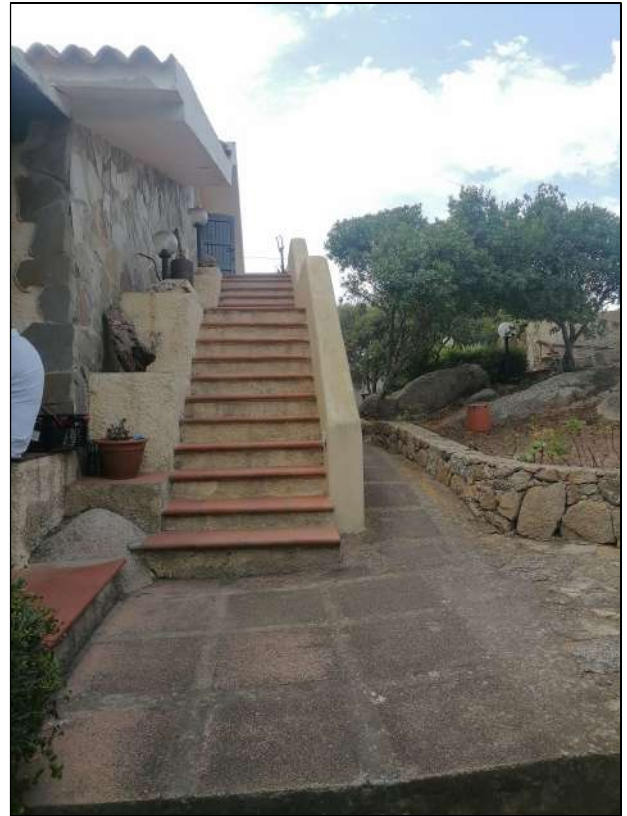


Foto: giardino sul retro e scala di accesso al piano primo/sottotetto



Foto: veranda coperta





Foto: vista veranda coperta e ingresso abitazione



Foto abitazione in Santa Teresa Gallura - Località Bandera – Foglio 2 mappale 1428 - vista interna



Foto: soggiorno/pranzo





Foto: vista soggiorno/pranzo

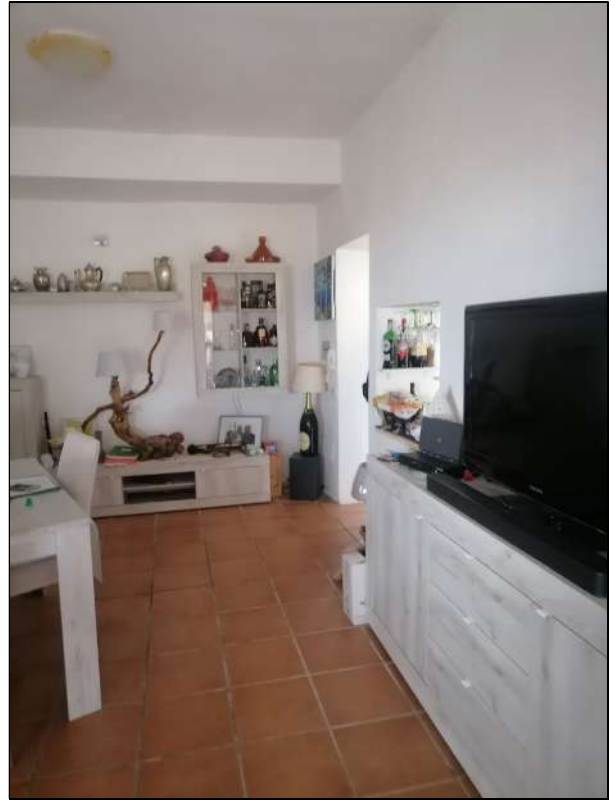


Foto: vista angolo cottura e corridoio di accesso a camere e bagni





Foto: vista camera singola



Foto: vista bagno e camera matrimoniale





Foto: bagno patronale



Foto: accesso al piano primo/sottotetto





Foto: vista interna sottotetto



Foto: vista interna sottotetto

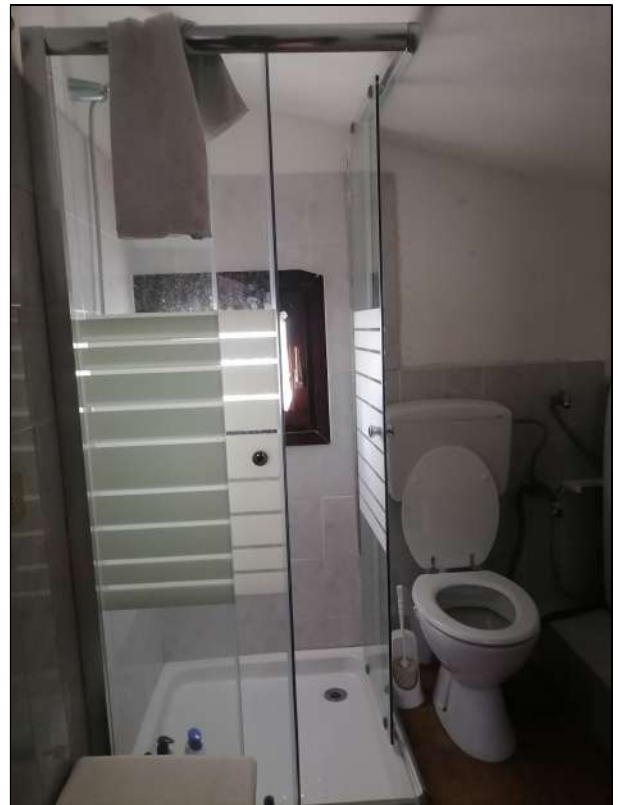




Foto: terrazzo del sottotetto



Foto: vista poggiolo sottotetto



Rilievo fotografico Aglientu – Località Lu Piru Masedu:



Planimetria lotti: foglio 30 mappali 99-104-105-106-121-122, Foglio 33 mappali 27-98, Foglio 34 mappali 30-44, esecuzione immobiliare n.RGE 78/2018

Foto: terreno e abitazione siti in Aglientu - Loc. Lu Piru Masedu - Foglio 30 mappali 121 e 122





Foto: vista esterna abitazione



Foto: vista esterna abitazione e ricovero attrezzi



Foto: vigna



Foto interne del piano seminterrato



Foto: ingresso



Foto: vista interna corridoio e dispensa





Foto: bagno



Foto: magazzino



Foto: cantina e deposito



Foto: viste interne del piano terra



Foto: ingresso piano terra



Foto: angolo cottura

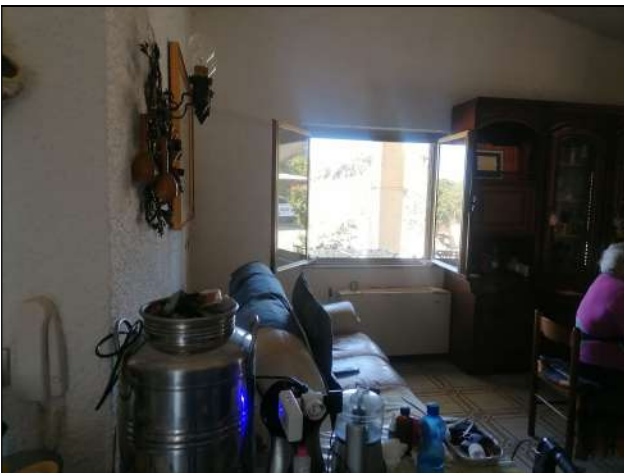


Foto: soggiorno/pranzo



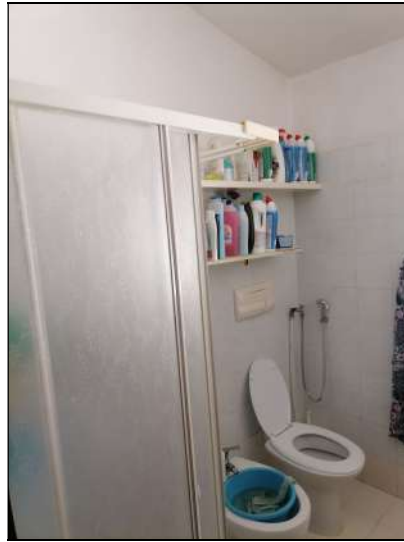


Foto: corridoio e bagno

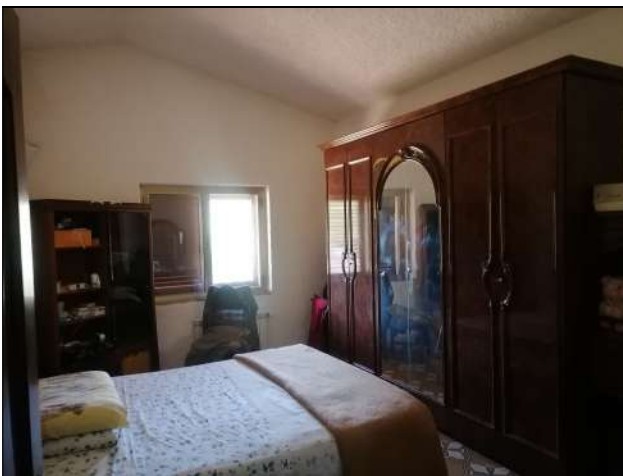


Foto: camera da letto 1

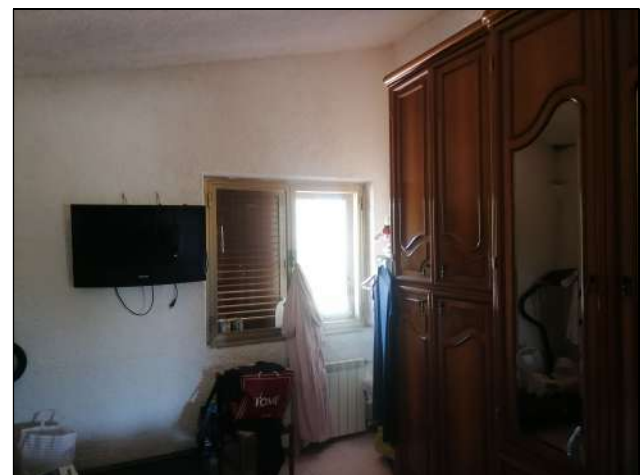


Foto: camera da letto 2



Foto: vista terreni in Aglientu - Loc. Lu Piru Masedu - Foglio 30 mappale 106 e Foglio 34 mappali 30 e 44



Foto: vista terreni in Aglientu - Loc. Lu Piru Masedu - Foglio 30 mappale 99



RISPOSTE AI QUESITI PER:

Quesito n. 1- VERIFICA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE E DATI CATASTALI

“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 vent’anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei 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;”

Risposta al quesito n.1

Come prima attività, l'esperto ha verificato la completezza della documentazione estrapolata: dal catasto (*V.cartella 2 allegato 5*), dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari e dal fascicolo dell'esecuzione immobiliare.

Dai certificati notarili del 26/04/2018, redatto dal Notaio Vincenzo Pistilli in Olbia, si è accertato e verificato che:

- i dati catastali ivi indicati coincidono con quelli riportati nell'estratto di mappa, estrapolato dal catasto;

- Omissis e Omissis, coniugati in regime di comunione legale dei beni, sono divenuti comproprietari di un immobile sito nel Comune di Santa Teresa Gallura in Località Bandera, strada per Capo Testa n.1, distinto nel catasto edilizio urbano di Sassari al Foglio 2 mappale 1428, in forza dell'atto di compravendita a rogito del Dr Fabio Papaccio in data 28/03/2002 Rep. n. 45621, debitamente trascritto a Tempio Pausania in data 06/04/2002 ai nn. 2889/3650;

- Omissis e Omissis, della piena proprietà dell’immobile, risultano essere proprietari in ragione di ½ ciascuno;

- Omissis è divenuto unico proprietario dei terreni siti nel Comune di Aglientu in Località Lu Piru Masedu distinti nel NCT al Foglio 30 mappale 99 di mq 27202, mappale 105 di mq 28, mappale 106 di mq 2186, mappale 100 di mq 19922 (soppresso per frazionamento);

Foglio 33 mappale 27 di mq 808, mappale 98 di mq 2304;

Foglio 34 mappale 30 di mq 1264, mappale 44 di mq 3952, in forza di Atto pubblico rogito dal Notaio Fabio Papaccio in data 29/04/1993 rep. 11788 portante divisione, trascritto in data 27/05/1993 ai nn. 2640/3483.

Successivamente l'esperto ha potuto accertare che l’immobile distinto in Catasto Terreni al foglio 30 mappale 100 di mq 19922 è stato soppresso per frazionamento, costituendo i mappali 121 di mq 19814 e 122 di mq 108, quest’ultimo con fabbricato correlato di categoria A/3 e consistenza 5,5 vani, distinto in Catasto Fabbricati al foglio 30 mappale 122.

- Omissis è divenuto comproprietario in ragione di 1/9 dell’immobile sito nel Comune di Aglientu in Località Lu Piru Masedu distinto nel NCT al Foglio 30 mapp. 104 (ex mapp. 43) in forza di Certificato di denunciata successione registrato all’Ufficio del Registro di Tempio Pausania in data 25/03/1989, denuncia 27/397, trascritto in data 16/08/2006 ai nn. 7790/11569.



Alla data del 11 aprile 2018 negli immobili di proprietà dei Sig.ri Omissis e Omissis, risultavano gravare le seguenti formalità:

- Atto pubblico, rogito del Notaio Fabio Papaccio in data 12/10/2011, rep.75118/31096, portante atto tra vivi –costituzione di fondo patrimoniale, trascritto in data 02/11/2011 ai nn.6736/10405, al quale destinano i seguenti immobili siti: nel Comune di Aglientu in Località Lu Piru Masedu, distinto nel NCT al Foglio 30 mapp.99-105-106-121, Foglio 33 mapp.27-98, Foglio 34 mapp.30-44 di proprietà esclusiva del Sig. Omissis; nel Comune di Santa Teresa Gallura, in Località Bandera, strada per Capo Testa n.1, fabbricato di civile abitazione, composto da 6,5 vani di piani seminterrato terra e primo, con annesso cortile di pertinenza, censito al NCEU al Foglio 2 mapp. 1428 categoria A/7, di proprietà di entrambi i coniugi Signori Omissis e Omissis.

A margine del presente atto, viene annotato in data 17/02/2016 ai nn.154/1113, annotazione a trascrizione –inefficacia relativa ex Art.2901 C.C.

A favore e contro Omissis e Omissis, con atto di citazione notificato in data 29/07/2015, trascritto il 5/08/2015 ai nn.3895/5464, la Banca Nazionale del Lavoro s.p.a. ha chiesto di dichiararsi l'inefficacia dell'atto pubblico del 12/10/2011, rep.75118/31096, Notaio Fabio Papaccio, registrato in Tempio Pausania il 02/11/2011 al n.1477 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Tempio Pausania il 02/11/2011 ai nn. 10405/6736. Il Tribunale di tempio Pausania con sentenza n.37/2016, del 19/01/2016, ha accolto la domanda della Banca Nazionale del Lavoro s.,p.a. e per l'effetto ha dichiarato l'inefficacia dell'atto pubblico di cui sopra.

- Atto Giudiziario, Tribunale di Sassari, 19/01/2015, rep. 64/2015, portante decreto ingiuntivo, iscritto in data 08/05/2015 ai nn. 497/3008.
Ipoteca giudiziale a favore della Banca Nazionale del Lavoro s.p.a. con sede legale in Roma, contro Omissis e omissis, per un capitale di € 389.612,84 garantito da ipoteca di € 521.000,00 da immobili siti nel Comune di Aglientu e precisamente:
 - fabbricato distinto nel NCEU al Foglio 30 mapp. 122, categoria A/3 di avni 5,5 per la quota pari all'intero della proprietà;
 - terreno distinto nel NCT al Foglio 30 mapp.104 di mq 3546, per la quota di 1/9 della proprietà;
- Domanda Giudiziale, Tribunale di Tempio Pausania, 29/07/2015, rep. 1896/2015, portante revoca atti soggetti a trascrizione, trascritto in data 05/08/2015 ai nn.3895/5464. A favore della Banca Nazionale del Lavoro s.p.a. con sede legale in Roma, contro i Sig.ri Omissis e Omissis. Con atto di citazione notificato in data 29/07/2015 la Banca Nazionale del Lavoro s.p.a. ha chiesto la dichiarazione di inefficacia nei propri confronti (revocazione ex art.2901 e s.s. c.c), dell'atto pubblico del 12/10/2011, rep. N. 75118, racc.n.31096, Fabio Papaccio Notaio in Tempio Pausania, registrato in Tempio Pausania il 02/11/2011 al n.1477 e trascritto presso la locale Conservatoria dei RR.II. di tempio Pausania il 02/11/2011 ai nn.10405/6736, con il quale i signori Omissis e Omissis hanno costituito in fondo patrimoniale i beni qui di sotto riportati:
nel Comune di Aglientu in Località Lu Piru Masedu, distinto nel NCT al Foglio 30 mapp.99-105-106-121, Foglio 33 mapp.27-98, Foglio 34 mapp.30-44 di proprietà esclusiva del Sig. Omissis;
nel Comune di Santa Teresa Gallura, in Località Bandera, strada per Capo Testa n.1, fabbricato di civile abitazione, composto da 6,5 vani di piani seminterrato terra e primo, con annesso cortile di pertinenza, censito al NCEU al Foglio 2 mapp. 1428 categoria A/7, di proprietà di entrambi i coniugi Signori Omissis e Omissis.



- Atto Giudiziario, notificato da Ufficiale Giudiziario, 08/03/2018, rep. 373/2018, portante atto cautelare, trascritto in data 30/03/2018 ai nn. 1944/2747.
Verbale di pignoramento immobili a favore di Banca Nazionale del Lavoro s.p.a. con sede legale a Roma, contro i Signori Omissis e Omissis, sopra i seguenti immobili:
 - di proprietà di Omissis, per intero: in Santa Teresa Gallura, località Bandera, strada per Capo Testa n.1, in NCEU al Foglio 2 mapp. 1428, categoria A/7 di vani 6,5;
 - di proprietà Omissis per l'intero: in Comune di Aglientu località Piru Masedu, distinti nel NCT al Foglio 30 mapp. 99-105-106-121, Foglio 33 mapp. 27-98, Foglio 34 mapp. 30-44; distinto nel NCEU al Foglio 30 mapp. 122;
 - di proprietà di 1/9: in Comune di Aglientu, distinti nel NCT al Foglio 30 mapp. 104.

Dall'aggiornamento ipotecario effettuato presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Tempio Pausania, alla data del 15/03/2022 sulla relazione Notarile redatta dal Notaio Vincenzo Pistilli in Olbia, in data 26/04/2018, relativa agli immobili di seguito indicati, si è accertato e verificato che:

Immobili siti nel Comune di Aglientu di piena proprietà del Signor Omissis:

- immobile distinto nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio 30 mappale 122 di 5,5 vani Cat A/3 con superficie catastale di 117 mq e Rendita di € 355,06;
- immobile distinto nel Nuovo Catasto Terreni al foglio 30 mappale 121 pascolo di mq 19814 reddito dominicale €10,23 reddito agrario € 5,12
- immobile distinto nel Nuovo Catasto Terreni al foglio 30 mappale 99 pascolo di mq 27202 reddito dominicale € 14,05 reddito agrario 7,02
- immobile distinto nel Nuovo Catasto Terreni al foglio 30 mappale 105 pascolo di mq 28 reddito dominicale € 0,01 reddito agrario € 0,01
- immobile distinto nel Nuovo Catasto Terreni al foglio 30 mappale 106 reliquato stradale di mq 2186
- immobile distinto nel Nuovo Catasto Terreni al foglio 33 mappale 27 seminativo di mq 808 reddito dominicale € 2,30 reddito agrario € 1,46
- immobile distinto nel Nuovo Catasto Terreni al foglio 33 mappale 98 pascolo di mq 2304 reddito dominicale € 1,19 reddito agrario 0,59
- immobile distinto nel Nuovo Catasto Terreni al foglio 34 mappale 30 pascolo di mq 1264 reddito dominicale € 0,65 reddito agrario € 0,33
- immobile distinto nel Nuovo Catasto Terreni al foglio 34 mappale 44 pascolo di mq 3952 reddito dominicale € 2,04 reddito agrario 1,02

Immobili siti nel Comune di Aglientu di proprietà del Signor Omissis per 1/9:

- immobile distinto nel Nuovo Catasto Terreni al foglio 30 mappale 104 pascolo di mq 3546 reddito dominicale € 1,83 reddito agrario € 0,92

Immobile sito nel Comune di Santa Teresa Gallura di proprietà dei Signori Omissis e Omissis per ½ ciascuno:

- immobile distinto nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio 2 mappale 1428 di 6,5 vani Cat A/7 con rendita di € 1.208,51

Esperite le opportune indagini presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tempio Pausania, a far data dal 11/04/2018 a tutto il giorno del 15/03/2022, non risultano pubblicate ulteriori formalità rispetto alle certificazioni notarili redatte dal Notaio Vincenzo Pistilli in data 26/04/2018. Continuano a sussistere tutti i gravami indicati nella predetta relazione.



Come da indagini catastali, effettuate in data 09/11/2020, i beni oggetto di espropriazione immobiliare, risultano attualmente censiti come di seguito:

Comune di Santa Teresa Gallura:

NCEU foglio 2 mappale 1428

Comune di Aglientu:

NCEU foglio 30 mappale 122 (ex mapp.100)

NCT foglio 30 mappali 99-104-105-106-121 (ex mapp.100)

NCT foglio 33 mappali 27-98

NCT foglio 34 mappali 30-44

I dati catastali accertati ed acquisiti dal Catasto, corrispondono a quelli contenuti nella documentazione ipocatastale, presente nel fascicolo dell'esecuzione immobiliare (*V. Cartella 2 allegato 5*), all'aggiornamento ipotecario, effettuato presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tempio Pausania in data 15/03/2022, (*V cartella 2 allegato 6*) e ai certificati di destinazione urbanistica (*V. cartella 2 allegato 4*) rilasciati dal Comune di Aglientu in data 12/10/2020 e dal Comune di Santa Teresa Gallura in data 13/07/2021.

Inoltre dalle indagini esperite dal Catasto e dall'ispezione ipotecaria si è riscontrato che il fabbricato censito nel NCEU al foglio 30 mappale 122 è intestato a Omissis, Omissis e Omissis.

Quesito n.2- DESCRIZIONE DELLE CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

“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 alla zona (centri commerciali, farmacie, spazi verdi, negozi al dettaglio), alla distanza del centro della città e delle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;

Risposta al quesito n.2

1. Immobile sito nel Comune di Santa Teresa Gallura.

Immobile a carattere residenziale, costruito nel 1964 con regolare Licenza Edilizia e successivamente condonato per le opere difformi con Concessione Edilizia in Sanatoria n. 173 del 11/11/1999 ai sensi della legge 47/1985 e successive modificazioni e integrazioni; è stato regolarmente accatastato e abilitato con Certificato di licenza d'uso n.1453 rilasciato in data 17/03/2000. Inoltre su richiesta dei Signori Omissis è stata rilasciata, dal Comune di Santa Teresa Gallura, regolare Autorizzazione Edilizia n°66 del 08/11/2006 inerente la manutenzione straordinaria per rifacimento manto di copertura e tinteggiatura esterna del fabbricato (*V. Cartella2 allegato2*).L'immobile staggito è censito al NCEU al foglio 2 mappale 1428 ed ubicato nel Comune di Santa Teresa Gallura in Località Bandera, strada per Capo Testa. Si presenta come villa unifamiliare disposta su due livelli; piano terra, piano primo o sottotetto e un piccolo locale di circa mq 2,80 ad uso magazzino/lavanderia al piano seminterrato raggiungibile tramite una rampa esterna oppure dall'altro lato tramite un camminamento esterno nel giardino. Mentre il piano primo è raggiungibile mediante una scala esterna in muratura. Di fatto tutti i piani hanno accesso separato e non vi è tra loro, alcun collegamento interno. Nel piano terra si sviluppa un trilocale composto da: soggiorno/pranzo, cucina, due camere da letto e due bagni con accesso da ampio disimpegno. Il piano primo è in realtà un sottotetto composto da camera da letto matrimoniale con angolo cottura e bagno. L'immobile sopradescritto insiste su un lotto recintato e interdetto da due cancellate all'ingresso, una pedonale e una carraia con ampio posto auto privato pavimentato.



La superficie catastale dell'immobile oggetto di stima, dalle carte depositate presso il Comune di Santa Teresa Gallura, risulta essere pari a circa mq 1421,00 mentre il fabbricato risulta avere una superficie coperta pari a mq 114,76 circa (superficie estrapolata dall'ultimo progetto di condono edilizio concessionato). Pertanto la restante parte risulta essere distribuita tra verde privato, ingresso con annesso parcheggio e camminamenti che vanno dall'accesso lungo tutto il perimetro della villa.

La superficie netta interna del piano terra risulta essere pari mq 71,24 suddivisi come di seguito:

- soggiorno/pranzo di mq 26,68
- cucina di mq 8,28
- disimpegno di mq 5,00
- bagno di mq 6,12
- camera singola di mq 9,86
- camera doppia di mq 11,56
- bagno privato di mq 3,74

Le superfici esterne dell'abitazione sono suddivise in:

- veranda coperta in travi legno, perlinato e manto di tegole curve di mq 22,68
- veranda scoperta di mq 44,10

La restante superficie calpestabile esterna relativa all'ingresso, al parcheggio e al giardino è pari a mq 1262,14

La superficie netta interna del piano primo o sottotetto è pari a mq 28,98 composto da:

- camera da letto e angolo cottura, di mq 22,73
- bagno di mq 5,76

mentre le superfici calpestabili esterne, scoperte si compongono di:

- terrazzo di mq 13,80
- poggiolo di mq 5,33

Il cespite pignorato confina a Nord con terreno di proprietà Omissis, a Sud con proprietà Omissis, a Ovest con proprietà Omissis e strada provinciale per Capo Testa, a Est con proprietà Omissis. E' situato nella parte est del Comune di Santa Teresa Gallura ricadente in parte in zona C – di espansione urbana, e nello specifico nella sottozona C5.3.1 e in parte in sottozona H2 di rispetto stradale, con urbanizzazione primaria e secondaria. Dalla strada per Capo Testa si può raggiungere il sentiero natura e il sito archeologico di “Lu Brandali” mentre a circa 3 km si possono trovare il villaggio di Baia Santa Riparata e la frazione di Capo Testa, posti entrambi sul mare, oltre alle diverse e bellissime spiagge, offrono servizi prettamente stagionali quali bar e ristoranti/pizzeria e alberghi a 5 stelle. Nella località di Baia Santa Riparata si può trovare anche una piccola chiesetta caratteristica. Da via Tibula invece, passando dinanzi alla caserma dei Carabinieri, agenzia di viaggi, bar, banco di Sardegna, autolavaggio, si potrà accedere a via Nazionale, via principale dalla quale si accede al paese fino alla Chiesa di San Vittorio e alla piazza Vittorio Emanuele I°, e dalla quale si diramano tutte le vie ai maggiori servizi quali bar, ristoranti, pizzerie, supermercati, banche, B&B, parco giochi per bambini, poste, guardia medica, nonché parafarmacia e farmacia, polo sportivo, benzinai e servizi scolastici quali nido, scuola materna, primaria, secondaria di primo e di secondo grado, la casa comunale, teatro, cinema stagionale all'aperto e il porto turistico, compreso di traghetti che effettuano le tratte tra il paese di Santa Teresa Gallura e la Corsica e viceversa., oltre alla caratteristica torre Aragonese.

Mentre l'intero Comune di Santa Teresa Gallura si estende per diversi chilometri comprendendo varie frazioni, il paese si sviluppa in pochi chilometri pertanto è totalmente visitabile anche a piedi, di fatto la villa dista dalla piazza circa 1 km e dall'ingresso del paese circa 1,9 km. Le diramazioni dall'ingresso del paese verso le città più vicine sono disposte a Sud verso Tempio e Sassari e ad Est verso Olbia.



2. Immobili siti nel Comune di Aglientu.

Tutti gli immobili staggiti sono situati nell'agro del Comune di Aglientu - Zona E – agricola (*V. quesito n.5-Stumento Urbanistico Comunale*)

1. Lotto di terreno censito nel NCF al foglio 30 mappale 121 situato nell'agro del Comune di Aglientu in località Lu Piru Masedu poco distante dalla chiesa campestre di San Pancrazio. Il lotto si presenta recintato e interdetto da cancellata in metallo a due ante comandate elettronicamente. Al suo interno vi insistono delle tettoie ad uso posti auto e ricovero mezzi agricoli, realizzati in assenza di titolo autorizzativi. A circa 200 m dall'ingresso del lotto, insiste un vigneto di piccole dimensioni, circa 2650 mq, che si affaccia proprio sulla strada vicinale (censita al foglio 30 mappale 104) collegata direttamente con strada provinciale SP5 che si collega verso Est a Strada Provinciale SP90 Strada Castelsardo-Santa Teresa Gallura e verso Sud con Strada Statale SS133 Palau, via di collegamento con la città di Tempio Pausania. Questo mappale confina a nord e ad ovest con la strada vicinale di proprietà eredi Omissis, a sud con stessa proprietà (foglio 30 mappale 106), e ad est con stessa proprietà (foglio 34 mappale 44 e foglio 30 mappale 106).

2. All'interno del cespite censito al foglio 30 mappale 121, è ubicata anche la particella 122 che si presenta come un edificio per civile abitazione su due livelli non comunicanti tra loro:

- piano seminterrato adibito pressoché a deposito, magazzino e cantina, composto da ampio salone, bagno, magazzino, deposito e dispensa;
- piano terra nel quale si sviluppa l'abitazione composta da ingresso tramite una veranda coperta dalla quale si accede direttamente nel soggiorno collegato ad un piccolo angolo cottura, dal disimpegno si accede a due camere da letto e un bagno.

All'accesso troviamo un edificio in buone condizioni generali, purtroppo l'unico documento reperibile al foglio 30 mappale 122 e intestato al Signor Omissis è stato estrapolato dal catasto, con il quale durante l'accesso si sono potute rilevare alcune difformità, quali disposizioni interne e infissi diversi e la realizzazione di una veranda con copertura in coppi nella parte laterale del manufatto. Secondo ulteriori indagini esperite tramite il Comune di Aglientu (*V. Cartella 2 allegato 2*) e secondo le informazioni fornite dallo stesso debitore esecutato, l'edificio oggetto di pignoramento, sarebbe stato autorizzato con Concessione Edilizia n. 1663 del 23/12/1989 avente ad oggetto la variante di posizionamento di una casa per civile abitazione e costruzione cantina interrata, da realizzarsi nel terreno, all'epoca censito al Foglio 33 mappale 3 intestato ai figli dell'esecutato, ma realmente edificato nell'appezzamento di terreno intestato al signor Omissis senza dare comunicazione all'ente comunale preposto e accatastato nel 1996. Pertanto l'immobile si deve ritenere costruito in totale assenza di Concessione Edilizia. Inoltre dalle visure estrapolate dal Catasto si evince che la particella 122 è intestata ai Signori Omissis, Omissis e Omissis. Tuttavia dalla Concessione Edilizia estrapolata dal Comune di Aglientu si è potuta definire la superficie coperta del manufatto oggetto di pignoramento in mq 109,20 ai quali vanno aggiunti circa 35,00 mq della veranda realizzata difformemente dal progetto concessionato.

La superficie netta interna del piano terra risulta essere pari mq 72,59 suddivisi come di seguito:

- soggiorno/pranzo di mq 28,80
- angolo cottura di mq 5,32
- disimpegno di mq 5,28
- bagno di mq 5,40
- camera matrimoniale di mq 14,10
- camera doppia di mq 13,69

le superfici coperte esterne:

veranda coperta concessionata di mq 20,72

veranda coperta non concessionata di circa mq 35,00

il seminterrato adibito a unica cantina con superficie interna di mq 73,15 come da Concessione Edilizia n. 1663 del 23/12/1989 ma realmente suddivisa in:



- ampio salone
- bagno
- magazzino
- dispensa
- deposito

3. I lotti censiti al NCT al foglio 30 mappale 105 e 106, situati nell'agro del Comune di Aglientu in località Lu Piru Masedu, poco distante dalla Chiesta campestre di San Pancrazio, si presentano come appezzamenti di terreno vicini tra loro e adiacenti al mappale 121 e alla strada vicinale asfaltata ad uso pubblico, anch'essa cespite pignorato per 1/9 della proprietà, censita al NCT al foglio 30 mappale 104.

4. Immobile censito al NCT al foglio 30 mappale 99 situato nell'agro del Comune di Aglientu in località Lu Piru Masedu poco distante dalla Chiesta campestre di San Pancrazio, fondo rustico di mq 27202 con destinazione coltura seminativo pascolo ricoperto da vegetazione spontanea prevalentemente bosco e macchia mediterranea.

5. Immobili censiti al NCT al foglio 34 mappali 30-44 situati nell'agro del Comune di Aglientu in località Lu Piru Masedu, appezzamenti di terreno adiacenti tra loro e limitrofi tramite il mappale 44 al mappale 121. Anch'essi ricoperti prevalentemente da bosco e macchia mediterranea.

6. Immobili censiti al NCT al foglio 33 mappali 27 e 98 situati nell'agro del Comune di Aglientu in località Lu Piru Masedu poco distanti dalla Chiesetta campestre di San Pancrazio, appezzamenti di terreno con presenza di alberi da sughero, lecci e macchia mediterranea con sottobosco caratteristico che si presenta anche negli altri terreni. Il signor Omissis dichiara che dagli alberi da sughero presenti in questi appezzamenti estraggono circa 15 quintali di sughero ogni 10 anni. L'ultima estrazione è avvenuta nel 2018.

Tutti gli immobili sopra descritti distano circa 2,8 km dall'ingresso del Comune di Aglientu e circa 3,5 km dalla piazza di Chiesa del suddetto Comune.



Quesito n.3- VERIFICHE DI CONFORMITA' TRA GLI ATTI DEPOSITATI E LA REALTA'

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

- *se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;*
- *se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;*
- *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; “*

Risposta al quesito n.3

La descrizione attuale dei beni pignorati risulta essere conforme a quella contenuta nell'atto di pignoramento.

1. L'immobile pignorato censito nel NCEU al foglio 2 mappale 1428 ubicato nel Comune di Santa Teresa Gallura, si presenta come villetta unifamiliare posta su due livelli, confinante con proprietà Omissis, proprietà Omissis e proprietà Omissis.
2. Il cespite pignorato censito nel NCEU al foglio 30 mappale 122 ubicato nel Comune di Aglientu, si presenta come edificio per civile abitazione posto su due livelli e confinante con stessa proprietà;
3. I cespiti pignorati censiti nel NCT al foglio 30 mappali 99-105-106-121, al foglio 33 mappali 27 e 98, al foglio 34 mappali 30-44 si presentano come appezzamenti di terreno con presenza di macchia mediterranea sottobosco e alcuni alberi da sughero. Di fatto il mappale 106 classificato come reliquato stradale ad oggi si presenta anch'esso come appezzamento di terreno collegato ai mappali adiacenti sopra descritti di proprietà dell'esecutato.
4. Il mappale 104 censito nel Catasto Terreni al foglio 30 si presenta come strada vicinale asfaltata ad uso pubblico collegata alla Strada Provinciale SP5, dalla quale si accede alla Chiesa campestre di San Pancrazio.

Quesito n. 4- CONFORMITA' CATASTALI

“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;”

Risposta al quesito n.4

1. L'immobile sito nel Comune di Santa Teresa Gallura, censito al NCEU al foglio 2 mappale 1428 risulta regolarmente accatastato, pertanto non necessita di alcuna variazione e/o nuovo accatastamento, si allega estratto di mappa (*V. cartella 2 allegato 5*).
2. L'immobile censito al NCEU al foglio 30 mappale 122 è accatastato con alcune lievi difformità, quali la distribuzione interna al piano seminterrato e la sistemazione di infissi al piano terra, oltre alla realizzazione di una veranda coperta in tegole. Non si è ritenuto opportuno presentare



l'aggiornamento catastale prima della richiesta e conseguente concessione in sanatoria del bene al Comune di Aglientu.

Quesito n.5- STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

“Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;”

Risposta al quesito n.5

1. Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Santa Teresa Gallura in data 13/07/2021 per l'immobile censito al foglio 2 mappale 1428

Dal certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dall'ufficio “Settore Gestione del Territorio e Area Marina Protetta” del Comune di Santa Teresa Gallura in data 13/07/2021 (*V.cartella 2 allegato 4*), l'area urbana identificata nel NCEU al foglio 2 mappale 1428, è inserita nel vigente Piano Urbanistico Comunale (PUC), e ricade in parte in sottozona C5.3.1 e parte in sottozona H2 di rispetto stradale.

Le destinazioni di zona e i relativi indici e parametri urbanistici, sono di seguito descritti:

Sottozona C5.3.1

Tale sottozona è collocata fisicamente a ridosso dell'asse di circovallazione per Capo Testa, le caratteristiche geomorfologiche dell'area consentono solamente interventi edificatori di carattere estensivo.

Parametri di intervento:

It = 0.50 mc/mq

S1 = 0.060 mq/mq

S2 = 0.0237 mq/mq

S2 = 0.120 mq/mq

S4 = 0.0363 mq/mq

H = 6.00 mt

Rc = 0.50 mq/mq

Dc = 5.00 mt

Ds = 5.00 mt fatta eccezione delle strade provinciali con distacco stradale pari a 20 mt, o comunque secondo indicazioni cartografiche e quanto definito dall'art. 10 delle presenti norme. La superficie minima del lotto, in considerazione del carattere estensivo della zona, sarà pari a mq 6.00 con possibilità massima di accorpamento di n.3 unità residenziali.

Valgono, al fine della suddivisione delle destinazioni dei volumi, le norme fissate per tutte le sottozone “C”, 70 mc/ab per le residenze, 20 mc/ab per accessori connessi con la residenza, mc/ab per volumi pubblici.

Il comparto C5.3.1 è stato oggetto di piano di lottizzazione (P. di L.), approvato in via definitiva dal Consiglio Comunale con deliberazione N. 67 del 15/11/2010, NON ancora convenzionato con il Comune e quindi non ancora attuabile.

Nell'ambito del detto piano di lottizzazione, il mappale 1428 ricade in area edificabile, all'interno del sub comparto B, lotto B13, nel quale non sono previsti ampliamenti volumetrici dell'edificio esistente.



Sottozone “H2” di rispetto stradale

Sono destinate alla tutela della viabilità esistente o di progetto e sono dimensionate in relazione alle caratteristiche della strada, così come indicato nelle tavole del P.U.C. o qualora manchino speciali prescrizioni dal D.Lgs. n.285/92 e regolamento di attuazione D.P.R. 495/92.

Le zone di rispetto stradale, confinanti con zone aventi destinazione diversa da quella agricola, hanno destinazione a verde, anche alberato, ed in esse possono essere realizzati parcheggi pubblici e di uso pubblico, percorsi pedonali e ciclabili; se confinanti con zona soggette a piano particolareggiato d'esecuzione o a lottizzazione, possono essere sistemate nel quadro dell'intervento di pertinenza. Analogo ampliamento potrà essere consentito per gli edifici di servizio o adibiti alla conduzione agricola dei fondi a condizione che l'ampliamento non interessi la fascia di rispetto così definita dal D.Lgs n.285/92 così come integrato dal regolamento di attuazione del D.P.R 495/92 e non venga ridotto il distacco preesistente tra i fabbricati.

Si informa che con deliberazione del Consiglio Comunale n.33 del 27/11/2014 è stato adottato l'adeguamento del Piano Urbanistico Comunale e con delibera n.73 del 29/12/2015 sono state esaminate le osservazioni. Con deliberazione del Consiglio Comunale n.1/ del 21/01/2020, è stato approvato in via definitiva l'adeguamento del Piano Urbanistico Comunale al P.P.R. ed al P.A.I. Ad oggi il piano non è ancora efficace, in quanto sta percorrendo l'iter burocratico con la supervisione agli altri enti preposti all'approvazione.

Nell'adeguamento del P.U.C., come sopra citato, i terreni di cui in premessa ricadranno parte in sottozona C3.10 e parte in sottozona H2.6 di rispetto stradale.

Le norme tecniche, gli indici e i parametri urbanistici della sottozona C3.10 della variante al PUC di cui sopra, sono riportati nell'allegato A (Vedi Cartella 2 Allegato 4).

Inoltre, stante l'intervenuta efficacia del Piano Paesaggistico Regionale, pubblicato nel B.U.R.A.S. n.30 del 08/09/2006, si richiamano a seguito le disposizioni di cui all'art.4, commi 1° e 4°, delle Norme Tecniche di Attuazione del P.P.R.:

comma 1 - Le disposizioni del P.P.R. sono cogenti per gli strumenti urbanistici dei Comuni e delle Province e sono immediatamente prevalenti sulle disposizioni diformi eventualmente contenute negli strumenti urbanistici.

Comma 4- Le disposizioni del Piano Paesaggistico sono immediatamente efficaci per i territori Comunali in tutto o in parte ricompresi negli ambiti di paesaggio costiero di cui all'art.14.

L'intero territorio del Comune di Santa Teresa Gallura è ricompreso nell'ambito di paesaggio costiero e pertanto la normativa trova applicazione in tutto il Comune.

Si precisa che sull'area in oggetto, devono comunque essere osservate tutte le prescrizioni non espressamente sopra richiamate, derivanti dall'applicazione delle Norme Tecniche di Attuazione del P.U.C. vigente, del R.E. e del piano di lottizzazione, nonché tutte le disposizioni di Legge.

2. Certificato di Destinazione Urbanistica n°24 del 01/04/2022 rilasciato dal Comune di Aglientu per gli immobili censiti rispettivamente al foglio 30 mappali 99-104-105-106-121-122, al foglio 33 mappali 27-98, al foglio 34 mappali 30-44

Dal certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dall'ufficio “Area Tecnica Servizio Urbanistica e Gestione del Territorio Sportello per l'Edilizia” del Comune di Aglientu in data 01/04/2022 (V.cartella 2 allegato 4), che i sotto elencati terreni siti in località Lu Piru Masedu e distinti in Catasto:



Foglio 30 Mappali 99-104-105-106-121-122

Foglio 33 Mappali 27-98

Foglio 34 Mappali 30-44

ricadono:

in zona agricola E, sottozona "E2", destinata ad uso agricolo ed alla realizzazione degli impianti annessi, nonché alle residenze agricole, alla pesca ed alla promozione dei prodotti agricoli.

Definizione

1. La zona E comprende le parti del territorio destinate ad usi agricoli e alla realizzazione degli impianti annessi, nonché alle residenze agricole, alla pesca e alla promozione dei loro prodotti.
2. Per la zona E, il Comune di Aglientu, intende attenersi ai seguenti principi:
 - a) valorizzare la vocazione produttiva nelle zone agricole del territorio comunale;
 - b) salvaguardare e rafforzare l'azione svolta dallo spazio agricolo come connettivo ecologico diffuso;
 - c) conservare ed incentivare lo sviluppo dei centri rurali;
 - d) salvaguardare, riqualificare e mantenere gli elementi paesaggistici del tessuto agrario (muri a secco, siepi, sistemi di canalizzazione) con l'obiettivo di conservare e/o ripristinare l'equilibrio fra gli insediamenti e il territorio;
 - e) recuperare e ristrutturare il patrimonio edilizio dell'insediamento rurale sparso, riqualificandolo e favorendo il suo riutilizzo per gli scopi agricolo, abitativo e per la ricettività rurale;
 - f) incentivare forme di conduzione agricole multifunzionale proprie dell'ambito periurbano attraverso l'offerta di servizi volti a soddisfare la domanda di fruizione sportivo-ricettiva sostenibile e didattico culturale e formativa proveniente dalla città e dalle attività presenti.
3. La zona E comprende anche il sistema degli stazzi, al quale si applicano le disposizioni di cui agli articoli 22 e 23 delle N.T.A.
4. All'interno della zona E, il PUC individua e disciplina le seguenti sottozone:
 - a) sottozona E2: aree di primaria importanza per la funzione agricola-produttiva;
 - b) sottozona E4: aree caratterizzate dalla presenza di preesistenze insediative utilizzabili per l'organizzazione dei centri rurali;
 - c) sottozona E5: aree marginali per l'attività agricola.

Parametri urbanistici ed edilizi

1. All'interno della zona E sono ammesse, in generale e fatto salvo quanto previsto per le singole sottozone, le seguenti destinazioni di cui all'articolo 6 delle N.T.A.:
 - a) residenziale: abitazioni;
 - b) residenziale: strutture ricettive extralberghiere (Bed & breakfast, Domos);
 - c) turistico-ricettive: fabbricati per punti di ristoro;
 - d) artigianale e industriale: attività eccezionalmente ammesse secondo le previsioni del DA n. 2266/U/1983;
 - e) direzionale, commerciale e socio-sanitaria: attività eccezionalmente ammesse secondo le previsioni del decreto dell'Assessore degli Enti locali, finanze e urbanistica del 20 dicembre 1983, n. 2266/U;
 - f) agricolo-zootecnica.
2. All'interno della zona E sono ammessi le seguenti categorie di intervento di cui all'articolo 5 delle norme tecniche di attuazione:
 - a) manutenzione ordinaria;
 - b) manutenzione straordinaria;
 - c) restauro e risanamento conservativo;
 - d) ristrutturazione edilizia;
 - e) nuova costruzione.
3. Gli indici di edificabilità massima sono stabiliti, in generale e fatto salvo quanto previsto per le singole sottozone, come segue:
 - a) 0,20 mc/mq per strutture e impianti per la produzione agricola, zootecnica, acquacoltura e itticoltura;



b) 0,03 mc/mq per fabbricati residenziali;

c) 0,01 mc/mq per strutture e impianti per la silvicoltura.

4. All'interno delle zone E è ammessa la realizzazione di impianti di interesse pubblico quali cabine di trasformazione dell'energia elettrica, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili, con un indice massimo di edificabilità pari a 1 mc/mq, e senza necessità di un lotto minimo di intervento.

5. La costruzione di nuovi edifici a esclusiva funzione agricola è consentita per le opere indispensabili alla conduzione del fondo e alle attrezzature necessarie per le attività aziendali. È sempre ammessa la riqualificazione e il riutilizzo del patrimonio edilizio esistente.

6. Il dimensionamento degli edifici deve essere effettuato sulla base della superficie del fondo interessato dal piano aziendale previsto nell'articolo 50 delle N.T.A. Ai fini edificatori, nella fascia di profondità di 1.000 metri dalla linea di battaglia devono essere computati tutti i volumi, fatti salvi quelli relativi a parti di fabbricato totalmente o parzialmente interrati per almeno due lati, destinati a cantine, depositi, locali caldaie, garage e simili, di altezza inferiore a 2,40 metri.

7. I progetti di intervento devono definire gli usi e le sistemazioni degli edifici esistenti e previsti e delle aree libere di pertinenza, le infrastrutture di accesso, le recinzioni e le piantumazioni. Le opere previste devono inserirsi organicamente nel paesaggio circostante, rispettare le trame particellari dei reticoli idrologici e stradali, non recare pregiudizio agli aspetti paesistico percettivi e non determinare interferenze visive negative rispetto a beni naturali o culturali esistenti nell'intorno. I materiali e i caratteri costruttivi devono essere adeguati alle preesistenze tradizionali galluresi, con particolare riguardo alla tipologia, alle forme dei volumi, alle pendenze, agli sporti e all'articolazione delle falde dei tetti, all'utilizzo dei materiali di facciata e di copertura.

8. È prescritta la distanza minima dei fabbricati dai confini e dalle strade di 5,00 metri. Per i fabbricati a uso residenziale è prescritta la distanza minima dei fabbricati dai confini e dalle strade di 6,00 metri.

9. Sono consentite verande e pergolati con superficie coperta non superiore al 70 per cento della copertura del fabbricato. Non sono consentite verande, pergolati e ogni altra sistemazione esterna che pregiudichino la permeabilità dei suoli.

10. L'altezza massima degli edifici è stabilita in 7,50 metri, fatti salvi strutture e impianti produttivi, connessi all'attività aziendale, che per la loro specifica funzione necessitano di altezze maggiori.

11. Al fine di limitare le ricadute sulla popolazione in termini igienico-ambientali, negli insediamenti zootecnici i fabbricati destinati al ricovero degli animali e gli impianti connessi alla raccolta o stoccaggio e raccolta e al trattamento dei reflui zootecnici devono rispettare la distanza minima di 50 metri dai confini di proprietà. I fabbricati devono rispettare inoltre le seguenti distanze minime dal perimetro delle zone territoriali omogenee A, B, C, F e G:

a) 500 metri se trattasi di allevamenti di suini;

b) 300 metri se trattasi di allevamenti per avicoli e conigli;

c) 100 metri se trattasi di allevamenti per bovini, ovicaprini ed equini.

12. Per gli interventi su fabbricati esistenti costituiti da unità immobiliari singole o accorpate, è ammesso l'ampliamento degli stessi in aderenza alla linea di confine tra le unità immobiliari medesime.

13. In attuazione di quanto previsto dal decreto del Ministro dei lavori pubblici 1 aprile 1968, n. 1404, è vietata l'edificazione per una fascia di profondità di 30,00 m dal ciglio delle strade provinciali e di profondità di 20,00 dal ciglio delle strade comunali. In corrispondenza di incroci e biforcazioni le fasce di rispetto determinate dalle distanze minime sopraindicate sono incrementate dall'area determinata dal triangolo avente due lati sugli allineamenti di distacco, la cui lunghezza, a partire dal punto di intersezione degli allineamenti stessi sia uguale al doppio delle distanze stabilite nel periodo precedente, afferenti alle rispettive strade, e il terzo lato costituito dalla retta congiungente i due punti estremi.

14. Per quanto non espressamente previsto, si applicano le disposizioni contenute nelle direttive approvate con decreto del Presidente della Giunta regionale 3 agosto 1994, n. 228.



Modalità di attuazione

1. Gli interventi edificatori si attuano mediante titolo abitativo diretto.
2. Per la sottozona E4 gli interventi sono attuati attraverso i piani attuativi per i centri rurali, secondo le indicazioni dei relativi progetti norma di cui all'articolo 3 delle N.T.A..

Soggetti legittimati

1. Fermo restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti, la nuova edificazione ai fini residenziali è consentita all'imprenditore agricolo professionale, come definito dall'articolo 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99 e successive modificazioni, e al coltivatore diretto.
2. Fermo restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti, la realizzazione di nuovi edifici strumentali alla produzione agricola o a essa connessi è consentita all'imprenditore agricolo, anche non professionale, al coltivatore diretto o alle società non in possesso dei requisiti previsti dall'articolo 1, comma 3, del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99 e successive modificazioni.
3. Fermo restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti, per tutti i rimanenti casi per svolgimento di attività agricola destinata esclusivamente o prevalentemente a uso personale è consentita l'edificazione di strutture d'appoggio non residenziali, destinati al ricovero di mezzi o animali, per una superficie coperta non superiore a 30 mq per fondi da tre sino a dieci ettari e non superiore a 60 mq per fondi oltre i dieci ettari, comunque per volumetrie non superiori rispettivamente a 90 mc e a 180 mc.
4. I requisiti previsti ai commi 1, 2 e 3 non sono richiesti per interventi all'interno della sottozona E4, attuati attraverso i piani attuativi dei centri rurali.

Programma di miglioramento fondiario

1. L'edificazione in zona E deve essere accompagnata dalla presentazione di un organico piano aziendale, a firma di un tecnico abilitato, che giustifichi e dia valenza agli interventi edificatori. Il piano deve contenere un programma di miglioramento fondiario tale da giustificare la richiesta di nuova edificazione, nonché l'eventuale esigenza di residenzialità nel fondo, la quale deve essere in stretta connessione con la conduzione agricola e zootecnica del fondo, compatibilmente con le sue caratteristiche agro-pedologiche.
2. Il piano aziendale deve contenere almeno i seguenti elementi:
 - a) descrizione dello stato di fatto;
 - b) indicazione dettagliata delle misure e degli investimenti previsti;
 - c) individuazione dei fabbricati esistenti e da realizzare, le relative aree da vincolare all'inedificabilità secondo gli indici di cubatura utilizzati;
 - d) descrizione degli interventi programmati per lo svolgimento delle attività agricole e/o delle attività connesse, atta a dimostrare la necessità della presenza in azienda del coltivatore del fondo o dell'allevatore e della residenza necessaria allo scopo (in caso dell'edificazione a scopo residenziale);
 - e) descrizione del fondo a seguito del miglioramento fondiario;
 - f) descrizione delle eventuali opere di mitigazione previste;
 - g) definizione di un cronoprogramma che riporti le fasi di realizzazione dell'intervento e i lavori di miglioramento fondiario.
3. L'attuazione del programma di miglioramento fondiario deve essere contestuale ai lavori di costruzione dei fabbricati in progetto. Unitamente alla dichiarazione di fine lavori deve essere presentata idonea perizia da parte del direttore dei lavori attestante lo stato di attuazione delle opere di miglioramento fondiario. La mancata realizzazione del miglioramento fondiario comporta la decadenza del titolo abitativo.
4. Il programma di miglioramento fondiario deve basarsi su un approfondito studio della realtà aziendale e deve svilupparsi attraverso l'esame e la valutazione delle caratteristiche fisiche e strumentali. Per quanto concerne le caratteristiche fisiche, deve essere valutata la collocazione paesaggistica e territoriale, l'inquadramento geomorfologico e pedologico, la suscettività d'uso dei suoli in funzione degli ordinamenti produttivi futuri, il microclima negli elementi rilevanti ai fini



delle produzioni in atto e di quelle ipotizzabili. Riguardo alle caratteristiche strumentali, occorre considerare i servizi e le infrastrutture esterne che influenzano il processo produttivo, il regime fondiario, le relazioni fra i diversi corpi costituenti l'azienda, l'indirizzo produttivo e colturale in atto, le strutture fondiarie e il loro stato d'uso, la loro importanza ai fini della conservazione del patrimonio rurale e ai fini produttivi, gli impianti, le macchine e gli animali. Per i fabbricati, deve essere opportunamente dimostrata la connessione funzionale e dimensionale con l'ordinamento aziendale, privilegiando comunque il recupero di fabbricati esistenti, anche attraverso giustificazione puntuale degli spazi e delle volumetrie previste.

5. Gli edifici in ambito rurale devono essere realizzati in armonia con il paesaggio e dovranno essere sempre dotati di finiture adeguate al loro utilizzo.

6. Il piano aziendale deve essere corredato e integrato dalla documentazione cartografica indicata nel regolamento edilizio.

7. Il piano di miglioramento fondiario deve altresì contenere la giustificazione tecnico-analitica di ciascuna opera proposta, corredata degli opportuni calcoli di dimensionamento (in caso di fabbricati ad uso agricolo, dovrà essere data giustificazione puntuale degli spazi e delle volumetrie).

8. Per lo smaltimento dei reflui si rimanda alle disposizioni di cui alla Parte III del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 e alla direttiva in materia di disciplina regionale degli scarichi, approvata con deliberazione della Giunta regionale n. 69/25 del 10/12/2008. Per il riutilizzo delle acque reflue si rimanda al decreto ministeriale 12 giugno 2003, n. 185, recante il regolamento per le norme tecniche per il riutilizzo delle acque reflue.

9. All'interno del territorio comunale devono essere rispettati i principi generali di buona pratica agricola definiti dalla normativa europea vigente in materia.

10. Per le sottozone E4 attuate attraverso i piani attuativi dei centri rurali non è richiesta la predisposizione del piano aziendale.

Attività multifunzionali, punti di ristoro e albergo rurale

1. All'interno della zona E sono ammesse le attività multifunzionali delle imprese agricole e ittiche previste dalla legge regionale 11 maggio 2015, n.11 e successive modificazioni.

2. L'attività di agriturismo, quale attività in rapporto di connessione e complementarietà con l'attività principale, è sempre ammessa nei limiti e alle condizioni previste dalla legge regionale 11 maggio 2015, n.11 e successive modificazioni.

3. Per le strutture aziendali comprendenti l'attività agrituristica sono ammessi tre posti letto per ettaro con destinazione agrituristica. Per ciascun posto letto è computata una volumetria massima di 50 mc, aggiuntiva rispetto ai volumi massimi ammissibili per la residenza. La superficie minima di intervento è pari a tre ettari, costituita da particelle catastali contigue. Eventuali ulteriori volumi per i servizi accessori dell'agriturismo sono conteggiati all'interno dell'indice stabilito per le residenze.

4. Le strutture edilizie destinate all'attività di agriturismo devono essere vincolate al fondo. Tale vincolo, unitamente all'atto unilaterale riportante l'obbligo a non frazionare una superficie non inferiore a tre ettari comprendente gli interventi edilizi e a mantenere la destinazione agrituristica dei posti letto, deve essere oggetto di trascrizione nei registri immobiliari, ai sensi dell'articolo 2645-quater del Codice civile.

5. La realizzazione di strutture destinate all'attività di fattoria sociale è ammessa con una superficie minima di intervento pari a 3 ettari, costituita da particelle catastali contigue, e i relativi volumi sono conteggiati all'interno dell'indice stabilito per le residenze.

6. All'interno della zona E è ammessa la realizzazione di punti di ristoro indipendenti dall'attività agricola. I punti di ristoro sono costituiti dalle attività di ristorazione, bar e tavola calda dotate di non più di venti posti letto, al servizio della viabilità comunale e provinciale.

7. L'indice di edificabilità per i punti di ristoro è stabilito in 0,10 mc/mq e la superficie minima di intervento è pari a 3 ettari, costituita da particelle catastali contigue. Quando un punto di ristoro è incluso in un fondo agricolo comprendente attrezzature e residenze, alla superficie minima relativa al punto di ristoro deve essere aggiunta la superficie minima di tre ettari relativa al fondo agricolo. Le superfici sono vincolate al punto di ristoro e al fondo agricolo e devono essere oggetto di trascrizione nei registri immobiliari, ai sensi dell'articolo 2645-quater del Codice civile. La distanza



minima necessaria, misurata in linea d'aria, per la realizzazione di un punto di ristoro rispetto al centro abitato di Aglientu è pari a 2.000 metri o tra un punto di ristoro e l'altro è pari a 2.000 metri.

8. All'interno della zona E è ammessa l'attività di albergo rurale, di cui all'articolo 14 della legge regionale 28 luglio 2017, n. 16 e successive modificazioni. Le attività di alberghi rurali devono essere esercitate in fabbricati rurali già esistenti, non più necessari alla conduzione del fondo. È ammessa, inoltre, ai sensi dell'articolo 14-bis della stessa legge regionale n. 16 del 2017, la realizzazione di nuove strutture per alberghi rurali, oltre la fascia costiera, con un indice di fabbricabilità massimo di 0,05 mc/mq e superficie minima di intervento è pari a 30 ettari, costituita da particelle catastali contigue.

9. All'interno della zona E è ammessa la realizzazione di strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti e del disagio sociale, con un indice di fabbricabilità massimo di 0,10 mc/mq per la sottozona E2 e di 0,05 mc/mq per la sottozona E5 e superficie minima di intervento è pari a 3 ettari, costituita da particelle catastali contigue.

Sottozona E2

1. La sottozona E2 comprende le aree di primaria importanza per la funzione agricoloproductiva, anche in funzione di supporto alle attività zootecniche tradizionali in aree a bassa marginalità (come colture foraggere, seminativi anche arborati, colture legnose non tipiche e non specializzate).

2. Le destinazioni ammesse, le modalità di attuazione e le categorie di intervento della sottozona E2 sono quelle previste per la zona E.

3. Per i fabbricati residenziali è previsto un indice di 0,03 mc/mq e una superficie minima di intervento pari a 3 ettari.

4. Per i fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali quali stalle, silos, rimesse, capannoni per la prima lavorazione, è previsto un indice di 0,20 mc/mq e una superficie minima d'intervento pari a 1 ettaro.

5. Per fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali è previsto un indice di 0,01 mc/mq e una superficie minima d'intervento pari a 3 ettari.

I succitati terreni, infine, sono vincolati ai fini della tutela paesistica ed ambientale, ai sensi del D.Lgs. 22/01/2004, n° 42, e ss.mm.ii.



Quesito n.6- VERIFICA CONFORMITA'

“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. 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;”

Risposta al quesito n.6

1. L'immobile censito nel NCEU al foglio 2 mappale 1428 e ubicato nel Comune di Santa Teresa Gallura, è stato costruito nel 1964 con regolare Licenza Edilizia e condonato per le opere difformi con Concessione Edilizia in Sanatoria n. 173 del 11/11/1999 ai sensi della legge 47/1985 e successive modificazioni e integrazioni, e con successivo rilascio del Certificato di licenza d'uso n.1453 in data 17/03/2000. Dall'accesso eseguito il cespite risulta essere conforme all'ultimo stato concessionato (*V. Rilievo Fotografico*).

2. L'immobile censito nel NCEU al foglio 30 mappale 122 e ubicato nel Comune di Aglientu non risulta essere conforme né al progetto concessionato né all'accatastamento. Di fatto, l'ultima Concessione Edilizia n. 1663 del 23/12/1989 rilasciata dal Comune di Aglientu, è inerente la variante di posizionamento di una casa per civile abitazione e costruzione cantina interrata, da realizzarsi presso il terreno sito nel Comune di Aglientu in Località “Lu Piru Masedu” censito all'epoca al Foglio 33 mappale 3 di proprietà dei Signori Omissis e Omissis, figli degli esecutati. Oltre la Concessione Edilizia sopra descritta e gli elaborati progettuali allegati ad essa, non risultano ulteriori documenti atti a verificare la realizzazione effettiva del bene. In data 11/11/1996 è stata presentata con nota protocollo n. 7869 una pratica di Autorizzazione Edilizia per variazione di ubicazione del fabbricato concessionato. Nella dichiarazione i Signori Omissis, Omissis e Omissis, precisano che il progetto concessionato in data 23/12/1989 con il n. 1663 era stato presentato con ubicazione errata in un mappale limitrofo, a pochissima distanza dal mappale sul quale è stato poi effettivamente realizzato il fabbricato oggi oggetto di stima. Inoltre si è dichiarato che il fabbricato concessionato ai Signori Omissis e Omissis era stato effettivamente realizzato nel terreno del Signor Omissis, pertanto la richiesta inoltrata era di regolarizzare la situazione attuale variando, visto l'errore materiale del tecnico progettista, l'ubicazione del fabbricato dal foglio 33 mappale 3 al foglio 30 mappale 100 (mappale che nell'anno 1996, successivamente la costruzione dello stazzo, venne soppresso per suddivisione in due mappali, oggi denominati 121 e 122). L'Ufficio Tecnico del Comune di Aglientu con nota protocollo n. 1706 del 20/03/1998 inviava al tecnico incaricato una comunicazione di richiesta di integrazioni, inerenti l'autorizzazione agli scarichi delle acque reflue, oltre alla marca da bollo ed il versamento per diritti di segreteria. Tali integrazioni, secondo le verifiche effettuate durante l'accesso agli atti, non risultano essere pervenute all'Ufficio Tecnico del suddetto Comune, pertanto il fabbricato non risulta essere concessionato sul terreno sul quale è effettivamente stato realizzato e di conseguenza non è stata presentata la richiesta di agibilità.

Pertanto, l'immobile oggetto della presente relazione, si deve ritenere costruito in totale assenza di titolo concessorio. Si premette che la sanatoria edilizia ai sensi dell'art.16 della L.R. 23/85, presuppone che le opere realizzate in assenza di permesso di costruire, in totale o parziale difformità o con variazioni essenziali, possano ottenere il permesso di costruire in sanatoria, quando siano conformi agli strumenti urbanistici generali approvati e non siano in contrasto con quelli adottati sia al momento della presentazione della domanda sia al momento della realizzazione delle opere. Si presuppone che i lavori di realizzazione dell'immobile siano iniziati nel 1989, e comunque nel periodo in cui era vigente il programma di fabbricazione. In considerazione del fatto che il Comune



di Aglientu nello stesso anno ha rilasciato la Concessione Edilizia su un mappale con una superficie simile a quella dove è realmente sorto il fabbricato, se avessero presentato il progetto correttamente sul terreno dell'esecutato, non ci sarebbero stati problemi di conformità urbanistica per il rilascio della Concessione Edilizia.

Oggi, però la normativa urbanistica è cambiata e per poter addivenire alla sanatoria dell'immobile è necessario essere proprietari di un lotto minimo di 3 ettari così come previsto dal PUC vigente, e avere la qualifica soggettiva di coltivatore diretto.

Pertanto la richiesta di variazione di ubicazione presentata nel 1996 non potrà avere seguito ai fini della conclusione dell'iter amministrativo.

Alla luce di quanto sopra, se venisse acquisita la superficie mancante per addivenire a un lotto di 3 ettari oltre a possedere i requisiti previsti dalla normativa urbanistica vigente, sarebbe possibile procedere alla sanatoria delle opere abusive.

3. Gli altri cespiti pignorati sono appezzamenti di terreno e risultano essere conformi alle planimetrie estrapolate dall'Ufficio del Catasto.

Quesito n.7- VERIFICHE CENSUARIE

“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;”

Risposta al quesito n.7

I beni pignorati non risultano essere gravati da censo, livello o uso civico, e risultano essere di proprietà dei debitori.

Quesito n.8- SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE

“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;”

Risposta al quesito n.8

I beni pignorati non producono spese annue fisse di gestione o di manutenzione, trattasi di edifici monofamiliari e appezzamenti di terreno ricoperti prevalentemente da bosco e macchia mediterranea.

Quesito n.9- IDENTIFICAZIONE CONFINI E FRAZIONAMENTO

“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;”

Risposta al quesito n.9

1. Foglio 2 mappale 1428 edificio residenziale, villa unifamiliare su due livelli, piano terra e sottotetto, circondata da vasto giardino, si esclude la divisibilità di questo immobile poiché dividendolo non si avrebbero le misure minime consentite per legge. Di fatto il piano sottotetto ha una superficie utile interna inferiore a 40 mq superficie utile minima richiesta per i monolocali.



2. Foglio 30 mappale 122 edificio residenziale, stazzo unifamiliare su due livelli, piano seminterrato e piano terra, realizzata su ampio appezzamento di terreno, si esclude la divisibilità di questo bene poiché dividendolo si avrebbe un'abitazione al piano terra e un magazzino al piano seminterrato, che più precisamente ha accesso, aria e luce, solo da una parte, le restanti 3 parti del fabbricato sono completamente sotto terra.

3. I restanti cespiti pignorati si presentano come appezzamenti di terreno ricadenti in zona agricola, con obbligo di superficie minima di ha 3 per l'eventuale richiesta di edificazione. I suddetti mappali hanno una superficie inferiore a ha 3 ciascuno, pertanto si esclude la loro divisibilità.

Quesito n.10- SCISSIONE IMMOBILE IN SINGOLI LOTTI

“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 la determinazione degli eventuali conguagli di 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.t. dall'art. 846c.c. e dalla L. 2 giugno 1940, n. 1078;”

Risposta al quesito n.10

L'esecutato Omissis risulta essere proprietario per ragioni pari a 1/9 del bene pignorato sito nel Comune di Aglientu e censito nel NCT al foglio 30 mappale 104 di mq 3546. Su questo mappale ricade la strada asfaltata di uso vicinale ma di proprietà dell'esecutato e dei suoi fratelli; pertanto, come espresso in precedenza, non è possibile procedere alla scissione della sua quota dall'intero poiché avendo una superficie esigua, non solo non avrebbe un valore commerciale appetibile, ma non potrebbe nemmeno avere una funzione diversa da quella attuale.

I restanti immobili staggiti, siti nel Comune di Aglientu e Santa Teresa Gallura, sono pignorati per l'intero e non si ritiene, pertanto, necessario valutare la loro divisibilità.

Quesito n.11- VERIFICHE DI LOCAZIONE

“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;”

Risposta al quesito n.11

1. L'immobile sito nel Comune di Santa Teresa Gallura censito nel NCEU al foglio 2 mappale 1428 risulta non oggetto di contratto di locazione.

2. Gli immobili siti nel Comune di Aglientu censiti nel NCEU foglio 30 mappale 122 e nel NCT al foglio 30 mappale 121 risultano essere occupati dagli esecutati. Di fatto il Signor Omissis e la Signora Omissis occupano di persona lo stazzo e il terreno sul quale è ubicato anche se la loro residenza anagrafica risulta essere nell'immobile staggito nel Comune di Santa Teresa Gallura



3. Gli immobili siti nel Comune di Aglientu censiti nel NCT al foglio 30 mappali 104-105-106, al foglio 33 mappali 27-98, foglio 34 mappali 30-44 non sono oggetto di contratto di locazione.

4. L'immobile sito nel Comune di Aglientu censito nel NCT al foglio 30 mappale 99 risulta essere detenuto da terzi in forza di contratto di affitto, tipologia Affitto fondo rustico (*V. cartella 2 allegato 7*), stipulato in data 29/12/2018 e regolarmente registrato presso l'ufficio territoriale di Cesena in data 11/01/2019 al n°000144-serie 3T per la durata di 5 anni a partire dal 01/01/2019 e con termine il 31/12/2023, per un canone annuo di affitto forfettario pari ad € 100,00 da corrispondersi anche in forma sostitutiva di frutti della propria azienda. Come precisato il contratto è stato stipulato in data successiva alla data di trascrizione del pignoramento avvenuta in data 30/03/2018 RP 3895 RG 5464.

Il contratto di affitto del bene consiste nel consentire all'affittuario lo svolgimento di attività agricola-pastorale; nei suoi impegni tuttavia sono compresi: la pulizia del terreno, la manutenzione dei muri di confine con altre proprietà nonché la chiusura con idonei cancelli nei camminamenti e passi carrabili, e le spese di guardiania del fondo rustico che sono poste a carico dell'affittuario. Si ritiene pertanto, che il canone d'affitto annuale forfettario concordato tra le parti in € 100,00, sia un corrispettivo congruo in virtù degli obblighi assunti dall'affittuario.

Quesito n.12- VERIFICHE DI OCCUPAZIONE

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

Risposta al quesito n.12

1. L'immobile sito nel Comune di Santa Teresa Gallura censito nel NCEU al foglio 2 mappale 1428 risulta libero da persone nonostante gli esecutati siano entrambi ivi residenti.

2. Gli immobili siti nel Comune di Aglientu censiti nel NCEU foglio 30 mappale 122 e nel NCT al foglio 30 mappale 121 risultano essere occupati dagli esecutati. Di fatto il Signor Omissis e la Signora Omissis occupano di persona lo stazzo e il terreno sul quale è ubicato.

Quesito n.13- VINCOLI

“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 sull'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;”

Risposta al quesito n.13

A tutto il giorno 15/03/2022 gli immobili oggetto di esecuzione risultano liberi da pesi, oneri, vincoli, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli ad eccezione della trascrizione del pignoramento di cui alla presente procedura esecutiva immobiliare.



Quesito n.14- DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

“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, in fine, 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 bene.”

Risposta al quesito n.14

Il valore di mercato dell’immobile è stato determinato sulla scorta della documentazione tecnico-amministrativa acquisita direttamente dai Comuni di Aglientu e Santa Teresa Gallura e dalle indagini svolte presso le agenzie immobiliari operanti nel territorio dei medesimi Comuni relativamente ad immobili aventi simili caratteristiche, tenendo altresì conto della loro posizione, della superficie totale dei lotti, e delle volumetrie autorizzate.

Come esposto nel punto 2 della presente relazione:

1. l’immobile sito nel Comune di Santa Teresa Gallura foglio 2 mappale 1428 dall’ultimo progetto concessionato si evince che la superficie lorda del cespite pignorato è pari a mq 92,08 al quale aggiunge la quota di $\frac{1}{2}$ del valore totale della veranda coperta di mq 11,34 per un totale di mq 103,42 al piano terra e mq 35,64 al piano primo/sottotetto, per un totale di mq 139,06.

Tenuto conto della documentazione acquisita e dalle indagini esperite, dalla posizione strategica del bene e dalla vista che si può godere, il valore di mercato del bene pignorato viene stimato in 3.500,00 per la posizione strategica e la vista sul paese e scorcio sul mare (*V.Foto*):

- 3.500,00 €/mq per la parte edificata, corrispondente ad un valore pari a:

$$139,06 \text{ mq} \times 3.500,00 \text{ €} = 486.710,00 \text{ €}$$

- 85,00 €/mq per il verde e per le parti pavimentate (mq 1306,24), corrispondente ad un valore pari a:

$$1306,24 \text{ mq} \times 85,00 \text{ €} = 111.030,40 \text{ €}$$

Per un totale di:

$$486.710,00 \text{ €} + 111.030,40 \text{ €} = 597.740,40 \text{ €}$$

Viste le manutenzioni ordinarie e straordinarie da eseguire si decurta il prezzo di € 150,00 a mq $150,00 \times 139,06 = 20.859,00 \text{ €}$

Pertanto il valore totale sarà:

$$597.740,40 \text{ €} - 20.859,00 \text{ €} = 576.881,40 \text{ €} \text{ si arrotonda per difetto ad € } \mathbf{576.880,00}$$



2. l'immobile sito nel Comune di Aglientu, foglio 30 mappale 121 appezzamento di terreno con superficie catastale di mq 19.814,00 classificato pascolo, nel quale è inserito un vigneto di circa 2.650,00 mq, viene stimato con un valore di mercato di:

- 1,20 €/mq x 17.164,00 mq = 20.596,80€
- 35.000,00 € per il vigneto in produzione

per un totale di:

20.596,80 € + 35.000,00 € = 55.596,80 € si arrotonda per eccesso in 55.600,00 €

Fermo restando le considerazioni esposte al punto n.6 relative alla possibilità di sanare dell'immobile, qualora lo stesso possa essere sanato la stima sarebbe la seguente:

immobile sito nel Comune di Aglientu foglio 30 mappale 122 dal progetto concessionato si evince che la superficie lorda del cespite pignorato è pari a mq 88,48 al quale aggiunge la quota di ½ del valore totale della veranda coperta di circa mq 27,86 per un totale di mq 116,34 al piano terra e mq 88,48 al piano seminterrato e pertanto il valore può essere il seguente:

- 1.100,00 €/mq x 116,34 mq = 127.974,00 €
- 650,00 €/mq x 88,48 mq = 57.512,00 €

per un totale di:

127.974,00 € + 57.512,00 € = € 185.486,00 si arrotonda per eccesso in 185.500,00 €

Pertanto la somma dei valori dell'immobile e del terreno è pari ad € **241.100,00**

3. l'immobile sito nel Comune di Aglientu foglio 30 mappale 99 appezzamento di terreno con superficie catastale di mq 27202 classificato pascolo, viene stimato con un valore di mercato di:

- 1,20 €/mq x 27202 mq = 32.642,40 € si arrotonda per difetto in **32.640,00 €**

4. l'immobile sito nel Comune di Aglientu foglio 30 mappale 105 appezzamento di terreno con superficie catastale di mq 28 classificato pascolo, viene stimato con un valore di mercato di:

- 1,20 €/mq x 28 mq = 33,60 € si arrotonda per eccesso in **35,00 €**

5. l'immobile sito nel Comune di Aglientu foglio 30 mappale 106 appezzamento di terreno con superficie catastale di mq 2186 classificato reliquato stradale, viene stimato con un valore di mercato di:

- 1,20 €/mq x 2186 mq = 2.623,20 € si arrotonda per eccesso in **2.625,00 €**

6. l'immobile sito nel Comune di Aglientu foglio 30 mappale 104 strada vicinale con superficie catastale di mq 3546 classificato pascolo, viene stimato con un valore di mercato di:

- 1,20 €/mq x 3546 mq = 4.255,20 € di cui il Signor Omissis è proprietario in quota parte relativa ad 1/9 dell'intero e pertanto di:

€ 4.255,20 : 9 parti = 472,80 € si arrotonda per eccesso in **475,00 €**

7. l'immobile sito nel Comune di Aglientu foglio 33 mappale 27 appezzamento di terreno con superficie catastale di mq 808 classificato seminativo, viene stimato con un valore di mercato di:

- 1,20 €/mq x 808 mq = 969,60 € si arrotonda per eccesso in **970,00 €**

8. l'immobile sito nel Comune di Aglientu foglio 33 mappale 98 appezzamento di terreno con superficie catastale di mq 2304 classificato pascolo, viene stimato con un valore di mercato di:

- 1,20 €/mq x 2304 mq = 2.764,80 € si arrotonda per eccesso in **2.765,00 €**

9. l'immobile sito nel Comune di Aglientu foglio 34 mappale 30 appezzamento di terreno con superficie catastale di mq 1264 classificato pascolo, viene stimato con un valore di mercato di:

- 1,20 €/mq x 1264 mq = 1.516,80 € si arrotonda per eccesso in **1.520,00 €**



10. l'immobile sito nel Comune di Aglientu foglio 34 mappale 44 appezzamento di terreno con superficie catastale di mq 3952 classificato pascolo, viene stimato con un valore di mercato di:

- 1,20 €/mq x 3952 mq = 4.742,40 € si arrotonda per difetto in **4.740,00 €**

Pertanto gli immobili pignorati possono essere suddivisi in lotti:

Lotto 1

immobile sito nel Comune di Santa Teresa Gallura foglio 2 mappale 1428 di € **576.880,00**

Lotto 2

gli immobili siti al foglio 30 mappali 104 - 105 - 106 e al foglio 34 mappali 30 - 44 non possono essere proficuamente commercializzati separatamente e pertanto l'esperto valuta di accorparli insieme ai mappali adiacenti siti al foglio 30 mappali 121 e 122, in un unico lotto:

immobili siti nel Comune di Aglientu, foglio 30 mappali 104 - 105 - 106 - 121 e 122 e foglio 34 mappali 30 - 44 di € **250.495,00**

Si ritiene che i cespiti siti al foglio 30 mappale 99 e foglio 33 mappali 27 - 98 non possono essere accorpati agli altri immobili e pertanto devono essere valutati separatamente e autonomamente:

Lotto 3

immobile sito nel Comune di Aglientu foglio 30 mappale 99 di € **32.640,00**

Lotto 4

immobile sito nel Comune di Aglientu foglio 33 mappale 27 di € **970,00**

Lotto 5

immobile sito nel Comune di Aglientu foglio 33 mappale 98 di € **2.765,00**

