

CORTE D'APPELLO di CAGLIARI
Sezione Distaccata di Sassari
Sezione Penale

Esecuzione immobiliare promossa da:

contro

parte 1000338, foglio 6, part. 995, categoria A3, classe 2, consistenza 4,5 vani”

..... omissis

In merito agli estremi indicati nell’Atto di Pignoramento più sopra indicati (identificativi catastali, indirizzo ed estratto di mappa), lo scrivente dichiara che quelli riguardanti la toponomastica risultano corretti, in quanto l’immobile è sito in Olmedo alla Via Eleonora d’Arbora n.3.

Per quanto concerne gli estremi catastali, si rileva che i dati indicati nel provvedimento di confisca sono stati variati, in quanto a seguito della Sentenza dell’Autorità Giudiziaria del _____ – trascritta al n. _____ – reparto PI di Sassari, i nuovi estremi catastali sono i seguenti:

Foglio	mappale	sub.	categoria	classe	consistenza	sup. catast.	R.C.
6	2088	--	A/3	2 [^]	4,5 vani	77 mq.	232,41

Il bene risulta intestato al N.C.E.U. ad :

().

QUESITO DUE

Effettui visure aggiornate presso l’Ufficio del Catasto accertando gli eventuali dati identificativi dell’immobile oggetto di confisca; se l’immobile non risultasse accatastato, proceda all’accatastamento, ovvero esegua le variazioni necessarie per l’aggiornamento del catasto; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;

Risposta del C.T.U.

Come anzidetto si rileva che gli estremi catastali indicati nel provvedimento di confisca sono stati variati, in quanto a seguito della Sentenza dell’Autorità Giudiziaria del _____ – trascritta al n. _____ – reparto PI di Sassari, i

nuovi estremi catastali sono i seguenti:

Foglio	mappale	sub.	categoria	classe	consistenza	sup. catast.	R.C.
6	2088	--	A/3	2 [^]	4,5 vani	77 mq.	232,41

Il bene risulta intestato al N.C.E.U. ad :

().

In merito alla planimetria catastale la stessa risulta regolarmente depositata presso il N.C.E.U. di Sassari, la cui rappresentazione grafica risulta perfettamente identica allo stato di fatto rilevato in sopralluogo, per cui non è necessario eseguire alcuna operazione catastale di variazione.

QUESITO TRE

Verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi.

Risposta del C.T.U.

Il titolo di provenienza del bene è costituito da atto di compravendita del _____ a rogito della Dott.ssa _____, Notaio in _____, rep. _____ racc. _____, trascritto a Sassari il _____ al R.G. n. _____ – R.P. _____, con il quale i Sigg. _____ nato in _____ () il _____ propr. per _____ in comunione dei beni e _____ nata in _____ () il _____ proprietario per _____, acquistavano dalla Sig.ra _____ il bene confiscato (vedere copia allegata).

Nel merito occorre evidenziare che il bene, nonostante sia cointestato fra il confiscato e la Sig.ra _____, a seguito della Sentenza di cui al Procedimento iscritto al n. _____ emessa il _____ dalla Corte d'Appello di _____

Cagliari – Sezione distaccata di Sassari, è da intendersi di proprietà esclusiva del
per , in quanto, della Sentenza di cui sopra si evince quanto
segue:

*“... la confisca ha per oggetto un bene immobile che, ancorchè formalmente
cointestato al e alla , per le ragioni anzidette, deve ritenersi
provento del reato e perciò proveniente direttamente in via esclusiva dall'imputato.
Non si ravvisano pertanto profili di incompatibilità dell'esecuzione del
provvedimento di confisca con la tutela che l'ordinamento dello Stato italiano
assicura ai soggetti (diversi da quello contro il quale provvedimento ablatorio è
diretto) titolari di diritti sui beni interessati.*

*Deve pertanto disporsi l'esecuzione del provvedimento di confisca sull'intero
immobile*

..... omissis

Pertanto, il confronto degli identificativi e della titolarità dell'immobile fra il bene
confiscato e quello indicato nell'atto di provenienza e dalla successiva Sentenza
n. della Corte d'Appello di Cagliari – Sezione Distaccata di Sassari, ha
permesso di accertare la perfetta corrispondenza fra gli stessi.

QUESITO QUATTRO

*Segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene,
comuni o comunque non confiscate (da specificarsi altresì graficamente); proceda
ai frazionamenti del caso, oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile,
evidenzi le ragioni di tale impossibilità*

Risposta del C.T.U.

L'identificativo catastale del bene confiscato NON evidenzia porzioni “aliene”, né

comuni, per cui non è necessario alcun frazionamento : ne consegue che gli stessi possono andare in vendita con gli esatti identificativi dianzi esposti.

QUESITO CINQUE

Segnali, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

Risposta del C.T.U.

NON sono stati accertati immobili contigui che debbano essere fusi con quelli caduti nella odierna esecuzione.

QUESITO SEI

Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto; provveda e 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; tali attività dovranno esser effettuate previa richiesta al Consigliere Delegato e solo in caso siano necessari titoli abilitativi

Risposta del C.T.U.

La planimetria catastale dell'immobile risulta regolarmente depositata presso il N.C.E.U. di Sassari, la cui rappresentazione grafica risulta perfettamente identica allo stato di fatto rilevato in sopralluogo, per cui non è necessario eseguire alcuna operazione catastale.

QUESITO SETTE

Predisponga l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento)

Risposta del C.T.U.

L'elenco è allegato alla presente relazione.

QUESITO OTTO

Acquisisca le mappe censuarie ritenute indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 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 del C.T.U.

Le mappe censuarie sono allegate alla presente relazione.

QUESITO NOVE

indicare l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale (link "normativa urbanistica");

Risposta del C.T.U.

L'immobile caduto nella odierna procedura di confisca è destinato all'uso abitativo e ricade all'interno del perimetro del P.U.C. di Olmedo all'interno della sottozona omogenea "B", e cioè parti di territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalla zona A.

La zona urbanistica all'interno della quale ricade il bene oggetto di confisca, prescrive le seguenti norme:

- l'indice fondiario massimo è di 3 mc/mq; per trasformazioni di singoli edifici mediante demolizione e ricostruzione, sono ammessi volumi superiori ai predetti limiti quando non eccedano il 70 per cento dei volumi preesistenti.
- l'area massima edificabile non può superare il 70% della superficie del lotto, per le ricostruzioni si potrà utilizzare il 100% della superficie coperta esistente;
- i fabbricati potranno essere edificati a qualunque distanza dal filo strada, in aderenza o distanti almeno m. 8,00 dai fabbricati limitrofi; qualora la Commissione Edilizia lo richieda, l'edificazione potrà avvenire a filo strada od in allineamento con i fabbricati limitrofi;
- la distanza tra pareti finestrate deve essere di almeno m 8,00;
- la distanza minima dai confini deve essere, per pareti finestrate, pari a m. 4,00;
- l'indice di fabbricabilità fondiario ammissibile è di 3 mc/mq con concessione ordinaria, elevabile a mc. 5 per metro quadrato di superficie del lotto mediante piano particolareggiato o di recupero;
- l'altezza massima delle costruzioni non può superare i m. 9,50;
- il lotto minimo per nuove costruzioni è di mq. 100, saranno tollerati lotti di dimensioni inferiori per sole ricostruzioni o ristrutturazioni.

All'interno della sottozona "B" è prevista la **destinazione abitativa**, per cui la destinazione del bene caduto nella odierna confisca è da ritenersi conforme allo strumento urbanistico vigente.

Si veda l'estratto del P.U.C., dal quale è possibile individuare l'esatta posizione del bene caduto nella odierna esecuzione rispetto alla cartografia del P.U.C.:



QUESITO DIECI

indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi; fornire comunque tutte le indicazioni prescritte dall'art. 173-bis, comma primo n° 7 delle disposizioni di attuazione al c.p.c.

Risposta del C.T.U.:

Mediante accesso agli atti dell'Ufficio Tecnico del Comune di Olmedo, il sottoscritto ha accertato che l'edificio confiscato è stato oggetto di ampliamento

Oltre a quanto sopra si evidenzia che al piano interrato insiste una cantina non autorizzata della superficie di mq. 7,50 con altezza interna pari a mt. 1,50, con un volume entro terra pari a mc. 11,25.

Tutti gli abusi più sopra indicati sono sanabili in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, e precisamente ai sensi dell'art. 16 della L.R. 23/85 (art. 13 della Legge 47/85), Accertamento di Conformità. con una sanzione pari ad €. 500,00, oltre agli oneri professionali per la redazione della pratica edilizia presso il Comune di Olmedo quantificabile nella misura di €. 4.000,00 oltre accessori pari ad €. 200,00 per oneri previdenziali ed €. 928,00 per IVA, con un totale finale pari ad €. **5.628,00**.

QUESITO UNDICI

Predisponga la certificazione energetica degli edifici di cui all'art.6 del D.lvo 19.08.2005 n. 192 (come modificato dall'art. 13 D.lvo 3.3.2011 n. 28) secondo le modalità della scheda dati pubblicata nel sito e depositarla presso l'autorità tecnico amministrativa competente, salvo che l'immobile sia esente ex art. 9, ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguata

Risposta del C.T.U.:

La certificazione energetica di cui all'art.6 del D.lvo 19.08.2005 n. 192 (come modificato dall'art. 13 D.lvo 3.3.2011 n. 28), è allegata alla odierna relazione, con classificazione dell'immobile in classe "G".

QUESITO DODICI

Descriva, previo necessario accesso, l'immobile confiscato indicando

dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq. e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e indicando la caratura millesimale contenuta nel Regolamento di Condominio ove esistente, nonché lo stato attuale dell'impianto elettrico e termico;

Risposta del C.T.U.

Il bene caduto nell'odierna confisca è costituito da una villetta ad uso abitativo sita in Comune di Olmedo in Via Arborea n.3 angolo Via Giacomo Leopardi.

L'unità immobiliare è composta da una villetta di forma irregolare articolata con sala d'ingresso, cucina, n. 2 camere da letto, bagno e disimpegno, il tutto per una superficie lorda di mq. 83,10 ed una superficie utile calpestabile di mq. 65,35, con altezza interna pari a mt. 3,00 .

Esternamente il bene utilizza una veranda d'ingresso della superficie di mq. 7,35, ed una cantina interrata della superficie utile di mq. 7,50 con altezza interna pari a mt. 1,50, oltre ad un cortile di proprietà esclusiva della superficie di mq. 246,90 circa.

In prima istanza è basilare evidenziare che ci si trova al cospetto di un edificio abbandonato, oggetto di ripetuti atti vandalici, dimora occasionale di senzatetto, con elevata presenza di infiltrazioni provenienti dalla copertura, dai pluviali e dalle gronde, nel complesso in pessime condizioni di manutenzione e conservazione.

L'unità immobiliare presenta le seguenti caratteristiche strutturali e di finitura:

- struttura in elevazione di tipo murario;
- solai misti in latero-cemento, danneggiati con cedimento dei fondelli e dei travetti in più punti a causa delle copiose infiltrazioni provenienti dal solaio di copertura;
- pavimentazione in parte in ceramica 20x20 ed in parte in linoleum fortemente

- danneggiati;
- rivestimento della cucina con mattonelle 20x30 in ceramica decorata fortemente danneggiato;
 - rivestimento dei bagni in ceramica decorata 20x20 fortemente danneggiato;
 - infissi interni in legno tamburato divelti ed irrimediabilmente danneggiati;
 - infissi esterni in legno irrimediabilmente danneggiati;
 - portoncino dotato di serratura di sicurezza danneggiato ed inservibile;
 - pezzi igienico-sanitari e rubinetteria di tipo ordinario da sostituire;
 - intonaci interni irrimediabilmente danneggiati da atti vandalici;
 - intonaci esterno del tipo civile interessato da infiltrazioni;
 - impianto idrico, fognario ed elettrico divelti da sostituire integralmente;

A completamento della descrizione dello stato dei luoghi, si ribadisce che l'unità immobiliare oggetto di confisca, versa in pessime condizioni di manutenzione e conservazione, il cui mantenimento si presenta problematico dal punto di vista statico ed urbanistico.

Si vedano le foto che seguono, dalle quali è possibile osservare il bene confiscato:

Veduta cancello ingresso ed esterni



Veduta cancello ingresso ed esterni



Veduta esterni



Veduta interni



Veduta interni



Veduta cantina



L'ambito urbanistico all'interno del quale insiste l'unità immobiliare caduta nella odierna confisca, può considerarsi centrale, in un comparto di buon interesse commerciale, destinato all'edificazione di ville e seconde case, di medio livello economico.

QUESITO TREDICI

Dica se l'immobile confiscato sia comodamente divisibile in natura, e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (proceda, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini ed 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 e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c, dall'art. 846 c.c. e dalle L. 3 giugno 1940 n. 1078.

Risposta del C.T.U.

Il bene caduto nella odierna confisca è da ritenersi indivisibile in quanto il lotto non consente la realizzazione di due unità immobiliari distinte ed autonome, utilizzabili separatamente, per cui l'operazione divisionale non è tecnicamente possibile.

Peraltro il lotto che ospita l'edificio in esame non risponde ai dettami di cui all'art. 577 c.p.c. e 846 C.C. (unità culturale minima), e non ha alcuno dei parametri necessari per il frazionamento in più unità immobiliari.

QUESITO QUATTORDICI

Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisire dal proprietario e dall'eventuale locatario i contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati in data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio ; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

Risposta del C.T.U.

L'immobile è abbandonato e non risulta occupato da alcun individuo e/o società, se non da senzatetto occasionali.

Sul bene non si rileva la presenza di alcun contratto di locazione e/o comodato d'uso debitamente registrato.

QUESITO QUINDICI

segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c.;

Risposta del C.T.U.

Considerato che non esiste alcun contratto di locazione, non è necessario relazionare nel merito.

QUESITO SEDICI

Indichi l'esistenza sui beni confiscati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale;

Risposta del C.T.U.

Sui beni in esecuzione NON gravano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, vincoli o oneri di natura condominiale e/o diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, né di vincoli per la tutela del territorio (PAI o simili).

QUESITO DICIASETTE

rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; effettui comunque le verifiche e fornire le informazioni prescritte dall'art. 173-bis, comma primo, n° 8 e 9 delle disposizioni di attuazione al c.p.c.

Risposta del C.T.U.

Sul bene confiscato NON gravano diritti demaniali, di superficie o servitù, né di affrancazione, per cui lo stesso è da ritenersi libero per la vendita.

QUESITO DICIOOTTO

Determinare il valore di mercato dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti cui si è fatto riferimento, secondo il procedimento prescritto dall'art. 568, secondo comma c.p.c., inoltre considerando: i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene; specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, come opponibili alla

procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione della confisca.

Risposta del C.T.U.

Nell'ambito della valutazione dei beni lo scrivente, per quanto riguarda gli immobili a destinazione abitativa quale quello in esame, ritiene opportuno avvalersi del metodo sintetico-comparativo con compravendite di immobili simili rilevate nella zona, orientato sulla base del costo di costruzione e delle concezioni costruttive, oltrechè dell'inquadramento urbanistico e dello stato di conservazione e manutenzione rilevato in sopralluogo.

Nello specifico non può sottacersi il degrado statico e funzionale nel quale versa la struttura edilizia caduta nell'odierna confisca, fattore, questo, che comporterà una pesante riduzione del valore dell'immobile nella misura del 40% (tabulati Borsino Imm.re, Agenzia delle Entrate, etc.).

Il bene in esame e le sue aree pertinenziali cadute nella odierna confisca, si trovano in zona centrale dell'abitato di Olmedo, attestato su un'area con elevata presenza di ville ed abitazioni unifamiliari di medio livello commerciale, con limitata percorrenza pedonale e veicolare.

Il centro urbano di Olmedo dista appena Km. 14,000 circa dal rinomato centro turistico di Alghero, anche se, a differenza di questo, ha mantenuto un profilo commerciale e qualitativo più contenuto, indirizzato su un mercato di secondo livello con immobili di limitata valenza economica.

Nel nostro caso, il bene è potenzialmente appetibile, considerato che trattasi di una villetta unifamiliare inserita in un lotto di proprietà esclusiva, posto ad angolo fra due arterie semicentrali, anche se il proprio stato di conservazione costituirà un grave handicap nelle potenziali trattative di vendita.

In ambito estimativo, la ricerca diretta eseguita per beni simili e comparabili esistenti presso l'abitato di Olmedo, ha permesso di accertare che una villetta singola di medio livello commerciale in Via Roma, posta a circa 400 metri da quella in esame, è in vendita sulla base di € 1.300,00/mq. lordo, mentre una villetta in vendita ad un'asta giudiziaria in Via Don Sturzo posta a circa 210,00 metri dall'immobile in esame, risulta in vendita ad € 1.113,00/mq. lordo, ed, in ultimo, una villetta di pregio in ottime condizioni in Via Kennedy, distante circa 400 metri, è in vendita sulla base di € 2.350,00/mq. lordo.

Per quanto concerne la piattaforma telematica dell'Agenzia delle Entrate, O.M.I., zona B/1 – microzona 1, la stessa indica valori compresi fra gli € 1.100,00 – 1.550,00/mq. lordo, mentre il Borsino Immobiliare per villette singole attribuisce un prezzo medio di € 1.484,00/mq. lordo.

Come può agevolmente rilevarsi, molte delle valutazioni rilevate con ricerca diretta sul posto, possono compararsi con quelle indicate nelle piattaforme disponibili in rete, per cui, eliminando l'unica punta in eccesso (villa Via Kennedy), è possibile proporre un valore base calcolato nella media degli altri quattro valori rilevati per via diretta ed indiretta, per cui avremo:

$€ 1.300,00 + € 1.113,00 + € 1.100,00 + € 1.484,00 : 4 = € 1.249,25/mq. \text{ lordo}$,
che rappresenta il valore base per la valutazione dell'edificio esistente.

Tale valore base dovrà essere decurtato sia della percentuale del 40% relativo allo stato di degrado nel quale si trova il bene, e sia delle spese per rendere l'immobile regolare dal punto di vista urbanistico.

Per quanto concerne la veranda esterna, la stessa verrà stimata nella consueta percentuale del 30%, mentre il locale destinato a cantina verrà valutato nella misura del 50% del valore del bene principale.

Oltre a quanto sopra, è possibile utilizzare la volumetria residua del lotto, in quanto lo stesso ricade in sottozona B/1, con una volumetria massima realizzabile così determinabile:

Superficie del lotto = mq. 330,00 x 3 mc./mq. = 990,00 mc. edificabili

A dedurre volume esistente mc. 250,00, per cui avremo:

mc. 990,00 – mc. 250,00 = **mc. 740,00 volumetria residua**

Il mercato delle aree edificabili in Olmedo evidenzia una palese vivacità, con valori attestati su €. 80,00/mq. per aree periferiche (Pischina Sa Uda), fino ad arrivare ad €. 138,00/mq. per aree centrali o semicentrali (Via Beata Mesina) con indice edificatorio pari a 3 mc./mq. come quello in esame.

Ne nostro caso il lotto in esame possiede un edificio già realizzato, il quale “occupa” una superficie edificabile di circa 84 mq. (mc. 250,00 : 3 = 84,00), per cui rimangono liberi da edificazione mq. 246,00, i quali andranno moltiplicati per il valore per aree centrali osservato in sopralluogo, pari ad €. 138,00/mq.

Pertanto, sulla scorta delle indicazioni e parametri più sopra esposti, è possibile proporre la seguente valutazione:

STIMA

1) Villetta ed aree esterne in Olmedo – Via Eleonora d’Arborea n.3

Foglio 6 mappale 2088

mq. 83,10 x €. 1.249,25/mq. =	€. 103.812,67
- locale cantina mq. 7,50 x €. 1.249,25 x 50% =	€. 4.684,68
- veranda mq. 7,35 x €. 1.249,25 x 30% =	€. <u>2.754,59</u>
Sommano complessivamente	€. 111.251,94
a dedurre 40% per manutenzione scadente (grave)	€. 44.500,77
a dedurre spese per regolarizzazione abusi	€. <u>5.628,00</u>

Residuano	€.	61.123,16
- area esterna residua mq. 246,00 x €.	138,00/mc. =	<u>€. 33.948,00</u>
Sommano complessivamente	€.	95.071,16
ed in cifra tonda	€.	95.000,00

A conclusione di quanto sopra, è possibile proporre il seguente lotto di vendita così articolato:

LOTTO UNICO

Quota pari all'intero di una villetta sita in Olmedo in Via Eleonora d'Arborea n.3 angolo Via Leopardi, distinta al N.C.E.U. al **folio 6 mappale 2088**, composta da 4 vani più accessori, il tutto per una superficie lorda di mq. 83,10 ed una superficie utile calpestabile di mq. 65,35, con altezza interna pari a mt. 3,00 in pessime condizioni di manutenzione e conservazione.

Esternamente il bene utilizza un locale cantina delle superficie calpestabile di mq. 7,50 con altezza interna pari a mt. 1,50, oltre ad una veranda coperta regolarmente autorizzata della superficie di mq. 7,35, anch'essi in pessime condizioni di conservazione.

L'unità immobiliare ha la possibilità di utilizzare un'area pertinenziale di proprietà esclusiva della superficie complessiva di mq. 249,90 circa, con una potenzialità edificatoria pari a mc. 740,00 circa.

L'edificio presenta abusi edilizi SANABILI, così identificati:

- a) edificazione in diminuzione rispetto al progetto approvato;
- b) realizzazione di una cantina interrata della superficie di mq. 7,50.

Tutti gli abusi più sopra indicati sono sanabili in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, e precisamente ai sensi dell'art. 16 della L.R. 23/85 (art. 13

della Legge 47/85), Accertamento di Conformità. con una sanzione pari ad €. 500,00, oltre agli oneri professionali per la redazione della pratica edilizia presso il Comune di Olmedo quantificabile nella misura di €. 4.000,00 oltre accessori pari ad €. 200,00 per oneri previdenziali ed €. 928,00 per IVA, con un totale finale pari ad €. **5.628,00**.

Il compendio in esame confina con la Via Eleonora d'Arborea, con la Via Leopardi, con propr. _____, con propr. _____, salvo altri.

PREZZO BASE PER LA VENDITA €. **95.000,00**

(diconsi euro novantacinquemila/00).

Sassari li 03/10/2024

Il consulente tecnico d'ufficio

VERBALE

L'anno 2024, addì 03 del mese di ottobre, mediante deposito nella piattaforma telematica della Corte d'Appello di Sassari, il sottoscritto Cancelliere del Tribunale Civile di Sassari, dichiara di voler depositare, come in effetti con il presente atto fa, la su estesa relazione di perizia che dichiara di confermare in ogni sua parte.

Del che è verbale.

Letto, confermato e sottoscritto:

IL CANCELLIERE

IL PERITO