TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

Provincia di Olbia Tempio

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 150/2015 R.G.E.

PROMOSSA DA [redacted]

CON INTERVENTO DI [redacted]

SURROGANTE [redacted]

DEBITORE [redacted]

Tribunale di Tempio Pausania

Giudice dell'Esecuzione: dott. ss [redacted]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

C.T.U. ***Ing. Anna Paola Aisoni***

data di deposito: 10 APRILE 2022

[redacted]

Firmato Da: AISONI ANNA PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 37bc13f8926204484c379cf4cfc5d5c66

PREMESSA

in data **10.09.2020** , la sottoscritta Anna Paola AISONI, ingegnere con studio in [redacted] iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Olbia Tempio e Sassari con il n° [redacted] veniva nominata in qualità di Esperto per provvedere alla stima del bene pignorato ed al compimento delle ulteriori attività di cui all'art. 173 bis disp. Att. Cod. proc. Civ. nell'Esecuzione Immobiliare n°150/2015 promossa da [redacted] CON INTERVENTO DI [redacted]

contro [redacted] Giudice dell'esecuzione dott.ssa [redacted]

In fase di affidamento dell'incarico, il Giudice sottopone all'Esperto il seguenti quesiti:

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

2) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;

3) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:
a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

[redacted]

Firmato Da: AISONI ANNA PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 37bc13f892620484c379cf4cfc5d5c66

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

5) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

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

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

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

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

10) dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

11) accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene e dovrà esprimere un parere in ordine alla congruità del canone di locazione;

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

[redacted]

Firmato Da: AISONI ANNA PAOLAEmesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 37bc13f89262048 4c379cf4cfc5d5c66

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

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

RISPOSTE AI QUESITI

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

Esame della documentazione in atti.

dall'esame effettuato risulta presente e depositato *certificato ipotecario speciale prodotto da Agenzia delle entrate, ufficio provinciale di Sassari.*

firmato Da: AISONI ANNA PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 37bc13f892620484c379cf4cfc5d5c66

Sono state acquisite presso il Catasto la planimetria catastale degli immobili e la visure catastali aggiornate e allegate alla presente relazione (ALLEGATO B).

Si riporta in foglio separato allegato alla presente relazione, elenco aggiornato delle trascrizioni e iscrizioni ipotecarie e/o pignoramenti. (ALLEGATO D).

Sono stati acquisiti presso Ufficio Tecnico Comunale di Calangianus, gli atti concessori inerenti i beni pignorati allegato alla presente relazione, nonché il certificato di destinazione urbanistica dei terreni oggetto di pignoramento. (ALLEGATO C).

2. ***descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;***

"Identificazione del bene"

I beni pignorati ed oggetto dell'esecuzione Immobiliare risultano essere identificati come segue:

Terreno ***in agro di Calangianus sito in località "Anton Diana" censito in Catasto al Foglio 44, mapp. 2016, mq 70.***

Fabbricato adibito a magazzino sito ***in agro di Calangianus, in località "Anton Diana" censito in Catasto al Foglio 44, mapp. 2830, sub 4.***

Terreno ***in agro di Calangianus sito in località "Siddaiu" censito in Catasto al Foglio 46, mapp. 2956, 2957, 260, 2939, 2940, 2941, 2942, 919.***

Fabbricato adibito a magazzino sito ***in agro di Calangianus, località "Siddaiu" censito in Catasto al Foglio 46, mapp. 2978.***

Appartamento sito ***in Calangianus, via ColdiLana, censito in Catasto al Foglio***

Firmato Da: AISONI ANNA PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 37bc13f892620484c379cf4cfc5d5c66

44,mapp.2097, sub 2.

Appartamento sito in Calangianus,via ColdiLana, censito in Catasto al Foglio 44,mapp.2097, sub 3.

magazzino sito in Calangianus,via ColdiLana, censito in Catasto al Foglio 44,mapp.2097, sub 4.

magazzino sito in Calangianus,via ColdiLana, censito in Catasto al Foglio 44,mapp.2097, sub 5.

Terreno in agro di Calangianus sito in località "Siddaiu" censito in Catasto al Foglio 46,mapp. 2960, 2961.

la prima visita peritale è stata eseguita in data 21.07.2021.

Nell'ora stabilita erano presenti lo scrivente CTU, l'ausiliario al CTU [redacted] sig [redacted] ed il rappresentante Istituto vendite Giudiziarie sig [redacted]

Identificato l'immobile oggetto di esecuzione, sito in Comune di Calangianus, via col di lana/quarto, è stato possibile accedere grazie alla presenza e disponibilità [redacted] Si è proceduto quindi al rilievo metrico e fotografico dell'immobile adibito ad abitazione principale.

E' stato eseguito quindi il sopralluogo con conseguente rilievo metrico fotografico del fabbricato e annesso cortile sito in via Baisinizza. Non essendo possibile proseguire il sopralluogo presso i beni siti in località Siddaiu (terreno e fabbricato), in quanto [redacted] rinvia il sopralluogo a data da definirsi.

Il secondo sopralluogo è stato eseguito in data 21 marzo 2022, alla presenza dell'ausiliario al CTU [redacted], il sig. [redacted] (delegato parte esecutata), ed il rappresentante Istituto vendite Giudiziarie sig. [redacted] (si allegano verbali ALLEGATO B). Si è proceduto con il rilevo metrico e fotografico del terreno di proprietà e del fabbricato edificato.

Per una completa conoscenza e comprensione del caso in esame, una delle fasi indispensabili è costituita dalla raccolta di tutti gli elementi necessari a definire i beni oggetto di stima, articolata nella ricerca ed acquisizione della documentazione tecnica inerente gli stessi e nelle operazioni di rilievo dello stato di fatto degli immobili.

La ricerca di documentazione si è svolta presso i seguenti uffici:

[redacted]

Firmato Da: AISONI ANNA PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 37bc13f892620484c379cf4cfc5d5c66

- presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Sassari per l'effettuazione di visure e ricerche, nonché per richiesta delle planimetrie degli immobili pignorati;
- presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Calangianus per la raccolta dei documenti inerenti le concessioni edilizie, sanatorie e/o condoni edilizi, certificati di destinazione urbanistica;
- presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Tempio Pausania per la verifica dello stato dei beni oggetto di stima.

"descrizione dei beni";

il sopralluogo è stato effettuato in data 21 luglio 2021, con un primo accesso per una parte dei beni pignorati ed in data 21 marzo 2022, con una seconda visita peritale per esecuzione di rilievi metrici e fotografici come da verbali che si allega. (ALLEGATO B).

- ***Terreno in agro di Calangianus sito in località "Anton Diana" censito in Catasto al Foglio 44,mapp.2016, mq 70.***
  dal sopralluogo effettuato deriva che tale terreno è attualmente destinato a viabilità. Tale destinazione verrà confermata solo dopo il rilascio del CDU richiesto agli uffici comunali.

- ***Fabbricato adibito a magazzino sito in agro di Calangianus, in località "Anton Diana" censito in Catasto al Foglio 44, mapp.2830, sub 4, via Bainsizza, Piano terra.***

L'accesso al bene avviene dalla strada pubblica, tramite un cancello in metallo di ampia larghezza. Si accede al cortile che si presenta in stato di abbandono con deposito casuale di materiale di vario genere. E' presente il fabbricato realizzato con murature in blocchi di cls e solaio in lamierino metallico e travi metalliche, ma si rileva la presenza diffusa di partizioni e chiusure improvvisate realizzate con i più svariati elementi e materiali. All'interno del fabbricato si trovano ancora vari macchinari utilizzati in passato per la lavorazione del sughero, sono stoccati cumuli di materiale sughericolo. L'area è recintata sul lato strada con un muro di notevole spessore ed altezza. La superficie del fabbricato adibito a magazzino è di mq 264,87, la superficie del cortile è di ma 886,41.

- ***Appartamento sito in Calangianus,via ColdiLana, censito in Catasto al Foglio 44,mapp.2097, sub 2,3,4,5.***

l'immobile è sviluppato su tre livelli: il piano terra con accesso da via Coldilana (sub 5 e sub 4) con destinazione magazzino e autorimessa, piano terra e piano secondo con ingresso da via Quarto (sub 2 e sub 3) destinati ad abitazione.
Il fabbricato è stato realizzato con muratura portante presumibilmente in blocchi di cls e solai in latero cemento, le pareti esterne e interne sono finite con intonaco al civile e tinteggiate, in

Firmato Da: AISONI ANNA PAOLAEmesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 37bc13f892620484c379cf4cfc5d5c66

alcuni ambienti è presente la carta da parati. Il collegamento verticale è garantito da una scala a doppia rampa rivestita in lastre di granito liscio. Gli infissi sono in legno, le porte interne di varie tipologie in legno tamburato e legno vetro laccato bianco. I pavimenti e rivestimenti sono stati realizzati con mattonelle di graniglia e monocottura come le piastrelle di cucina e bagni.
I due piani destinati ad abitazione principale, con vano di ingresso dalla via Quarto, sono così composti: al piano terra (foglio 44 mapp. 2097 sub 2) è presente la scala di collegamento ed un corridoio di distribuzione agli ambienti, due camere da letto, un ripostiglio, una cucina ed una sala. Da quest'ultima si accede ad un terrazzino nel quale è stato edificato una bagno con disimpegno e piccolo ripostiglio. Al piano superiore, (foglio 44 mapp. 2097 sub 3), è presente una camera da letto con bagno e antibagno, una soffitta ed una porzione di sottotetto allo stato grezzo. Il riscaldamento è garantito da impianto termico a radiatori.
La scala consente il collegamento con il piano sottostante che prevede l'accesso dalla via Coldilana (foglio 44 mapp. 2097 sub 4 e 5). La distribuzione degli ambienti si articola in una ampia autorimessa, un corridoio di collegamento alla scala, una centrale termica, ed una cantina ed una autorimessa più piccola. Le pareti dei vani non sono finite con intonaco al civile. Il pavimento è stato realizzato con battuto di cemento.

- *Terreno **in agro di Calangianus sito in località "Siddaiu" censito in Catasto al Foglio 46, mapp. 2956, 2957, 260, 2939, 2940, 2941, 2942, 919.***

- *Terreno **in agro di Calangianus sito in località "Siddaiu" censito in Catasto al Foglio 46, mapp. 2960, 2961.***

il terreno si raggiunge tramite la strada pubblica ed è situato in prossimità della periferia del centro abitato, facilmente raggiungibile da strada asfaltata. La proprietà risulta completamente delimitata e recintata, l'accesso è garantito da cancello metallico. L'appezzamento di terreno con una superficie di complessivi 5973 mq per i mapp.li ***2956, 2957, 260, 2939, 2940, 2941, 2942, 919 e 211 mq per i mapp.li 2960, 296,*** è integralmente dedicato alla viticoltura per produzione propria, si presenta con una leggera pendenza. Lo stato di manutenzione è ottimo, evidenziando una cura costante delle colture presenti. Dall'esame dello stralcio del Piano Urbanistico Comunale del Comune di Calangianus si rileva che il terreno ricade in zona C3, quindi edificabile. Larea risulta non urbanizzata, ma conferma della destinazione e tutte le ulteriori informazioni di dettaglio saranno fornite appena verrà consegnato allo scrivente ctu il certificato di destinazione urbanistica richiesto agli uffici comunali.

- ***Fabbricato adibito a magazzino sito in agro di Calangianus, località "Siddaiu" censito in Catasto al Foglio 46, mapp. 2978.***

Il fabbricato edificato con c.e. N° 50 del 14/07/1983, si sviluppa su due piani, piano seminterrato destinato a cantina con bagno e antibagno, e piano terra articolato in soggiorno cucina, due camere, un bagno ed un'ampia veranda. La struttura portante è stata realizzata con murature in blocchi di cls, intonacati e finiti al civile e tinteggiati. Pavimenti e rivestimenti sono realizzati con mattonelle e piastrelle di monocottura e gres , gli infissi di varie tipologie realizzati in alluminio, metallo e legno. L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia. Non è presente impianto di riscaldamento.
In adiacenza al fabbricato è stata realizzata una tettoia in legno con zona barbecue.

firmato Da: AISONI ANNA PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 37bc13f892620484c379cf4cfc5d5c66

Gli immobili oggetto dell'esecuzione sono posizionati alle seguenti distanze dai principali centri urbani:

39 km dal porto di Olbia
40 km dall'aeroporto di Olbia
39 km da Olbia

Si riporta di seguito la tabella riassuntiva delle superfici lorde dell'immobile, superfici nette dei vari vani dell'immobile oggetto del pignoramento con relativa ricostruzione grafica dello stato di fatto rilevato durante i sopralluoghi.

TABELLA RIASSUNTIVA DELLE SUPERFICI FABBRICATI E TERRENI

appartamento Foglio 44 mapp. 2097 sub 2			
destinazione d'uso	livello		sup in mq
abitazione	terra		96,00
terrazzo	terra		19,00
Foglio 44 mapp. 2097 sub 3			
abitazione	soffitta		94,00
sottotetto	soffitta		8,88
Foglio 44 mapp. 2097 sub 4			
autorimessa	seminterrato		129,30
Foglio 44 mapp. 2097 sub 5			
autorimessa	seminterrato		8,37
magazzino Foglio 44 mapp. 2830 sub 4 "Anton Diana"			
fabbricato magazzino	terra		264,87
cortile			886,41
Magazzino località "Siddaiu" Foglio 46 mapp.2978			
deposito e cantina	seminterrato		63,38
abitazione	terra		55,36
veranda			18,53

Firmato Da: AISONI ANNA PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 37bc13f8926204484c379cf4cfc5d5c66

Terreno sito in località "Anton Diana"			
DATI CATASTALI	destinazione d'uso		sup CTASTALE in mq
FOGLIO 44 MAPP. 2016	VIGNETO		70
TOTALE			**70**

Terreno sito in località "SIDDAIU"			
DATI CATASTALI	destinazione d'uso		sup CTASTALE in mq
FOGLIO 46 MAPP. 260	PASCOLO		3027
FOGLIO 46 MAPP. 919	VIGNETO		14
FOGLIO 46 MAPP. 2939	VIGNETO		748
FOGLIO 46 MAPP. 2940	VIGNETO		434
FOGLIO 46 MAPP. 2941	VIGNETO		225
FOGLIO 46 MAPP. 2942	VIGNETO		133
FOGLIO 46 MAPP. 2956	VIGNETO		36
FOGLIO 46 MAPP. 2957	VIGNETO		1356
TOTALE			**5973**

Terreno sito in località "SIDDAIU"			
DATI CATASTALI	destinazione d'uso		sup CTASTALE in mq
FOGLIO 46 MAPP. 2960	PASCOLO		177
FOGLIO 46 MAPP. 2961	PASCOLO		34
TOTALE			**211**

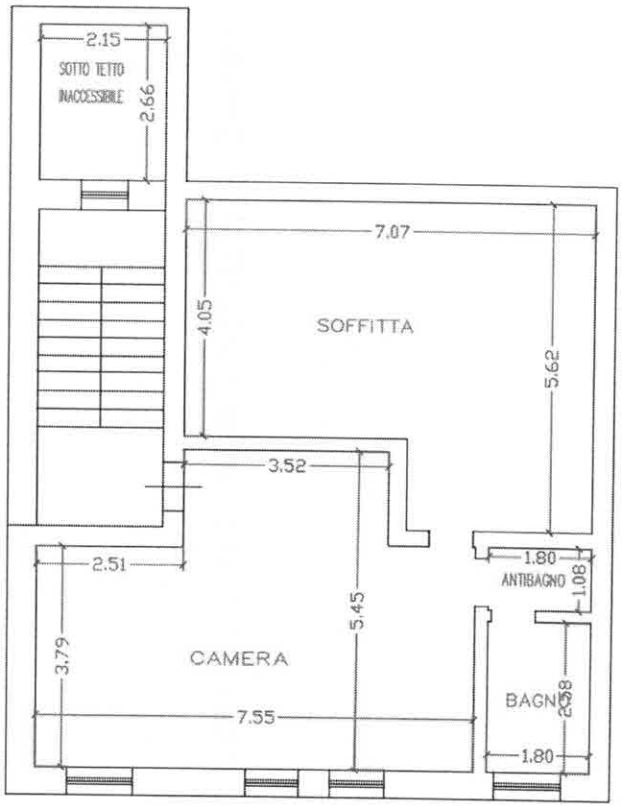
firmato Da: AISONI ANNA PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 37bc13f892620484c379cf4cfc5d5c66

ELABORATI DI RICOSTRUZIONE FABBRICATI CON TABELLE SUPERFICI

Firmato Da: AISONI ANNA PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 37bc13f892620484c379cf4cfc5d5c66

Firmato Da: AISONI ANNA PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 37bc13f8926204844c379cf4cfc5d5c66

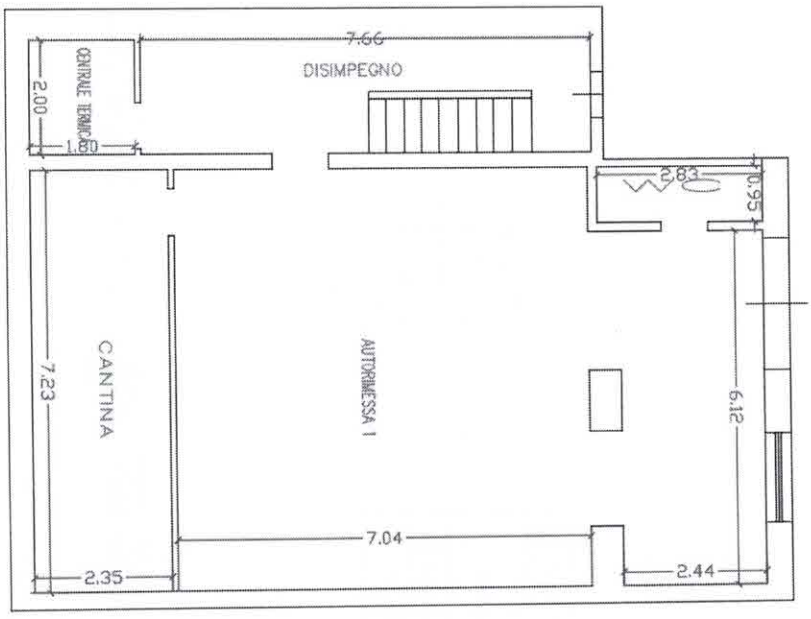
PLANIMETRIA FOGLIO 44 MAPP. 2097 SUB 3 RAPP 1:100



SUPERFICI NETTE		
1	SOTTOTETTO	Mq 5,72
2	CAMERA	Mq 34,56
3	SOFFITTA	Mq 33,68
4	ANTIBAGNO	Mq 1,94
5	BAGNO	Mq 4,63

SUPERFICI LORDE	
U.I.U. FOGLIO 44 MAPP. 2097 SUB 3	Mq 94,00
SOTTOTETTO	Mq 8,88

PLANIMETRIA FOGLIO 44 MAPP. 2097 SUB 4 RAPP 1:100

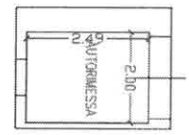


SUPERFICI NETTE		
1	AUTORIMESSA 1	Mq 69,17
2	WC	Mq 2,68
3	DISIMPEGNO	Mq 12,35
4	CENTRALE TERMICA	Mq 3,60
5	CANTINA	Mq 16,98

SUPERFICIE LORDA	
U.I.U. FOGLIO 44 MAPP. 2097 SUB 4	Mq 129,30

Firmato Da: AISONI ANNA PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 37bc13f8926204484c379cf4cfc5d5c66

PLANIMETRIA FOGLIO 44 MAPP. 2097 SUB 5 RAPP 1:100



SUPERFICI NETTE	
1	AUTORIMESSA	Mq 4.98
SUPERFICIE LORDA	
U.I.U. FOGLIO 44 MAPP. 2097 SUB 5	Mq 8.37

[redacted]

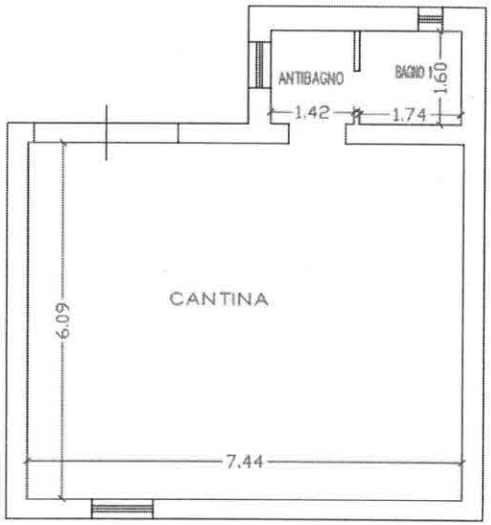
Firmato Da: AISONI ANNA PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 37bc13f892620484c379cf4cfc5d5c66

Firmato Da: AISONI ANNA PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 37bc13f892620484c379cf4cfc5d5c66

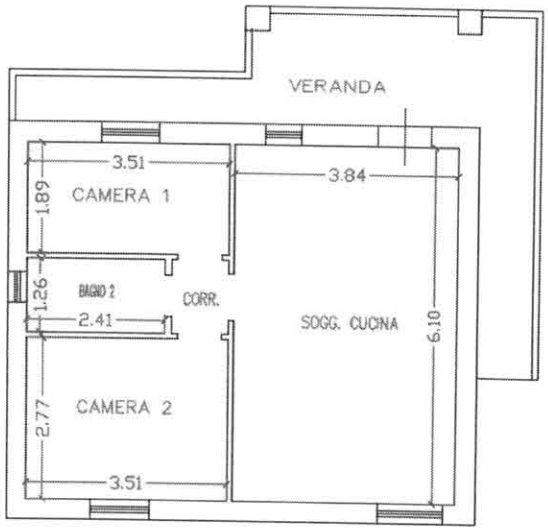
Firmato Da: AISONI ANNA PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 37bc13f8926204844c379cf4cfc5d5c66

PLANIMETRIA FOGLIO 46 MAPP. 2978 RAPP 1:100

PIANTA PIANO SEMINTERRATO



PIANTA PIANO TERRA



SUPERFICI NETTE		
1	CANTINA	Mq 45,33
2	ANTIBAGNO	Mq 2,27
3	BAGNO 1	Mq 2,79
4	SOGG.CUCINA	Mq 23,47
5	CORRIDOIO	Mq 1,24
6	BAGNO 2	Mq 3,04
7	CAMERA 1	Mq 6,65
8	CAMERA 2	Mq 9,71

SUPERFICI LORDE	
U.I.U. FOGLIO 46 MAPP. 2978 PIANO SEMINTERRATO	Mq 63,38
U.I.U. FOGLIO 46 MAPP. 2978 PIANO TERRA	Mq 55,36
VERANDA	Mq 18,53

3. ***accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:***
   a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
   b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
   c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

si è accertata la conformità tra la descrizione attuale dei beni (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento.

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

dalla comparazione delle planimetrie catastali acquisite e i rilievi metrico-fotografici eseguiti in fase di sopralluogo, si è riscontrata la conformità dello stato accatastato rispetto allo stato reale, pertanto non risultano necessarie variazioni.

5) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

lo scrivente ctu ha provveduto a presentare formale richiesta di CDU ai preposti uffici comunali ma si è in attesa di riscontro dal funzionario dell'ufficio tecnico che, per gravi problemi di salute è assente dal posto di lavoro e non ha ancora potuto fornire adeguato riscontro alla richiesta, che si provvederà ad integrare appena verrà resa disponibile.

6) ***indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità dello stesso. In caso di opere abusive, operi il controllo sulla possibilità di sanatoria di cui all'art. 26 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ed accerti gli eventuali costi della stessa; altrimenti, se risultino pendenti istanze di sanatoria, indichi il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le***

Firmato Da: AISONI ANNA PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 37bc13f892620484c379cf4cfc5d5c66

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;

in premessa si deve evidenziare che lo scrivente ctu, durante la fase di espletamento dell'incarico, ha debitamente e tempestivamente provveduto ad aquisire gli atti autorizzativi presenti presso l'ufficio tecnico comunale di Calangianus previa richiesta di accesso agli atti, così come è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica dei terreni interessati dall'esecuzione.

Successivamente al sopralluogo effettuato, dall'attento esame e confronto tra gli elementi presenti agli atti e lo stato reale rilevato, sono emerse notevoli criticità che necessitano di approfondimento tramite opportuna e puntuale interlocuzione con i funzionari del settore edilizia privata degli uffici comunali. Purtroppo tale interlocuzione non è potuta avvenire

[redacted]

Al fine di evitare ulteriori ritardi nella consegna dell'elaborato, lo scrivente ctu, provvede a riportare il più esaustivamente possibile la risposta al quesito, riservandosi di provvedere tempestivamente alle dovute integrazioni non appena avverrà l'incontro con il funzionario comunale.

FABBRICATO CENSITO AL FOGLIO 44, mapp.2097, sub 2,3,4,5 (Appartamento e autorimessa sito in Calangianus, via ColdiLana/Quarto);

il fabbricato destinato ad abitazione accorpa i subalterni con la seguente destinazione e posizione:

sub 2 abitazione piano terra, accesso da via Quarto;

sub 3 abitazione piano soffitta , accesso scala interna;

sub 4 autorimessa e cantina e vani tecnici, piano scantinato con accesso da scala interna e accesso esterno da via Col di Lana;

sub 5 autorimessa piano scantinato con accesso da scala interna e accesso esterno da via Col di Lana;

dall'acquisizione degli atti presenti presso l'ufficio tecnico del Comune di Calangianus, si rileva una concessione edilizia per la costruzione di un terrazzo sul fabbricato esistente, del

[redacted]

firmato Da: AISONI ANNA PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 37bc13f892620484c379cf4cfc5d5c66

15 maggio 1976. Pertanto a quella data esisteva già un fabbricato costituito da due piani modificati dalla citata concessione e precisamente con la chiusura di un vano in luogo del cortile, al piano scantinato e la conseguente definizione di una terrazza (copertura del vano realizzato al piano sottostante) al piano terra. Non risulta specificata la distribuzione del piano soffitta.

Lo stato rilevato in fase di sopralluogo non evidenzia rilevanti difformità ad eccezione della realizzazione di un piccolo bagno e wc con corridoio nell'area del terrazzo, con accesso dalla sala e conseguenti finestre. Al piano scantinato si rilevano modesti spostamenti di partizioni interne. Esiste una generale conformità al titolo abilitativo.

Le planimetrie catastali estratte confermano lo stato rilevato.

- **Fabbricato adibito a magazzino sito in agro di Calangianus, in località "Anton Diana" censito in Catasto al Foglio 44, mapp.2830, sub 4, via Bainsizza, Piano terra.**

Dalla ricerca effettuata presso l'ufficio tecnico del Comune di Calangianus, NON si è riscontrato alcun atto autorizzativo inerente il fabbricato destinato a magazzino. **Pertanto la costruzione pare edificata in totale assenza di autorizzazione, inoltre la zona ricade in area di rispetto cimiteriale pertanto non è consentita alcuna edificazione e le opere realizzate non sono sanabili.** Anche in questo caso risulta necessario un opportuno confronto con il funzionario comunale, che, nonostante le continue e reiterate richieste non si è potuto ancora tenere per le motivazioni già espresse.

- **Fabbricato adibito a magazzino sito in agro di Calangianus, località "Siddaiu" censito in Catasto al Foglio 46, mapp.2978.**

La ricerca ed acquisizione degli atti presenti presso l'ufficio tecnico del Comune di Calangianus, evidenzia l'esistenza di una concessione edilizia per *"la realizzazione di un vano ad uso agricolo pinnetta", con veranda di protezione sull'ingresso ed una finestra, tetto a due falde, muratura in blocchetti di cls, intonaco fratazzato.*

C.E. N° 50 del 14/07/1983.

rispetto allo stato rilevato in fase di sopralluogo, esistono considerevoli difformità.

Il fabbricato concessionato è costituito da un solo vano ad un solo piano, mentre lo stato reale presenta un fabbricato sviluppato su due livelli, un piano seminterrato destinato a cantina con

Firmato Da: AISONI ANNA PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 37bc13f8926204484c379cf4cfc5d5c66

bagno e antibagno, un piano superiore suddiviso in due ampi vani destinati a magazzino, un ripostiglio, un bagno ed una ampia veranda.

In base agli atti rilasciati dagli uffici comunali esistenti, risulta esistere pertanto un considerevole volume edificato in mancanza di titolo abilitativo.

Tale volume ammonta a complessivi

mc 209,54- piano seminterrato

mc 160,57- piano terra

inoltre la distribuzione interna indica una destinazione d'uso, almeno per il piano terra di tipo residenziale abitativo.

Sulla sanabilità di tale volume, si è in attesa di riscontro dal funzionario dell'ufficio tecnico che, per gravi problemi di salute è assente dal posto di lavoro e non ha ancora potuto fornire adeguate indicazioni allo scrivente ctu, che provvederà ad integrare tale risposta appena possibile.

il fabbricato è stato regolarmente accatastato nella reale situazione.

Per ciascun fabbricato sopra citato, gli uffici preposti non hanno, agli atti estratti, compreso certificato di agibilità.

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

non risulta alcuno di questi pesi, il diritto sul bene deriva da titolo di proprietà.

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

non risulta presente condominio sui beni pignorati.

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

è possibile vendere il bene in lotti, come di seguito distinti:

1. Terreno *in agro di Calangianus sito in località "Anton Diana" censito in*

[redacted]

Firmato Da: AISONI ANNA PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 37bc13f8926204484c379cf4cfc5d5c66

Catasto al Foglio 44,mapp.2016, mq 70.

2. Fabbricato adibito a magazzino sito ***in agro di Calangianus, in località "Anton Diana" censito in Catasto al Foglio 44,mapp.2830, sub 4.***

3. Terreno ***in agro di Calangianus sito in località "Siddaiu" censito in Catasto al Foglio 46,mapp. 2956,2957, 260, 2939, 2940, 2941,2942, 919.***

4. Fabbricato adibito a magazzino sito ***in agro di Calangianus, località "Siddaiu" censito in Catasto al Foglio 46,mapp.2978.***

5. Appartamento sito ***in Calangianus,via ColdiLana, censito in Catasto al Foglio 44,mapp.2097, sub 2 unitamente*** alla soffitta ***via ColdiLana, censito in Catasto al Foglio 44,mapp.2097, sub 3.***

6. magazzino sito ***in Calangianus,via ColdiLana, censito in Catasto al Foglio 44,mapp.2097, sub 4.***

7. magazzino sito ***in Calangianus,via ColdiLana, censito in Catasto al Foglio 44,mapp.2097, sub 5.***

8. Terreno ***in agro di Calangianus sito in località "Siddaiu" censito in Catasto al Foglio 46,mapp. 2960, 2961.***

10) dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

i beni sono pignorati per intero.

11) ***accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene e dovrà esprimere un parere in ordine alla congruità del canone di locazione;***

i beni risultano liberi, in particolare
Appartamento sito in Calangianus,via ColdiLana, censito in Catasto al Foglio 44,mapp.2097, sub 2, 3, 4, 5 sono utilizzati come abitazione principale e pertinenze, dall'esecutato e coniuge;
tutti gli altri beni pignorati, terreni e fabbbricati sono nell'uso esclusivo dell'esecutato.

Firmato Da: AISONI ANNA PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 37bc13f8926204484c379cf4cfc5d5c66

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

l'immobile non è occupato dal coniuge separato.

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

non esistono sui beni pignorati vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; insistono vincoli urbanistici meglio precisati nell'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica.

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

La metodologia

Il procedimento adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni in oggetto, si basa sul metodo sintetico comparativo e consiste nel comparare il fabbricato o terreno da stimare con altri simili esistenti nella zona e dei quali siano noti i prezzi di mercato.
La ricerca dei campioni utilizzati per la comparazione è quindi basata sulla maggiore omogeneità di caratteristiche tra questi beni ed il bene oggetto di stima.
L'individuazione di tale omogeneità si basa sulla verifica delle condizioni intrinseche ed estrinseche che influiscono a far variare il valore del fabbricato/terreno;

Le condizioni Intrinseche considerate PER I FABBRICATI sono:

L'ampiezza dei vani utili, la loro esposizione e luminosità;
Le caratteristiche dei pavimenti, rivestimenti ed infissi , Il grado di rifinitura dei locali;
La posizione al piano, la condivisione di aree di accesso comuni;
L'esposizione prevalente del fabbricato, la presenza di ampie terrazze, verande e cortili
Le caratteristiche delle pareti esterne e interne ;
Lo stato di conservazione e manutenzione del bene;
Lo stato di efficienza degli impianti elettrico, idrico, di riscaldamento;

Firmato Da: AISONI ANNA PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 37bc13f892620484c379cf4cfc5d5c66

la presenza di aree esterne di pertinenza e/o comuni.

Le condizioni estrinseche considerate sono:
La destinazione prevalente dei fabbricati del luogo che conferiscono alla zona una particolare fisionomia;
la panoramicità;
la salubrità;
l'efficienza dei servizi pubblici;
La presenza o meno nelle vicinanze di centri commerciali, uffici o mercati, e nel caso in esame è nota la vicinanza con importanti mete turistiche e con centri che offrono vari servizi Porto aeroporto etc. come Olbia;
Il grado di richiesta da parte del mercato locale di fabbricati simili;

Le condizioni Intrinseche PER I TERRENI considerate sono:

le dimensioni del lotto;
la forma geometrica del lotto;
la lunghezza del fronte stradale;
la giacitura del terreno;
l'esposizione;
la facilità di accesso;
la presenza di colture;

Le condizioni estrinseche considerate sono:

La destinazione prevalente dei terreni del luogo che conferiscono alla zona una particolare fisionomia;
la panoramicità;
l'efficienza dei servizi pubblici;
La presenza o meno nelle vicinanze di centri commerciali, uffici o mercati, e nel caso in esame è nota la vicinanza con importanti mete turistiche e con centri che offrono vari servizi Porto aeroporto etc. come Olbia;
Il grado di richiesta da parte del mercato locale di terreni simili;

Questi sono solo alcuni tra i più importanti elementi considerati per la valutazione delle caratteristiche degli immobili necessari anche alla individuazione dei beni utili alla comparazione.
Sono state esperite pertanto delle indagini di mercato intese a reperire i suddetti prezzi al metro quadrato commerciale (parametro utilizzato nelle compravendite).

Parametro fondamentale nella comparazione è la superficie commerciale;
la superficie commerciale del fabbricato viene determinata al lordo dei muri esterni e dei muri divisori interni e di metà dei muri perimetrali interni. Alle verande/terrazze /cortili, soffitte, sottotetti, vengono applicati opportuni correttivi in rapporto al coefficiente unitario dell'abitazione.
Individuati i beni simili ed i relativi prezzi sul mercato (intesi al mq), definita la superficie commerciale del bene oggetto di stima, si è proceduto alla valutazione del prezzo di mercato del suddetto risolvendo l'equazione che confronta i valori dei fabbricati campione con i relativi prezzi e riportando il parametro ottenuto al fabbricato oggetto di stima.

Firmato Da: AISONI ANNA PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 37bc13f8926204484c379cf4cfc5d5c66

Determinazione della superficie commerciale In base alle considerazioni appena svolte, è stata calcolata la sup. commerciale del fabbricato specificatamente riportata nelle relativa tabella seguente, per i terreni si utilizza la superficie catastale.

FABBRICATI

appartamento Foglio 44 mapp. 2097 sub 2				
destinazione d'uso	livello	sup in mq	coeff.	SUP. COMM.
abitazione	terra	96,00	1	97,00
terrazzo	terra	19,00	0,25	4,75
TOTALE				***101,75***
appartamento Foglio 44 mapp. 2097 sub 3				
abitazione	soffitta	94,00	0,70	65,80
sottotetto	soffitta	8,88	0,30	2,66
TOTALE				***68,46***
Foglio 44 mapp. 2097 sub 4				
autorimessa	seminterrato	129,30	1,00	***129,30***
Foglio 44 mapp. 2097 sub 5				
autorimessa	seminterrato	8,37	1,00	***8,37***
magazzino Foglio 44 mapp. 2830 sub 4 "Anton Diana"				
fabbricato magazzino	terra	264,87	1,00	264,87
cortile		886,41	0,25	221,60
TOTALE				***486,47***
Magazzino località "Siddaiu" Foglio 46 mapp.2978				
deposito e cantina	seminterrato	63,38	1,00	63,38
Uso abitazione	terra	55,36	1,00	55,36
veranda		18,53	0,25	4,63
TOTALE				***123,37***

[redacted]

Firmato Da: AISONI ANNA PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 37bc13f892620484c379cf4cfc5d5c66

TERRENI

Terreno sito in località "Anton Diana"			
DATI CATASTALI	destinazione d'uso		sup CTASTALE in mq
FOGLIO 44 MAPP. 2016	VIGNETO		70
TOTALE			**70**

Terreno sito in località "SIDDAIU"			
DATI CATASTALI	destinazione d'uso		sup CTASTALE in mq
FOGLIO 46 MAPP. 260	PASCOLO		3027
FOGLIO 46 MAPP. 919	VIGNETO		14
FOGLIO 46 MAPP. 2939	VIGNETO		748
FOGLIO 46 MAPP. 2940	VIGNETO		434
FOGLIO 46 MAPP. 2941	VIGNETO		225
FOGLIO 46 MAPP. 2942	VIGNETO		133
FOGLIO 46 MAPP. 2956	VIGNETO		36
FOGLIO 46 MAPP. 2957	VIGNETO		1356
TOTALE			**5973**

Terreno sito in località "SIDDAIU"			
DATI CATASTALI	destinazione d'uso		sup CTASTALE in mq
FOGLIO 46 MAPP. 2960	PASCOLO		177
FOGLIO 46 MAPP. 2961	PASCOLO		34
TOTALE			**211**

Firmato Da: AISONI ANNA PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 37bc13f892620484c379cf4cfc5d5c66

determinazione del valore di mercato dei FABBRICATI

nella determinazione del valore a mq degli immobili, partendo da un valore base per immobili simili, si è proceduto ad opportune correzioni negative e positive, in considerazione soprattutto

- dell'ottimo stato di conservazione e manutenzione;
- dei materiali utilizzati nella realizzazione;
- la posizione favorevole;

Lo scrivente CTU, nella fase di determinazione del più probabile valore di mercato, ha acquisito il valore OMI per la zona di Calangianus, che si riferisce alle strutture residenziali, ai box, ai laboratori, con un intervallo tra un valore minimo ed un valore max anche in base allo stato di conservazione e manutenzione del fabbricato, modificato con opportuni correttivi. Sono state svolte quindi le opportune indagini presso agenzie immobiliari della zona e on line, sulla base delle puntuali osservazioni sull'andamento del mercato emerse dalle suddette indagini, si è proceduto ad una attenta mediazione dei valori, apportando le dovute correzioni in riferimento alle osservazioni suddette.

Dall'attenta mediazione dei dati elaborati tramite l'applicazione del suddetto metodo estimativo, si è individuato il valore unitario a mq, quantificato

VALORE FABBRICATO USO ABITAZIONE CENTRO URBANO in € **800,00 a mq.**

VALORE FABBRICATO AUTORIMESSA CENTRO URBANO **in € 400,00 a mq.**

VALORE FABBRICATO MAGAZZINO CENTRO URBANO **in € 250,00 a mq.**

VALORE FABBRICATO RURALE IN zona periferica **in € 550,00 a mq.**

il valore di mercato dei beni oggetto di stima si ottiene moltiplicando il suddetto valore unitario per la superficie commerciale precedentemente calcolata:

[redacted]

Firmato Da: AISONI ANNA PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 37bc13f892620484c379cf4cfc5d5c66

IMMOBILE	SUP. COMM.	VALORE UNITARIO €/MQ	VALORE TOTALE
appartamento Foglio 44 mapp. 2097 sub 2	101,75	€ 800,00	**€ 81.400,00**
appartamento Foglio 44 mapp. 2097 sub 3	68,46	€ 800,00	**€ 54.768,00**
autorimessa Foglio 44 mapp. 2097 sub 4	129,30	€ 400,00	**€ 51.720,00**
autorimessa Foglio 44 mapp. 2097 sub 5	8,37	€ 400,00	**€ 3.348,00**
TOTALE			**€ 191.236,00**

magazzino Foglio 44 mapp. 2830 sub 4 "Anton Diana"	486,47	€ 250,00	**€ 121.617,50**
Magazzino località "Siddaiu" Foglio 46 mapp.2978	123,37	€ 550,00	**€ 67.853,50**

determinazione del valore di mercato del TERRENO

nella determinazione del valore a mq degli immobili, partendo da un valore base per terreni simili, si è proceduto ad opportune correzioni negative e positive, in considerazione soprattutto

- la posizione favorevole molto vicina al centro urbano;
- la manutenzione e conservazione, e le colture praticate;
- Porzioni di zona H e S1, inedificabili.
- Area non urbanizzata

nella fase di determinazione del più probabile valore di mercato, sono state svolte quindi le opportune indagini presso agenzie immobiliari della zona e on line, sulla base delle puntuali osservazioni sull'andamento del mercato emerse dalle suddette indagini, si è proceduto ad una attenta mediazione dei valori, apportando le dovute correzioni in riferimento alle osservazioni suddette.

Dall'attenta mediazione dei dati elaborati tramite l'applicazione del suddetto metodo estimativo, si è individuato il valore unitario a mq.

il valore di mercato dei beni oggetto di stima si ottiene moltiplicando il suddetto valore unitario per la superficie precedentemente calcolata:

Firmato Da: AISONI ANNA PAOLAEmesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 37bc13f89262048 4c379cf4cfc5d5c66

IMMOBILE	SUP. CAT. MQ	VALORE UNITARIO €/MQ	VALORE TOTALE
Terreno sito in località "Anton Diana" FOGLIO 44 MAPP. 2016	70,00	€ 10,00	**€ 700,00**
Terreno sito in località "SIDDAIU" FOGLIO 46 MAPP. 260, 919, 2939, 2940, 2941, 2942, 2956, 2957	5973,00	€ 35,00	**€ 209.055,00**
Terreno sito in località "SIDDAIU" FOGLIO 46 MAPP. 2960, 2061	211,00	€ 35,00	**€ 7.385,00**

conclusioni

le ricerche e le successive analisi svolte sui beni oggetto del pignoramento hanno condotto alla formulazione delle risposte ai singoli quesiti, nonché alla valutazione del più probabile valore di mercato dei beni pignorati.

Ritenendo di aver adeguatamente risposto ai quesiti proposti e di aver esaurientemente svolto l'incarico affidatomi, nel ringraziare per la fiducia accordata, si rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

SEGUE FOGLIO RC

Letteratura di riferimento:

- la valutazione degli immobili (Pirola);
- il consulente tecnico del tribunale (DEI);
- il manuale del consulente tecnico (Pirola)

Il tecnico incaricato
ING. ANNA PAOLA AISONI

Elenco allegati:

Allegato A : rilievo fotografico degli immobili (plico separato);

Allegato B: visure e Planimetrie catastali terreni e fabbricati, verbali di visite peritali;

Allegato C: estratti atti autorizzativi [redacted]

Allegato D: elenco trascrizioni

[redacted]

firmato Da: AISONI ANNA PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 37bc13f8926204484c379cf4cfc5d5c66

Esecuzione N. 150/2015

Lotto	Descrizione Breve	Fabbricati	Terreni
N. 1	terreno in agro di Calangianus sito in località "Anton Diadu" censito Foglio 44 mapp. 2016	Mq.	Mq. 70
N. 2	Fabbricato adibito a Magazzino in agro di Calangianus località "Anton Diadu" Foglio 44 mapp 2030 sub 4	Mq. 486,47	Mq.
N. 3	Terreno in agro di Calangianus località "Siddaiu" Foglio 46 mapp 2956, 2957, 260, 2939, 2960, 2961, 2962, 819	Mq.	Mq. 5973
N. 4	Fabbricato adibito a Magazzino in agro di Calangianus località "Siddaiu" F. 46 mapp. 2978	Mq. 123,37	Mq.
N. 5	Appartamento in Calangianus via Coldilana F. 44 2097 sub 2 e F. 44 mapp 2097 sub 3	Mq. 101,75 (sub 2) + 68,46 (sub 3)	Mq.
N. 6	Magazzino in Calangianus, via Coldilana, F. 44 2097 sub 4 (autorimessa)	Mq. 129,30	Mq.
N. 7	Magazzino in Calangianus via Coldilana F 44 mapp 2097 sub 5 (autorimessa)	Mq. 8,37	Mq.
N. 8	terreno in Calangianus località "Siddaiu" F. 46 mapp. 2960 - 2961	Mq.	Mq. 211
N.		Mq.	Mq.
N.		Mq.	Mq.

N.B. vanno indicati solo ed esclusivamente i mq lordi coperti
Cantine, Garage e Portici (comprese terrazze solo se coperte)

Firmato Da: AISONI ANNA PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 37bc13f892620484c379cf4cfc5d5c66

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

Provincia di Olbia Tempio

ESECUZIONE IMMOBILIARE *N. 150/2015 R.G.E.*

PROMOSSA DA [redacted]

CON INTERVENTO DI [redacted]

SURROGANTE [redacted]

DEBITORE [redacted]

Tribunale di Tempio Pausania

Giudice dell'Esecuzione: dott. ssa PALOMBELLA ANTONIA

C.T.U. ***Ing. Anna Paola Aisoni***

[redacted]

Firmato Da: AISONI ANNA PAOLAEmesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 122b9522aab5d6d364c11a8e1c8acb44

Con la presente si comunica l'impossibilità da parte dello scrivente ctu a presenziare all'udienza del giorno 10 giugno 2025 ore 10,0, a causa di improvvisi ed inderogabili impegni istituzionali fuori sede.
Nonostante l'assenza, per la quale si porgono le più sentite scuse, si ritiene doveroso relazionare sinteticamente lo stato di fatto ad oggi.

PREMESSA

in data 10.09.2020 , la sottoscritta Anna Paola AISONI, ingegnere con studio in [redacted] iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Olbia Tempio e Sassari con il n° [redacted] veniva nominata in qualità di Esperto per provvedere alla stima del bene pignorato ed al compimento delle ulteriori attività di cui all'art. 173 bis disp. Att. Cod. proc. Civ. nell'Esecuzione Immobiliare n°150/2015 promossa da [redacted]
CON INTERVENTO DI [redacted]

All'udienza del giorno 11 febbraio 2025,

La Giudice dell'esecuzione

"dato atto di quanto sopra rilevato che si rende necessaria una integrazione della perizia con riferimento ai lotti di cui ai nn 1, 2, 3, 4 ed 8, conferendo l'incarico all'esperto di eseguire un ulteriore accesso presso gli uffici tecnici del Comune di Calangianus, al fine di verificare la sanabilità degli immobili e i relativi costi; in subordine, ove ciò non risulti possibile, di determinare i costi di demolizione dei fabbricati abusivi e di indicare il valore del terreno;"

Si segnala che:

- *In data 17 febbraio il ctu incaricato ha provveduto a depositare stralcio della perizia peritale inerente i lotti dichiarati vendibili, come richiesto in udienza;*
- *Già in data 14 febbraio si è provveduto a contattare tramite pec il dirigente dell'area tecnica del Comune di Calangianus, richiedendo un appuntamento per esaminare le richieste del G.E. inerenti i lotti che necessitavano di ulteriore approfondimento;*
- *In data 25 febbraio 2025 ore 16.00, lo scrivente ctu si è recato presso l'ufficio tecnico comunale, ed insieme al responsabile dell'accesso agi atti, Geom [redacted] ha eseguito approfondita ricerca sugli immobili che, dalla prima ispezione ed accesso, risultavano completamente privi di concessione; da tale ricerca risulta quindi che l'immobile sito in località siddaiu (lotto 4) è stato oggetto di concessione edilizia, mentre nulla risultava per il lotto 2, in località anton diana. Il tecnico comunale chiede quindi qualche giorno per approfondire la ricerca e chiede al ctu di depositare formalmente una nuova*

[redacted]

Firmato Da: AISONI ANNA PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 122b9522aab5d6d364c11a8e1c8acb44

richiesta di accesso atti finalizzata ai due immobili, necessaria al successivo rilascio delle copie dei documenti.

- *Il 25 febbraio stesso, al rientro in studio, il ctu deposita la richiesta di accesso agli atti;*
- *Seguono ripetuti e costanti contatti telefonici finalizzati a fissare la data per il ritiro degli atti da parte del ctu, tutti regolarmente rinviati (18 marzo, 1 aprile, 7 aprile....);*
- *Seguono comunicazioni ufficiali da parte del ctu, sia la tecnico geom[redacted]che al dirigente dell'area tecnica;*
- *In data 11 aprile si deposita comunicazione al G.E. per relazionare la difficile situazione, con allegata copia di mail e pec indirizzate al funzionario comunale;*
- *A fine aprile, si comunica telefonicamente che gli atti verranno inviati al ctu direttamente via mail.*
- *ad oggi nulla è pervenuto.*

Come si evince da quanto sintetizzato, in assenza dei documenti citati, il ctu è impossibilitato ad espletare quanto richiesto in udienza.

Cordiali saluti

il CTU
Ing. Anna Paola Aisoni

Tempio Pausania, 09 giugno 2025

il ctu

ing. Anna Paola Aisoni

Firmato Da: AISONI ANNA PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 122b9522aab5d6d3664c11a8e1c8acb44

Ist. n. 15 dep. 07/08/2025

Visto agli atti
In data: 11/08/2025

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

Provincia di Olbia Tempio

ESECUZIONE IMMOBILIARE *N. 150/2015 R.G.E.*

PROMOSSA DA [redacted]

CON INTERVENTO DI [redacted]

SURROGANTE [redacted]

DEBITORE [redacted]

Tribunale di Tempio Pausania

Giudice dell'Esecuzione: dott. ssa PALOMBELLA ANTONIA

C.T.U. ***Ing. Anna Paola Aisoni***

data di deposito: AGOSTO 2025

[redacted]

Firmato Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 6cad805e30383cc586f31fab2f6e95f7 - Firmato Da: aisoni anna paola Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 122b9522aab5d6d364c11a8e1c8acb44

Firmato Da: PALOMBELLA ANTONIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 26fe2a

PREMESSA

in data 10.09.2020 , la sottoscritta Anna Paola AISONI, ingegnere con studio i[redacted] critta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Olbia Tempio e Sassari con il n[redacted] eniva nominata in qualità di Esperto per provvedere alla stima del bene pignorato ed al compimento delle ulteriori attività di cui all'art. 173 bis disp. Att. Cod. proc. Civ. nell'Esecuzione Immobiliare n°150/2015 promossa da [redacted]

CON INTERVENTO DI [redacted]

In data 19.04.2022 lo scrivente ctu provvedeva a depositare copia dell'elaborato peritale con i relativi allegati e inviare copia alle parti.

All'udienza tenutasi in data 10 FEBBRAIO 2025, IL G.E. :

dato atto di quanto sopra rilevato che si rende necessaria una integrazione della perizia con riferimento ai lotti di cui ai nn 1, 2, 3, 4 ed 8, conferendo l'incarico all'esperto di eseguire un ulteriore accesso presso gli uffici tecnici del Comune di Calangianus, al fine di verificare la sanabilità degli immobili e i relativi costi; in subordine, ove ciò non risulti possibile, di determinare i costi di demolizione dei fabbricati abusivi e di indicare il valore del terreno;

in prossimità della scadenza fissata per il suddetto deposito, comunicava il ctu, con allegata documentazione di prova dei ripetuti contatti con l'ufficio tecnico comunale di Calangianus, la difficoltà ad ottenere gli atti richiesti e le informazioni tecniche imprescindibili alla redazione della risposta richiesta dall'ill.mo Giudice;

All'udienza tenutasi in data 10 GIUGNO 2025, IL G.E. :

letta la comunicazione dell'esperto depositata in data 11.04.2025, rilevato che il deposito dell'elaborato peritale costituisce un adempimento indispensabile per poter disporre la vendita del compendio pignorato; rilevato che, a tal fine, la Pubblica Amministrazione è tenuta a collaborare con l'ausiliario del Giudice, nel preminente interesse della procedura e dell'amministrazione della giustizia, considerato che l'inadempimento di tale obbligo può costituire fattispecie di rilevanza penale nel nostro ordinamento; rilevato il carattere risalente dell'intestata procedura e l'urgenza di procedere, da cui l'opportunità di assegnare un ultimo termine all'esperto per il deposito delle integrazioni richieste; considerato che, in mancanza, dovrà procedersi alla dichiarazione di improcedibilità parziale; P.Q.M. ASSEGNA termine di 60 giorni all'esperto per il deposito delle integrazioni, relazionando al GE in ordine alla collaborazione prestata da parte degli Uffici addetti del Comune di Calangianus;

[redacted]

Firmato Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 6cad805e30383cc586f31fab2f6e95f7 - Firmato Da: aisoni anna paola Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 122b9522aab5d6d364c11a8e1c8acb44
Firmato Da: PALOMBELLA ANTONIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 26fe2a

Ist. n. 15 dep. 07/08/2025

tutto ciò premesso, si relaziona quanto segue

- in data 08.07.2025 il ctu riceve atti richiesti dall'ufficio tecnico comunale di Calangianus;
- esaminati i suddetti documenti e confrontati con lo stato degli immobili rilevato dai sopralluoghi, il ctu presenta formale richiesta tramite pec al funzionario edilizia privata del Comune, per incontro di approfondimento su quanto rilevato dall'analisi; tale incontro si tiene in data 24 luglio 2025 presso ufficio tecnico comunale di Calangianus;
- Segue, in data 25 luglio 2025, formale e dettagliata richiesta di indicazioni tecniche inerenti il caso in esame;
- In data 30 luglio 2025, perviene al ctu mail esplicativa in risposta alle richieste formulate con indicazioni sulle varie possibilità di soluzione in merito alle problematiche riscontrate dal ctu, da sottoporre comunque all'esame congiunto con gli uffici comunali;
- Sono ancora attualmente in corso approfondimenti delle suddette soluzioni in costante collaborazione con l'ing [redacted] unzionario del Comune di Calangianus;

pertanto,

considerato la necessità di fornire adeguate, esaustive e definitive risposte ai quesiti emersi nelle diverse udienze, il ctu comunica all'ill,mo Giudice che è attualmente in atto una imprescindibile analisi delle soluzioni possibili con la stima dei relativi costi, come richiesto da parte procedente, in stretta collaborazione con gli uffici tecnici comunali competenti.

Tale condizione non consente di rispettare i 60 gg assegnati al ctu nell'udienza del 10 giugno 2025 (scadenza il 10 agosto), ma sarà cura dello scrivente provvedere a depositare prima possibile quanto richiesto e, comunque, prima dell'udienza del 9 settembre 2025.

Cordiali saluti

Tempio Pausania, 7 agosto 2025

il ctu

ing. Anna Paola Aisoni

[redacted]

Firmato Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 6cad805e30383cc586f31fab2f6e95f7 - Firmato Da: aisoni anna paola Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 122b9522aab5d6d364c11a8e1c8acb44

Firmato Da: PALOMBELLA ANTONIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 26fe2a

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

Provincia di Olbia Tempio

ESECUZIONE IMMOBILIARE *N. 150/2015 R.G.E.*

PROMOSSA DA

CON INTERVENTO DI

SURROGANTE:

DEBITORE

Tribunale di Tempio Pausania

Giudice dell'Esecuzione: dott. ssa PALOMBELLA ANTONIA

C.T.U. ***Ing. Anna Paola Aisoni***

data di deposito: SETTEMBRE 2025

PREMESSA

in data 10.09.2020 , la sottoscritta Anna Paola AISONI, ingegnere con studio in [redacted], iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Olbia Tempio e Sassari con [redacted] veniva nominata in qualità di Esperto per provvedere alla stima del bene pignorato ed al compimento delle ulteriori attività di cui all'art. 173 bis disp. Att. Cod. proc. Civ. nell'Esecuzione Immobiliare n°150/2015 promossa da [redacted]

CON INTERVENTO DI [redacted]

In data 19.04.2022 lo scrivente ctu provvedeva a depositare copia dell'elaborato peritale con i relativi allegati e inviare copia alle parti.

All'udienza tenutasi in data 10 FEBBRAIO 2025, IL G.E. :

dato atto di quanto sopra rilevato che si rende necessaria una integrazione della perizia con riferimento ai lotti di cui ai nn 1, 2, 3, 4 ed 8, conferendo l'incarico all'esperto di eseguire un ulteriore accesso presso gli uffici tecnici del Comune di Calangianus, al fine di verificare la sanabilità degli immobili e i relativi costi; in subordine, ove ciò non risulti possibile, di determinare i costi di demolizione dei fabbricati abusivi e di indicare il valore del terreno;

in prossimità della scadenza fissata per il suddetto deposito, comunicava il ctu, con allegata documentazione di prova dei ripetuti contatti con l'ufficio tecnico comunale di Calangianus, la difficoltà ad ottenere gli atti richiesti e le informazioni tecniche imprescindibili alla redazione della risposta richiesta dall'ill.mo Giudice;

All'udienza tenutasi in data 10 GIUGNO 2025, IL G.E. :

letta la comunicazione dell'esperto depositata in data 11.04.2025, rilevato che il deposito dell'elaborato peritale costituisce un adempimento indispensabile per poter disporre la vendita del compendio pignorato; rilevato che, a tal fine, la Pubblica Amministrazione è tenuta a collaborare con l'ausiliario del Giudice, nel preminente interesse della procedura e dell'amministrazione della giustizia, considerato che l'inadempimento di tale obbligo può costituire fattispecie di rilevanza penale nel nostro ordinamento; rilevato il carattere risalente dell'intestata procedura e l'urgenza di procedere, da cui l'opportunità di assegnare un ultimo termine all'esperto per il deposito delle integrazioni richieste; considerato che, in mancanza, dovrà procedersi alla dichiarazione di improcedibilità parziale; P.Q.M. ASSEGNA termine di 60 giorni all'esperto per il deposito delle integrazioni, relazionando al GE in ordine alla collaborazione prestata da parte degli Uffici addetti del Comune di Calangianus;

[redacted]

tutto ciò premesso, si relaziona quanto segue

- in data 08.07.2025 il ctu riceve atti richiesti dall'ufficio tecnico comunale di Calangianus;
- esaminati i suddetti documenti e confrontati con lo stato degli immobili rilevato dai sopralluoghi, il ctu presenta formale richiesta tramite pec al funzionario edilizia privata del Comune, per incontro di approfondimento su quanto rilevato dall'analisi; tale incontro si tiene in data 24 luglio 2025 presso ufficio tecnico comunale di Calangianus;
- Segue, in data 25 luglio 2025, formale e dettagliata richiesta di indicazioni tecniche inerenti il caso in esame;
- In data 30 luglio 2025, perviene al ctu mail esplicativa in risposta alle richieste formulate con indicazioni sulle varie possibilità di soluzione in merito alle problematiche riscontrate dal ctu, da sottoporre comunque all'esame congiunto con gli uffici comunali;
- In data 7 agosto 2025, essendo ancora in corso approfondimenti delle suddette soluzioni in costante collaborazione con l'ing [redacted] unzionario del Comune di Calangianus, lo scrivente ctu, deposita al PT comunicazione inerente aggiornamenti al G.E. sui rapporti con l'ufficio tecnico comunale, precisando che ;

è attualmente in atto una imprescindibile analisi delle soluzioni possibili con la stima dei relativi costi, come richiesto da parte procedente, in stretta collaborazione con gli uffici tecnici comunali competenti. Tale condizione non consente di rispettare i 60 gg assegnati al ctu nell'udienza del 10 giugno 2025 (scadenza il 10 agosto), ma sarà cura dello scrivente provvedere a depositare prima possibile quanto richiesto e, comunque, prima dell'udienza del 9 settembre 2025.

A conclusione dei dovuti approfondimenti si relazione quanto segue

RISPOSTA AI QUESITI

gli immobili interessati dall'accertamento sono :

LOTTO 1- Terreno in agro di Calangianus sito in località "Anton Diana" censito in Catasto al Foglio 44,mapp.2016, mq 70.

LOTTO 2- Fabbricato adibito a magazzino sito in agro di Calangianus, in località "Anton Diana" censito in Catasto al Foglio 44,mapp.2830, sub 4.

[redacted]

LOTTO 3- Terreno in agro di Calangianus sito in località "Siddaiu" censito in Catasto al Foglio 46,mapp. 2956,2957, 260, 2939, 2940, 2941,2942, 919,

LOTTO 4- Fabbricato adibito a magazzino sito in agro di Calangianus, località "Siddaiu" censito in Catasto al Foglio 46,mapp.2978.

LOTTO 8- Terreno in agro di Calangianus sito in località "Siddaiu" censito in Catasto al Foglio 46,mapp. 2960, 2961.

Gli atti estratti presso ufficio tecnico Comune di Calangianus individuano

LICENZA EDILIZIA DEL 23 SETTEMBRE 1974 PRATICA N. 69 PROT. N. 4584, realizzazione muro di recinzione per terreno località Anton Diana;

C.E. N. 50 DEL 09.07.1983, costruzione di un vano agricolo appoggio in località Siddaiu; C.E. N. 79/84 DEL 16.07.1984 costruzione di un fabbricato ad uso agricolo in loc. Siddaiu;

LICENZA DI ABITABILITA' E USABILITA' PER C.E. N. 76/84 del 20.03.1989;

dall'analisi ed il confronto con lo stato rilevato durante i sopralluoghi effettuati presso gli immobili, lo scrivente ctu rileva quanto segue;

Il magazzino realizzato in località Anton Diana, via Bainsizza, risulta completamente privo di autorizzazione; è posizionato su area ricadente in vincolo cimiteriale;

La costruzione realizzata in località Siddaiu presenta le seguenti difformità rispetto allo stato concessionato: diversa destinazione d'uso (si rileva un uso residenziale); diversa sagoma d'ingombro; diversa distribuzione interna degli spazi con differente destinazione; modifiche prospettiche; maggiore volumetria realizzata, Tale volume ammonta a complessivi mc 209,54- piano seminterrato mc 160,57- piano terra; si evidenzia quanto riportato sul CDU estratto Il terreno censito al Foglio 46, mapp.li 260, 919, 2939, 2940, 2941, 2956, 2957, 2960, 2961 ricade interamente in zona C3, zona di espansione destinata ad insediamenti residenziali con tipologia semintensivo. In tale zona è consentita l'edificazione mediante strumento urbanistico preventivo.

Le Norme Tecniche di attuazione riportano tutti i parametri urbanistici che ne regolano gli interventi, con possibilità di edificazione sia come tipologia isolata che a schiera.

Il terreno censito al Foglio 46, mapp.li 2942, ricade in parte in zona C3 e parte in zona E5.2, quest'ultima zona agricola definita dallo strumento urbanistico comunale, area marginale per attività agricola nella quale viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale. In particolare la sottozona E5.2 definisce la zona di rispetto del perimetro del centro

abitato. (intendendosi come abitato tutte le zone omogenee dove sono consentite attività residenziali o ricettive). In tali zone è consentita solo la manutenzione ordinaria e straordinaria, la conservazione tipologica ed il restauro delle costruzioni esistenti o l'ampliamento, una tantum, per l'abitazione ed i servizi rustici esistenti, di 20 mq per abitazione e 150 mq per i servizi rustici, purchè in ogni caso venga rispettato l'ambiente naturale, le tipologie esistenti e nel rispetto dell'indice territoriale massimo di 0.03 mc/mq per l'abitazione e di 0,10 mc/mq per i servizi rustici. Eventuali ampliamenti eccedenti quelli fissati, ricostruzioni e nuove costruzioni saranno consentiti nei limiti fissati per le zone agricole normali.

Il confronto e l'approfondita analisi delle difformità in sinergia con l'ing. [redacted] dell'U.T. Comunale possono essere di seguito sintetizzate:

Gli immobili di cui al F.44 mpp. li 2016 e 2830 (**LOTTO 1 e LOTTO 2**)

ricadono in una parte di territorio non classificabile secondo i criteri usati per le altre zone e che, in particolare, è un'area di rispetto cimiteriale. L'indice territoriale prescritto è di 0.001 mc/mq. Sono consentiti interventi per la difesa dell'equilibrio fisiologico e biologico del territorio, difesa del paesaggio, conservazione dei valori storico-ambientali. Non sono consentite nuove costruzioni in contrasto con le destinazioni d'uso citate per tale zona. Per la variante al PUC, la zona H2.5, nella quale ricadono gli immobili di interesse, è l'area compresa entro i 50/200m dai confini dell'area o edificio cimiteriale ed è destinata prevalentemente alle attrezzature cimiteriali; vi è consentita la formazione di aree a verde e di parcheggi e, a titolo precario, la costruzione di piccoli edifici per la vendita di fiori ed oggetti per il culto ed onoranza dei defunti. Nelle parti di detta area, separate dall'edificio cimiteriale da strade di traffico, sono consentito e a non meno di 50 m dall'edificio stesso attrezzature sportive all'aperto. Pertanto, il magazzino realizzato in località Anton Diana, via Bainsizza, che, tra l'altro, ricade in zona Hg1 di pericolosità da frana moderata, disciplinata dagli artt. 8 comma 2 e 34 delle N.T.A. del P.A.I., nel caso sia completamente privo di autorizzazione non è sanabile, occorrerebbe una demolizione eventualmente lasciando la possibilità di realizzazione di piccoli edifici precari per la vendita di fiori ed oggetti per il culto ed onoranza dei defunti, una volta adottato il PUC in via definitiva dalla RAS. Il costo da sostenere, pertanto, è quello della pratica edilizia di demolizione (diritti di segreteria 60 €) oltre e principalmente che della demolizione stessa.

MAGAZZINO ANTON DIANA POSSIBILI SOLUZIONI

Come si evince dall'analisi sopra riportata, il magazzino non è sanabile, risultando (all'esito dell'accesso agli atti eseguito presso il Comune di Calangianus) pertanto si dovrebbe procedere alla

[redacted]

demolizione. Lo scrivente ctu ha stimato i costi della demolizione e smaltimento con allegato computo metrico estimativo, che ammontano a complessivi € 30.019,48.

A questo costo si aggiungono gli oneri di segreteria per la pratica di demolizione pari a € 60 e le competenze del tecnico incaricato della redazione della pratica da depositare presso ufficio tecnico comunale, stimate in circa €1000,00 più iva e cassa.

Inoltre, si aggiunge il costo della pratica catastale di aggiornamento in quanto non esisterebbe più un fabbricato quindi si devrebbe elaborare e depositare "l'accatastamento per demolizione" che riporta il bene al catasto terreni, stimato in € 1500, più iva e cassa.

I costi totali ammontano quindi a

€ 30.019,48+ 60+ 1000+ 1500= € 32.579,48 + IVA E CASSA

la stima del magazzino da elaborato originario immobile Foglio 44 mapp. 2830 sub 4 "Anton Diana" ammontava a € 121.617,50, ma, una volta eseguita la demolizione delle opere abusive, resta solo il terreno classificato in zona H di rispetto cimiteriale con bassissima, quasi nulla capacità edificatoria se non per particolari tipologie (piccoli edifici precari per la vendita di fiori ed oggetti per il culto ed onoranza dei defunti, una volta adottato il PUC in via definitiva dalla RAS),

pertanto, deve valutarsi il valore aggiornato, come di seguito:

superficie catastale del lotto 1 post demolizione, mq 1.151,28

valore unitario a mq per aree con simili caratteristiche € 10/mq

VALORE COMPLESSIVO DEL SOLO TERRENO € 11.512,80

LOTTO 2

Alla luce del rivalutato valore di mercato del terreno post demolizione (€ 11.512,80), della stima dei costi come sopra specificato (€ 32.579,48 + IVA E CASSA), si evidenzia che i costi supererebbero il valore finale del bene.

LOTTO 1

Terreno sito in località "Anton Diana" FOGLIO 44 MAPP. 2016

pari a € 700,00, resta invariato il valore stimato del terreno stimato nell'elaborato originario.

[redacted]

Gli immobili in loc. Siddaiu di cui al F.46 mapp.li diversi,

(*LOTTO 3-4-8)*

si trovano in zona agricola ma in zona C, più precisamente in zona C3.20 – Sottozone residenziali di espansione urbana, disciplinate dagli art. 16, 17 e 18 delle N.T.A. del PUC vigente, ovvero, in zona C3.14 (per la variante al PUC) – Zona di espansione – insediamenti residenziali con p.d.l approvati alla data di adozione delle presenti norme, disciplinata dagli artt. 18, 19 e 20 delle N.T.A. del P.U.C. Per il PUC vigente la Sottozona C3. è quella degli insediamenti residenziali con tipologia a carattere semintensivo. E' consentita l'edificazione mediante strumento urbanistico preventivo.

Parametri di intervento sono: a)It = 0.6 mc/mq b)Dc = (H-4) mt con min. assoluto di mt 4.00 c)Ds = 4.00mt d)Hf = 9.00 mt e)Rc = 50% Il lotto minimo è di 300 mq per case strade comunali a schiera o comunque accorpate e di 600 mq per tipologia isolata.

In ottemperanza all'art. 4 del D.A. 2266/U del 20/12/1983 la densità edilizia viene determinata mediante gli indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria che esprimono la misura del volume edificabile per ogni mq di superficie rispettivamente territoriale e fondiaria;

pertanto l'indice fondiario è dato dal rapporto fra la potenzialità volumetrica e la superficie fondiaria. Il numero degli abitanti presumibilmente insediabili è dedotto assumendo il parametro di 100 mc/ab dei quali:- - 70 mc per la residenza; 20 mc per servizi annessi strettamente con la residenza od opere di urbanizzazione secondaria di iniziativa privata, quali negozi di prima necessità, studi professionali, bar e tavole calde, etc.;- 10 mc per servizi pubblici. La dotazione di standards pubblici sarà in ragione del 18 % della superficie territoriale con percentuali di riparto fra le varie dotazioni, rispetto al globale di standards, di: S1 S2 33,33 % 16,66 %

S3 S4 8,33 % Per la variante al PUC. E' obbligatorio l'intervento urbanistico preventivo esteso all'intero comparto indicato cartograficamente. Le zone C3. sono quelle degli insediamenti residenziali a carattere estensivo. Inoltre, trattasi in particolare della zona C3.14 per cui i parametri edilizi sono: ZONE C3 DI ESPANSIONE IN PROGRAMMA ZONA SUPERFICIE C3.14 28599,50 IndiceTerr 0,60

PotVol	17159,70
S1	1286,98
S2	571,99
S3	2573,96
S4	714,99
S	5 147,91

Poiché l'immobile è autorizzato, nella forma in cui è autorizzato può essere mantenuto. In merito alle modifiche di diversa destinazione d'uso; diversa sagoma d'ingombro; diversa

distribuzione interna degli spazi con differente destinazione; modifiche prospettiche; maggiore volumetria realizzata; va valutato un accertamento di conformità con eventuale demolizione delle opere incongrue, ma resterebbe insanabile la destinazione d'uso residenziale.

Di fatto le opere appaiono autorizzate quando il Programma di Fabbricazione prevedeva la zona agricola, sin dal 1983 fino al 1991 di sicuro; poi nel 2003 è intervenuto il PUC che ha imposto la zona C.

Sarebbe, quindi, opportuno valutare una seconda ipotesi di soluzione cioè lo studio di uno stralcio funzionale della lottizzazione per il lotto/i d'interesse al fine di capire se si verifica il rispetto degli indici della zona C per poter sanare il volume e le modifiche ed effettuare il cambio di destinazione d'uso. A quel punto si presenterebbe il piano di lottizzazione, che una volta approvato dalla RAS consentirebbe la sanatoria, in caso di rispetto degli indici.

Nei due casi quindi, il costo da sostenere, pertanto, è quello della pratica edilizia di demolizione (diritti di segreteria 60 €) e della demolizione stessa delle parti incongrue, oppure, il costo dello studio di un piano di lottizzazione (stralcio funzionale del lotto d'interesse), il costo in termini di tempo per l'approvazione della lottizzazione (che dipendono anche dagli uffici regionali), il costo della pratica edilizia della sanatoria (diritti di segreteria 60 €) e delle sanzioni amministrative conseguenti (minima 500 €) per le parti congrue in caso di rispetto degli indici della zona e del piano di lottizzazione.

Analizzando nello specifico le due possibili soluzioni,

IMMOBILE SIDDAIU- POSSIBILI SOLUZIONI

1) ACCERTAMENTO DI CONFORMITA', cioè riportare l'immobile allo stato autorizzato con demolizione delle opere incongrue. Come già evidenziato dall'esame della conformità dell'immobile, le difformità si sintetizzano in

diversa destinazione d'uso (si rileva un uso residenziale); diversa sagoma d'ingombro; diversa distribuzione interna degli spazi con differente destinazione; modifiche prospettiche; maggiore volumetria realizzata, Tale volume ammonta a complessivi mc 209,54- piano seminterrato mc 160,57- piano terra,

pertanto, come più specificatamente dimostrato nella tavola sinottica allegata, è evidente che sia impossibile demolire le parti incongrue senza compromettere l'intera stabilità dell'edificio; infatti, tra le varie difformità citiamo la sagoma d'ingombro e la maggiore volumetria, quindi il perimetro esterno dell'immobile. Questo edificio è realizzato con murature portanti, pertanto la demolizione di parte della struttura muraria perimetrale compromette inesorabilmente tutta la staticità dell'edificio. In sostanza si tratterebbe di demolire l'esistente in modo integrale e

ricostruire secondo quanto autorizzato dalla concessione edilizia, con costi decisamente elevati.

inoltre, l'accertamento di conformità ha lo scopo di ripristinare lo stato autorizzato, compresa la destinazione d'uso che era di deposito agricolo. Quindi, successivamente alla demolizione e ricostruzione, il fabbricato diventerebbe un fabbricato ad uso agricolo con stima di valore decisamente più basso di quello originario, valutato come destinazione residenziale.

Pertanto, considerando che il costo di ricostruzione equivarrebbe al nuovo valore di mercato del fabbricato agricolo, resta il costo della demolizione che non sarebbe "coperto" da un maggiore valore di mercato del fabbricato.

Ne deriva che tale soluzione debba essere considerata impercorribile,

Alla luce di quanto espresso, ne deriva che i costi supererebbero il valore finale del bene.

2) Nel caso di PIANO STRALCIO DI LOTTIZZAZIONE,

si deve dare incarico ad un tecnico per definizione di uno studio di fattibilità per stralcio funzionale della lottizzazione per il lotto/i d'interesse al fine di capire se, acquisiti tutti gli elementi di dettaglio del piano di lottizzazione originario del quale fa parte il lotto in oggetto, si verifica il rispetto degli indici della zona C per poter sanare il volume e le modifiche ed effettuare il cambio di destinazione d'uso.

I costi da sostenere sarebbero sicuramente

- la competenza del tecnico incaricato ad effettuare lo studio di verifica dei requisiti per l'effettiva possibilità di eseguire un piano stralcio……€ 2000,00 (+Iva e Cassa),

  in caso affermativo, si aggiungono
- il costo dello studio di un piano di lottizzazione (stralcio funzionale del lotto d'interesse), € 7.500,00 (+Iva e Cassa),
- il costo in termini di tempo per l'approvazione della lottizzazione (che dipendono anche dagli uffici regionali e non monetizzabile al momento), non valutabile
- il costo della pratica edilizia della sanatoria (diritti di segreteria 60 €) e delle sanzioni amministrative conseguenti (minima 500 €) per le parti congrue in caso di rispetto degli indici della zona e del piano di lottizzazione.
- TOTALE COSTI

  (2.000+ 7.500+ 60+ 500)……..€ 10.060,00

  (vanno aggiunti Iva e Cassa relativi alle competenze professionali).

È doveroso precisare che al momento non è possibile assicurare che sia possibile definire un piano stralcio, proprio questo sarebbe la finalità dello studio preliminare di verifica;

Pertanto

VALORE STIMATO DELL'IMMOBILE € 67.853,50

Detratto

COSTI PRATICA STRALCIO DI LOTTIZZAZIONE € 7.560,00 (vanno aggiunti Iva e Cassa relativi alle competenze professionali).

VALORE FINALE DELL'IMMOBILE SITO IN LOCALITA' SIDDAIU (LOTTO 4) =

€ 67.853,50 - € 10.060,00 (vanno aggiunti Iva e Cassa relativi alle competenze professionali) = **€ 57.793,50, ai quali detrarre iva e cassa professionali.**

Si evidenzia che, nel caso fosse possibile redigere un piano stralcio di lottizzazione sono da computare oneri di urbanizzazione stimabili soltanto in fase di redazione del piano.

VALORE STIMATO DEI TERRENI IN LOCALITA' SIDDAIU, LOTTI 3 E 8, come da stima depositata che resta invariata.

IMMOBILE	SUP. CAT. MQ	VALORE UNITARIO €/MQ	VALORE TOTALE
Terreno sito in località "SIDDAIU" FOGLIO 46 MAPP. 260, 919, 2939, 2940, 2941, 2942, 2956, 2957	5973,00	€ 35,00	**€ 209.055,00**
Terreno sito in località "SIDDAIU" FOGLIO 46 MAPP. 2960, 2061	211,00	€ 35,00	**€ 7.385,00**

€ 216.440,00

[redacted]

Conclusione

Nel tentativo di fornire un chiaro ed esaustivo quadro della situazione inerente i lotti 1,2,3,4,8 per i quali l'ill.mo G.E. chiede allo scrivente CTU approfondimenti, si sintetizza quanto segue

- LOTTO 1 *Terreno sito in località "Anton Diana" FOGLIO 44 MAPP. 2016 pari a € 700,00, resta invariato il valore stimato del terreno stimato nell'elaborato originario.*

LOTTO 2- *Fabbricato adibito a magazzino sito in agro di Calangianus, in località "Anton Diana" censito in Catasto al Foglio 44,mapp.2830, sub 4,* Alla luce del rivalutato valore di mercato del terreno post demolizione, della stima dei costi come sopra specificato, si evidenzia che i costi supererebbero il valore finale del bene.

- LOTTO 3 E LOTTO 8, si conferma quanto stimato nell'elaborato originario

IMMOBILE	SUP. CAT. MQ	VALORE UNITARIO €/MQ	VALORE TOTALE
Terreno sito in località "SIDDAIU" FOGLIO 46 MAPP. 260, 919, 2939, 2940, 2941, 2942, 2956, 2957	5973,00	€ 35,00	**€ 209.055,00**
Terreno sito in località "SIDDAIU" FOGLIO 46 MAPP. 2960, 2061	211,00	€ 35,00	**€ 7.385,00**

€ 216.440,00

- LOTTO 4 - *Fabbricato adibito a magazzino sito in agro di Calangianus, località "Siddaiu" censito in Catasto al Foglio 46,mapp.2978.*

[redacted]

- Ipotesi "accertamento di conformità", i costi supererebbero il valore finale del bene.

- Ipotesi verifica di un possibile stralcio del piano di lottizzazione, valore dell'immobile detratto dei costi specificati € 57.793,50 (ai quali detrarre iva e cassa professionali) ed altri costi stimabili in base al piano stralcio di lottizzazione.

-

Auspicando di aver provveduto in modo esaustivo all'incarico conferito, si rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Si allega

- ✓ Tavola sinottica demolizioni fabbricato sito in località siddaiu;
- ✓ Computo metrico per demolizione magazzino in località Anton Diana.

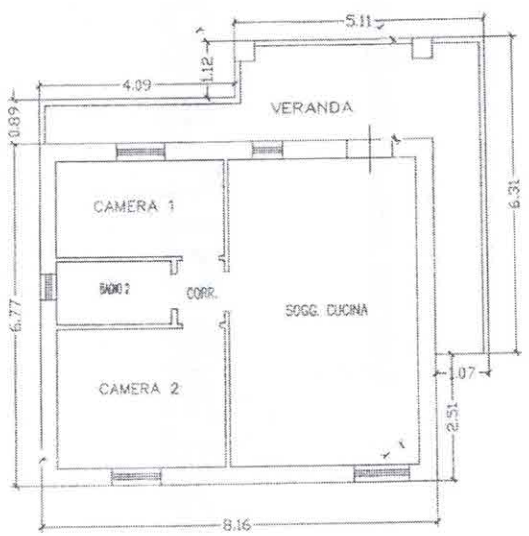
Tempio Pausania, 05.09.2025

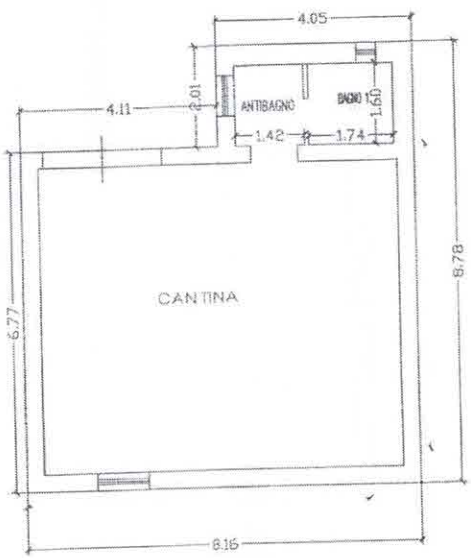
il CTU

ING. ANNA PAOLA AISONI

[redacted]

TAVOLA SINOTTICA FOGLIO 46 MAPP. 2978 RAPP 1:100





PLANIMETRIE DI COLORE GIALLO AUTORIZZATE CON C.E. N° 76/84 DEL16/07/1984

PLANIMETRIE DI COLORE ROSSO STATO DI FATTO RILEVATO

Comune di CALANGIANUS
Provincia di SASSARI

COMPUTO METRICO

OGGETTO: DEMOLIZIONE OPERE ABUSIVE

COMMITTENTE:

Data, 28/01/2025

IL TECNICO

PriMus by Guido Gianicolli - copyright ACCA software S.p.A.

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI par.ug.	lung.	larg.	H/peso	Quantità	IMPORTI unitario	TOTALE
	RIPORTO							
	LAVORI A MISURA							
1 PF.0012.001 0.0005	DEMOLIZIONE DI SOLAI MISTI IN GENERE, fatta eccezione di quelli in calcestruzzo armato; compresi i trasporti interni sia orizzontali che verticali, l'innaffiamento, la formazione di canali e scivoli per il carico del materiale di risulta su autocarro escluso il trasporto a deposito o a rifiuto, nonché l'onere per il conferimento ad impianto autorizzato; valutata per la superficie effettiva e per solaio con le seguenti caratteristiche: solaio a tavelloni comprese putrelle portanti	264,87			0,200	52,97		
	SOMMANO m3					52,97	205,00	10'858,85
2 PF.0012.000 5.0002	Demolizione di muratura, anche voltata, di spessore superiore ad una testa, eseguita TOTALMENTE a mano (con la massima cautela e senza compromettere la stabilità di strutture o partizioni limitrofe), su manufatti di qualsiasi forma e spessore. Compresi la cernita e l'accantonamento del materiale di recupero da riutilizzare ed ove necessarie, le eventuali puntellature delle parti da demolire adeguatamente dimensionate, il carico dei materiali su automezzo ed ogni onere e magistero per assicurare l'opera eseguita a regola d'arte secondo le normative esistenti. Con esclusione del trasporto del materiale di risulta ad impianto autorizzato e degli oneri relativi. Valutato per l'effettivo volume di struttura demolita.		9,00	0,300	3,000	8,10		
			12,40	0,300	3,000	11,16		
			5,00	0,200	3,000	3,00		
			8,40	0,200	3,000	5,04		
			4,15	0,200	3,000	2,49		
			3,10	0,200	3,000	1,86		
			2,90	0,200	3,000	1,74		
			1,15	0,200	3,000	0,69		
		3,00	0,30	0,300	3,000	0,81		
	SOMMANO m³					34,89	358,85	12'520,2
3 PF.0001.000 2.0044	TRASPORTO a discarica e/o da cava dei materiali con percorrenza entro i limiti di 20 km compreso il ritorno a vuoto					87,86		
	SOMMANO m³					87,86	8,75	768,7
4 PR.0001.000 4.0003	INDENNITA' DI CONFERIMENTO A DISCARICA AUTORIZZATA AL RECUPERO di materiali inerti provenienti da scavi o demolizioni, valutati per il volume effettivamente conferito, escluso il trasporto					87,86		
	SOMMANO m3					87,86	9,92	871,3
5 G34	Pulizia completa dell'area, compreso il materiale di risulta dalla lavorazione del sughero , i macchinari le tubazioni ed altri rifiuti presenti al fine di lasciare l'area completamente pulita, compreso inoltre il carico e l'indennità di conferimento a discarica.					1,00		
	SOMMANO a corpo					1,00	5'000,00	5'000,0
	Parziale LAVORI A MISURA euro							30'019,
	TOTALE euro							30'019,

Data, 28/01/2025

Il Tecnico

	A RIPORTARE							30'019,

COMMITTENTE:

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

Provincia di Olbia Tempio

ESECUZIONE IMMOBILIARE *N. 150/2015 R.G.E.*

PROMOSSA DA [redacted]

CON INTERVENTO DI [redacted]

SURROGANTE: [redacted]

DEBITORE [redacted]

Tribunale di Tempio Pausania

Giudice dell'Esecuzione: dott. ssa PALOMBELLA ANTONIA

C.T.U. *Ing. Anna Paola Aisoni*

data di deposito: 10 novembre 2023

[redacted]

Firmato Da: AISONI ANNA PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 122b952?aab5d6d3f64c11a8e1c8acb44

PREMESSA

in data 10.09.2020, la sottoscritta Anna Paola AISONI, ingegnere con studio in [redacted] iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Olbia Tempio e Sassari con il n[redacted] veniva nominata in qualità di Esperto per provvedere alla stima del bene pignorato ed al compimento delle ulteriori attività di cui all'art. 173 bis disp. Att. Cod. proc. Civ. nell'Esecuzione Immobiliare n°150/2015 promossa da [redacted], CON INTERVENTO D[redacted] dell'esecuzione dott.ssa Antonia Palombella.

In data 10.09.2025, a seguito di udienza del 09.09.2025, si comunicava allo scrivente CTU:

MANDA all'esperto perché fornisca chiarimenti sulla fattibilità o meno dello stralcio di lottizzazione con riferimento al lotto 4, assegnando allo stesso termine di giorni 60 decorrente dalla comunicazione del presente provvedimento.

RISPOSTA AL QUESITO

L'immobile interessato è

LOTTO 4- Fabbricato adibito a magazzino sito in agro di Calangianus, località "Siddaiu" censito in Catasto al Foglio 46, mapp.2978.

Nell'integrazione depositata in data 05.09.2025, dopo specifica trattazione del caso con riferimento alle informazioni ed elaborazioni effettuate congiuntamente all'ufficio tecnico comunale di pertinenza, si sintetizzava quanto segue,

IMMOBILE SIDDAIU- POSSIBILI SOLUZIONI

1) ACCERTAMENTO DI CONFORMITA', cioè riportare l'immobile allo stato autorizzato con demolizione delle opere incongrue. Come già evidenziato dall'esame della conformità dell'immobile, le difformità si sintetizzano in

[redacted]

Firmato Da: AISONI ANNA PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 122b9522aab5d6d364c11a8e1c8acb44

diversa destinazione d'uso (si rileva un uso residenziale); diversa sagoma d'ingombro; diversa distribuzione interna degli spazi con differente destinazione; modifiche prospettiche; maggiore volumetria realizzata, Tale volume ammonta a complessivi mc 209,54- piano seminterrato mc 160,57- piano terra,

pertanto, come più specificatamente dimostrato nella tavola sinottica allegata, è evidente che sia impossibile demolire le parti incongrue senza compromettere l'intera stabilità dell'edificio; infatti, tra le varie difformità citiamo la sagoma d'ingombro e la maggiore volumetria, quindi il perimetro esterno dell'immobile. Questo edificio è realizzato con murature portanti, pertanto la demolizione di parte della struttura muraria perimetrale compromette inesorabilmente tutta la staticità dell'edificio. In sostanza si tratterebbe di demolire l'esistente in modo integrale e ricostruire secondo quanto autorizzato dalla concessione edilizia, con costi decisamente elevati.

inoltre, l'accertamento di conformità ha lo scopo di ripristinare lo stato autorizzato, compresa la destinazione d'uso che era di deposito agricolo. Quindi, successivamente alla demolizione e ricostruzione, il fabbricato diventerebbe un fabbricato ad uso agricolo con stima di valore decisamente più basso di quello originario, valutato come destinazione residenziale.

Pertanto, considerando che il costo di ricostruzione equivarrebbe al nuovo valore di mercato del fabbricato agricolo, resta il costo della demolizione che non sarebbe "coperto" da un maggiore valore di mercato del fabbricato.

Ne deriva che tale soluzione debba essere considerata impercorribile,

Alla luce di quanto espresso, ne deriva che i costi supererebbero il valore finale del bene.

2) Nel caso di PIANO STRALCIO DI LOTTIZZAZIONE,

si deve dare incarico ad un tecnico per definizione di uno studio di fattibilità per stralcio funzionale della lottizzazione per il lotto/i d'interesse al fine di capire se, acquisiti tutti gli elementi di dettaglio del piano di lottizzazione originario del quale fa parte il lotto in oggetto, si verifica il rispetto degli indici della zona C per poter sanare il volume e le modifiche ed effettuare il cambio di destinazione d'uso.

I costi da sostenere sarebbero sicuramente

- la competenza del tecnico incaricato ad effettuare lo studio di verifica dei requisiti per l'effettiva possibilità di eseguire un piano stralcio……€ 2000,00 (+Iva e Cassa),

[redacted]

Firmato Da: AISONI ANNA PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 122b9522aab5d6d364c11a8e1c8acb44

in caso affermativo, si aggiungono

- il costo dello studio di un piano di lottizzazione (stralcio funzionale del lotto d'interesse), € 7.500,00 (+ Iva e Cassa),
- il costo in termini di tempo per l'approvazione della lottizzazione (che dipendono anche dagli uffici regionali e non monetizzabile al momento), non valutabile
- il costo della pratica edilizia della sanatoria (diritti di segreteria 60 €) e delle sanzioni amministrative conseguenti (minima 500 €) per le parti congrue in caso di rispetto degli indici della zona e del piano di lottizzazione.
- TOTALE COSTI

(2.000+ 7.500+ 60+ 500)……..€ 10.060,00

(vanno aggiunti Iva e Cassa relativi alle competenze professionali).

È doveroso precisare che al momento non è possibile assicurare che sia possibile definire un piano stralcio, proprio questo sarebbe la finalità dello studio preliminare di verifica;

Conclusione e precisazione

- LOTTO 4 - *Fabbricato adibito a magazzino sito in agro di Calangianus, località "Siddaiu" censito in Catasto al Foglio 46, mapp.2978.*
  - Ipotesi "accertamento di conformità", <u>i costi supererebbero il valore finale del bene.</u>
  - Ipotesi verifica di un possibile stralcio del piano di lottizzazione, valore dell'immobile detratto dei costi specificati € 57.793,50 (ai quali detrarre iva e cassa professionali) ed altri costi stimabili in base al piano stralcio di lottizzazione.

In relazione a quest'ultima ipotesi si chiede ulteriori precisazioni circa *la fattibilità o meno dello stralcio di lottizzazione.*

[redacted]

Firmato Da: AISONI ANNA PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 122b9522aab5d6d364c11a8e1c8acb44

Si evidenzia già in fase di descrizione dell'ipotesi in questione, lo scrivente ctu riporta " si deve dare incarico ad un tecnico per definizione di uno studio di fattibilità per stralcio funzionale della lottizzazione per il lotto/i d'interesse al fine di capire se, acquisiti tutti gli elementi di dettaglio del piano di lottizzazione originario del quale fa parte il lotto in oggetto, si verifica il rispetto degli indici della zona C per poter sanare il volume e le modifiche ed effettuare il cambio di destinazione d'uso",
ciò significa espressamente che la fattibilità dello stralcio, può essere valutata solo da uno studio specifico di tutti i parametri del piano generale rapportati all'eventuale piano stralcio. Cioè è necessario un ulteriore incarico tecnico che effettui tale studio e solo dopo tale verifica si può essere certi di poter proporre un piano stralcio.
Si aggiunga che, considerati i tempi del procedimento in atto, affidare un ulteriore incarico, produrre lo studio di fattibilità con l'incertezza della reale possibilità del risultato (rischio che lo studio di fattibilità ci dica che non si può attuare il piano stralcio) e, in caso di risposta positiva, redigere il piano stralcio vero e proprio, attendere i tempi di approvazione degli organi preposti, induce a considerare tale ipotesi non auspicabile.

Pertanto, per le motivazioni espresse sopra, le ipotesi rappresentate per il lotto n. 4 appaiono, a parere del ctu, non percorribili entrambe.

Auspicando di aver fornito le delucidazioni richieste a supporto del procedimento,
si porgono cordiali saluti.

Tempio Pausania, 10.11.2025

il CTU

ING. ANNA PAOLA AISONI

[redacted]

Firmato Da: AISONI ANNA PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 122b9522aab5d6d364c11a8e1c8acb44