

Studio Tecnico
Geom. Lai Francesco

Via G. Deledda n. 4 Porto San Paolo, 07020 Loiri P.S.P.
Cell. 339-1576810 * Fax 0789/480758 * E-Mail geom.lai@gmail.com

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Esecuzione Immobiliare N. 82/2012 R.G.

CREDITORE PROCEDENTE

DEBITORI

CREDITORI INTERVENUTI



Studio Tecnico *Geom. Lai Francesco*

Via G. Deledda n. 4 Porto San Paolo, 07020 Loiri P.S.P.
Cell. 339-1576810 * Fax 0789/480758 * E-Mail geom.lai@gmail.com

PREMESSA

Con ordinanza del 8 Giugno 2022 l'Ill.mo Giudice Istruttore Dott.ssa Teti Costanza nominava il sottoscritto Geometra Lai Francesco iscritto al Collegio dei Geometri di Sassari al n. 3225 e iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale Civile e Penale di Tempio Pausania, con studio in Porto San Paolo Via G. Deledda n. 4, quale consulente tecnico d'ufficio per la causa in oggetto, integrando il precedente quesito già evaso.

Il sottoscritto, reso edotto della materia di consulenza, accettava l'incarico e prestato il giuramento di rito mi veniva sottoposto il seguente quesito:

indichi il consulente tecnico il valore di mercato del compendio caduto all'interno della E.I. 82/2012.

Letti gli atti ed il quesito così come formulato, in questo quadro veniva fissato l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 10 Settembre 2022 alle ore 10.00 e successive, presso il mio studio, ove provvedevo a reperire tutta la documentazione necessaria al fine di poter procedere con la stima delle tre unità immobiliari cadute all'interno della procedura esecutiva n. 82/2012.

Perfettamente edotto di quella che è la situazione urbanistica autorizzata dal Comune di Arzachena, e dall'Ufficio Tutela del Paesaggio di Sassari ai sensi dell'ex artt. 146 e 159 del D.Lg.n°42 del 22.01.2004, ritenevo di non fissare un ulteriore sopralluogo (già effettuato in data 01.06.2021 per precedente incarico) presso i beni oggetto di stima, i quali sono siti in comune di Arzachena Loc. Liscia di Vacca, ubicati nella zona centrale in prossimità delle strade che conducono a Porto Cervo e Pitritza, risultando limitrofe al complesso



Studio Tecnico *Geom. Lai Francesco*

Via G. Deledda n. 4 Porto San Paolo, 07020 Loiri P.S.P.
Cell. 339-1576810 * Fax 0789/480758 * E-Mail geom.lai@gmail.com

immobiliare denominato 'Castel Cervo'.

DESCRIZIONE E STATO DEI LUOGHI E AUTORIZZAZIONI EDILIZIE

Come risultato dall'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Arzachena (già effettuato per il precedente quesito posto dall'Ill. Giudice), gli immobili risultano edificati in forza della Concessione Edilizia n. 210/04 del 11.05.2004, Pratica Edilizia n. 380/02.

Successivamente non sono stati rilasciati altri titoli edilizi che abbiano assunto piena efficacia per le proprietà sopra citate.

Risulta pendente una richiesta presentata di variante in corso d'opera, la quale non è mai stata perfezionata, e di conseguenza non è mai stata rilasciata la concessione edilizia e non è mai stato dato il successivo inizio dei lavori.

In allegato al suddetto progetto di variante in corso d'opera, è stato emesso un Nulla-Osta UTP datato il 14.09.2011, nel quale risultano allegati gli elaborati grafici progettuali corretti.

Esaminando i grafici allegati al Nulla-Osta Utp si riscontra una condizione di parziale conformità delle sagome volumetriche delle tre unità immobiliari in esame, tuttavia, lo stesso non costituisce titolo abilitativo definitivo, anche se risultava, allora, un documento indispensabile ai fini della definizione della pratica edilizia per il conseguente rilascio della concessione di variante in corso d'opera.

Il rilascio della concessione edilizia è strettamente subordinato al completamento di una complessa procedura amministrativa di riscontro della totale conformità urbanistica delle proposte in variante rispetto agli strumenti urbanistici in vigore, per la quale è richiesta anche l'autorizzazione paesaggistica, poiché l'area su cui



Studio Tecnico *Geom. Lai Francesco*

Via G. Deledda n. 4 Porto San Paolo, 07020 Loiri P.S.P.
Cell. 339-1576810 * Fax 0789/480758 * E-Mail geom.lai@gmail.com

insistono gli immobili oggetto di valutazione, risulta di forte rilevanza ambientale e per cui sottoposta a vincolo paesaggistico (L.R. 25/11/2004 n. 8 e Art. 142 D.L. 22.01.2004 N. 42).

L'esito positivo della procedura passa, altresì, dal parere favorevole di conformità da parte dell'ufficio tecnico dell'edilizia privata, dalle verifiche sulla disponibilità volumetrica necessaria, dalle dichiarazioni/certificazioni dei tecnici abilitati, dagli elaborati grafici e relazionali allegati, dal conteggio degli oneri concessori e dal loro pagamento.

A seguito di complesse verifiche, l'ente comunale si pronuncia con il rilascio del titolo abilitativo finale, il quale risulta, a tutt'oggi inesistente per la richiesta di variante in corso d'opera sopra citata.

Pertanto attualmente lo stato autorizzato corrisponde al titolo originario rilasciato nel 2004 e le parti proposte in variante sono da considerarsi in difformità (poiché mai autorizzate) e pertanto non conformi.

L'epoca di realizzazione delle opere abusive è da riferirsi presumibilmente successiva al rilascio del Nulla-Osta UTP e dunque successiva all'anno 2011, poiché la richiesta di variante in corso d'opera, in quanto tale, non tratta accertamento di conformità o sanatoria (opere già eseguite).

Dall'accesso agli atti presso il Comune di Arzachena posso dichiarare che gli immobili oggetto di valutazione di conformità urbanistica non risultano in possesso del Certificato di Agibilità e non risultano pendenti altre istanze di sanatoria.



Studio Tecnico

Geom. Lai Francesco

Via G. Deledda n. 4 Porto San Paolo, 07020 Loiri P.S.P.
Cell. 339-1576810 * Fax 0789/480758 * E-Mail geom.lai@gmail.com

I fabbricati oggetto di stima immobiliare sono censiti al N.C.E.U. così come di seguito esposto:

- Comune di Arzachena Foglio 20 Mappale 502 Sub 89 –
Proprietà
- Comune di Arzachena Foglio 20 Mappale 502 Sub 90 –
Proprietà
- Comune di Arzachena Foglio 20 Mappale 502 Sub 91 –
Propriet

UNITA' IMMOBILIARE F. 20 M. 502 S. 89

La suddetta unità immobiliare a destinazione residenziale risulta ubicata al piano primo, alla quale si accede tramite un passaggio condominiale che conduce ad una scala esterna, anch'essa condominiale.

Allo stato attuale internamente è composta da un Soggiorno Pranzo, un Bagno, due Camere da Letto, Locale Soppalco e una Veranda Coperta.

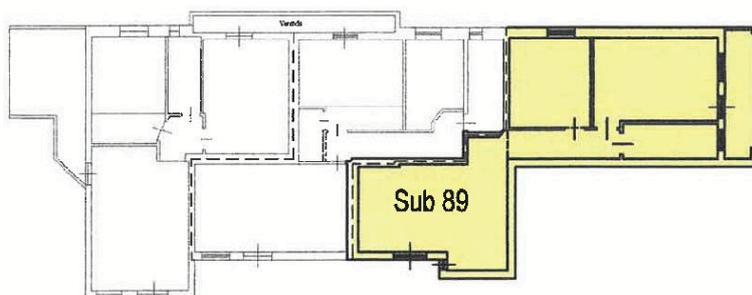
La Sig.ra _____ ne è divenuta proprietaria tramite atto di compravendita Rep. 88367 del 15.02.2008 Rogante Dott. Pistilli Vincenzo Registrato ad Olbia il 27.02.2008.

Di seguito si riporta la situazione autorizzata con Concessione Edilizia n. 210/04 e lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo.

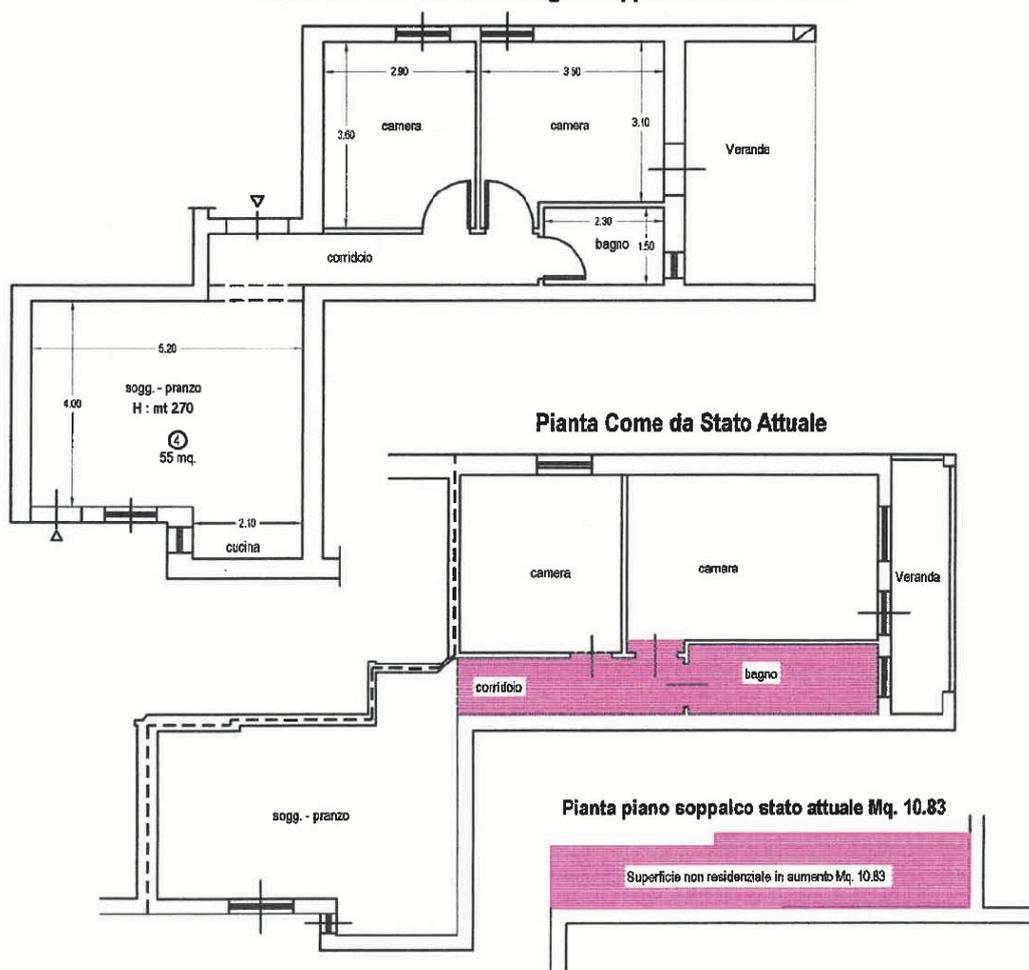


Studio Tecnico Geom. Lai Francesco

Via G. Deledda n. 4 Porto San Paolo, 07020 Loiri P.S.P.
Cell. 339-1576810 * Fax 0789/480758 * E-Mail geom.lai@gmail.com



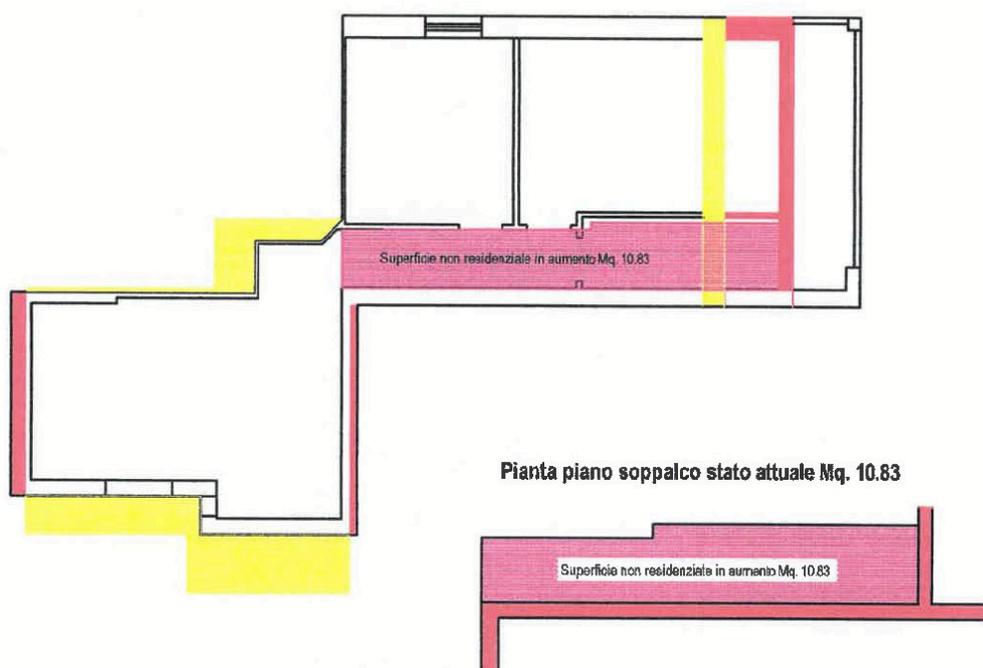
Pianta P. Primo Come da Progetto Approvato C.E. n° 210/04



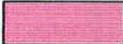
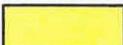
Studio Tecnico Geom. Lai Francesco

Via G. Deledda n. 4 Porto San Paolo, 07020 Loiri P.S.P.
Cell. 339-1576810 * Fax 0789/480758 * E-Mail geom.lai@gmail.com

Pianta Comparativa di Raffronto Piano Primo



Legenda

-  Aree soppalcate non autorizzate Mq. 10.83
(Superfici e Volume in aumento)
-  Opere Murarie in nuova costruzione
(Volume in aumento)
-  (Volume in difformità)



Studio Tecnico
Geom. Lai Francesco

Via G. Deledda n. 4 Porto San Paolo, 07020 Loiri P.S.P.
Cell. 339-1576810 * Fax 0789/480758 * E-Mail geom.lai@gmail.com

UNITA' IMMOBILIARE F. 20 M. 502 S. 90

La suddetta unità immobiliare a destinazione residenziale risulta ubicata al piano primo, alla quale si accede tramite un passaggio condominiale che conduce ad una scala esterna, anch'essa condominiale.

Allo stato attuale internamente è composta da un Soggiorno Pranzo, due Bagni, due Camere da Letto, Locale Soppalco e una Veranda Coperta.

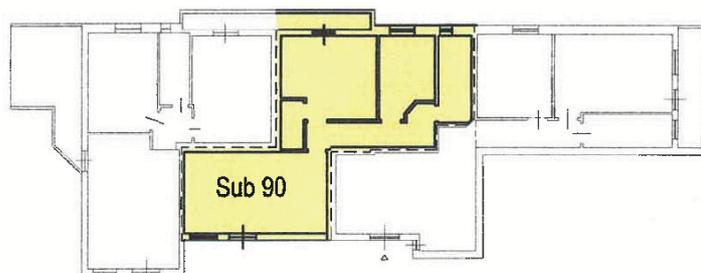
La Sig.ra _____ ne è divenuta proprietaria tramite atto di compravendita Rep. 88367 del 15.02.2008 Rogante Dott. Pistilli Vincenzo Registrato ad Olbia il 27.02.2008.

Di seguito si riporta la situazione autorizzata con Concessione Edilizia n. 210/04 e lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo.

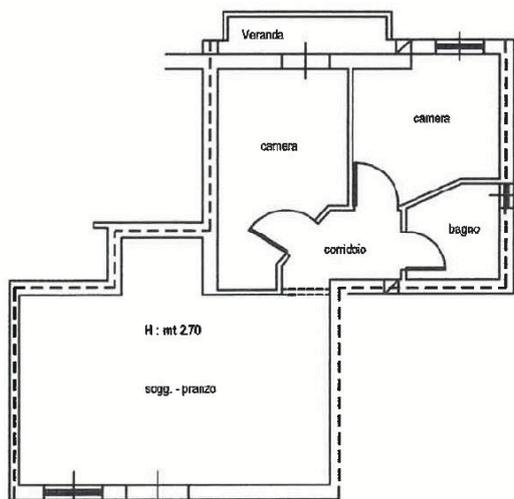


Studio Tecnico Geom. Lai Francesco

Via G. Deledda n. 4 Porto San Paolo, 07020 Loiri P.S.P.
Cell. 339-1576810 * Fax 0789/480758 * E-Mail geom.lai@gmail.com



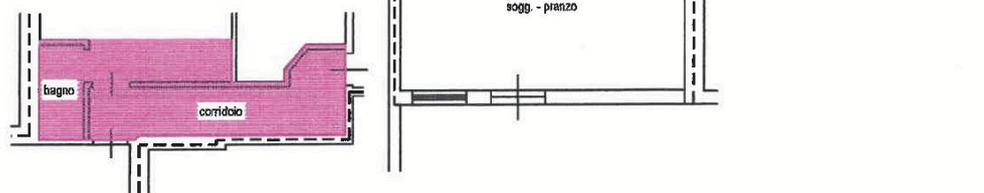
Pianta Come da Progetto Approvato C.E. n° 210/04



- Pianta P. Primo Stato Attuale -

 Aree sopraltate non autorizzate Mq. 11.57

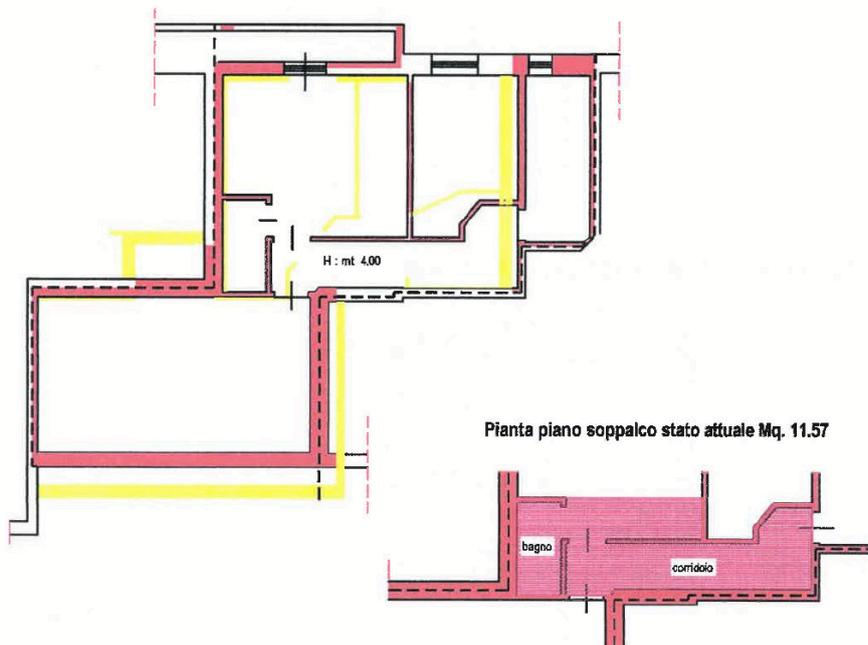
Pianta piano soppalco stato attuale Mq. 11.57



Studio Tecnico Geom. Lai Francesco

Via G. Deledda n. 4 Porto San Paolo, 07020 Loiri P.S.P.
Cell. 339-1576810 * Fax 0789/480758 * E-Mail geom.lai@gmail.com

Pianta Comparativa di Raffronto Piano Primo



Legenda

-  Aree soppalcate non autorizzate Mq. 11.57
(Superfici e Volume in aumento)
-  Opere Murarie in nuova costruzione
(Volume in aumento)
-  Opere Murarie in demolizione
(Volume in difformità)



Studio Tecnico

Geom. Lai Francesco

Via G. Deledda n. 4 Porto San Paolo, 07020 Loiri P.S.P.
Cell. 339-1576810 * Fax 0789/480758 * E-Mail geom.lai@gmail.com

UNITA' IMMOBILIARE F. 20 M. 502 S. 91

La suddetta unità immobiliare a destinazione residenziale risulta ubicata al piano primo, alla quale si accede tramite un passaggio condominiale che conduce ad una scala esterna, anch'essa condominiale.

Allo stato attuale internamente è composta da un Soggiorno Pranzo, un Bagno, due Camere da Letto, Locale Soppalco, una Veranda Coperta e un terrazzo scoperto.

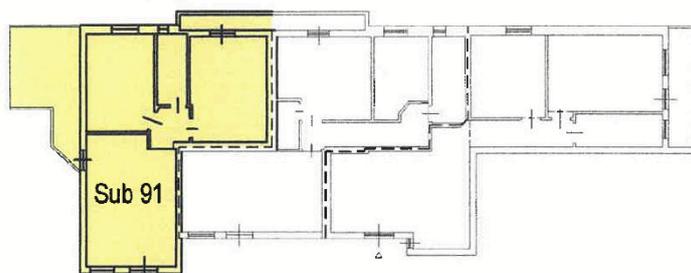
Il Sig. _____ ne è divenuto proprietario tramite atto di compravendita Rep. 88367 del 15.02.2008 Rogante Dott. Pistilli Vincenzo Registrato ad Olbia il 27.02.2008.

Di seguito si riporta la situazione autorizzata con Concessione Edilizia n. 210/04 e lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo.

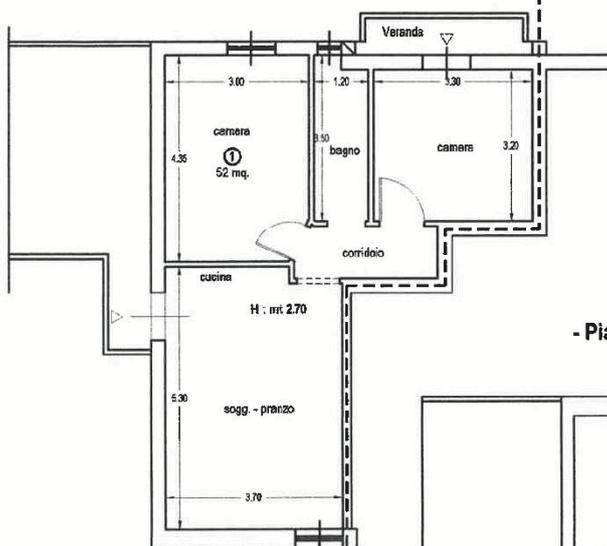


Studio Tecnico Geom. Lai Francesco

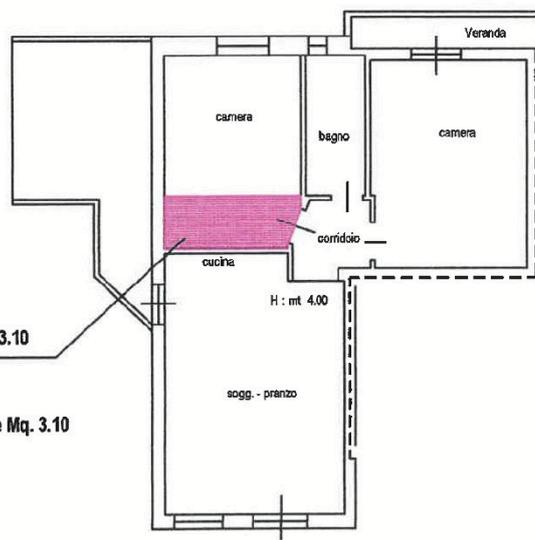
Via G. Deledda n. 4 Porto San Paolo, 07020 Loiri P.S.P.
Cell. 339-1576810 * Fax 0789/480758 * E-Mail geom.lai@gmail.com



Pianta P. Primo Come da Progetto Approvato C.E. n° 210/04

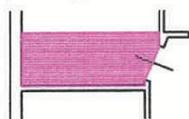


- Pianta P. Primo Stato Attuale -



Aree sopalcate non autorizzate Mq. 3.10

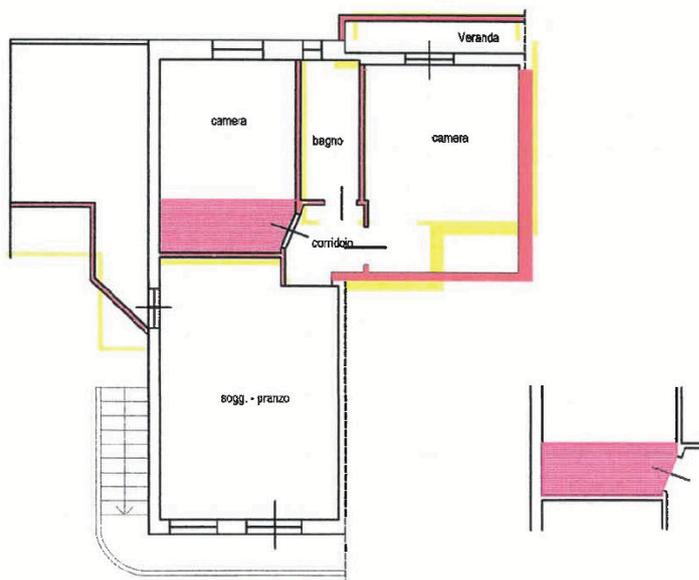
Pianta piano soppalco stato attuale Mq. 3.10



Studio Tecnico Geom. Lai Francesco

Via G. Deledda n. 4 Porto San Paolo, 07020 Loiri P.S.P.
Cell. 339-1576810 * Fax 0789/480758 * E-Mail geom.lai@gmail.com

Pianta Comparativa di Raffronto Piano Primo



Legenda

-  Aree soppalcate non autorizzate Mq. 3.10
(Superfici e Volume in aumento)
-  Opere Murarie in nuova costruzione
(Volume in aumento)
-  Opere Murarie in demolizione
(Volume in difformità)



Studio Tecnico

Geom. Lai Francesco

Via G. Deledda n. 4 Porto San Paolo, 07020 Loiri P.S.P.
Cell. 339-1576810 * Fax 0789/480758 * E-Mail geom.lai@gmail.com

Come sopra riportato nelle planimetrie di raffronto tra stato di fatto e stato autorizzato, le difformità riscontrate nelle tre unità immobiliari sono le seguenti:

- 1 Differenze nella sagoma perimetrale dei muri con conseguente aumento di volume;
- 2 Differenze nelle altezze interne ed esterne con realizzazione di soppalchi (aumento di volume);
- 3 Diversa distribuzione delle murature interne;
- 4 Differenze degli infissi interni ed esterni;
- 5 Differenze delle superfici non residenziali (Verande e Terrazzi);

Si precisa che gli immobili ricadono all'interno dello strumento urbanistico del Comune di Arzachena in zona urbanistica F (zona turistica).

Nella suddetta zona urbanistica sono preclusi allo stato attuale tutti gli ampliamenti volumetrici (poiché le proprietà non dispongono di volume residuo) e il rilascio dei nulla osta Utp inerenti le pratiche di condono presentate ai sensi della Legge n. 326 del 2003 o di accertamento di conformità, i quali sono indispensabili per il rilascio delle concessioni edilizie in sanatoria.

Le opere abusive rilevate contrastano quindi con lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Arzachena, rendendo inattuabile l'eventuale doppia conformità urbanistica tra le opere eseguite alla data di realizzazione delle stesse e lo stato attuale.



Studio Tecnico

Geom. Lai Francesco

Via G. Deledda n. 4 Porto San Paolo, 07020 Loiri P.S.P.
Cell. 339-1576810 * Fax 0789/480758 * E-Mail geom.lai@gmail.com

CONSIDERAZIONE DI ORDINE GENERALE

Per determinare il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima è stato necessario procedere seguendo il metodo sintetico-comparativo in base al parametro tecnico che in questo caso sarà il MQ, per gli immobili edificati.

Si sono esclusi dalla comparazione tutti quei valori considerati eccezionali affinché il giudizio di stima sia il risultato di un'indagine riferita ad un mercato normale e non condizionato.

È chiaramente possibile, essendo in regime di libera compravendita, una variazione marginale in aumento o diminuzione da imputare alla molteplicità dei fattori che influenzano il mercato e della complessità che compone la stima stessa.

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

In riferimento a quanto precedentemente specificato, avendo acquisito tutte le informazioni e i dati necessari, costruito un sistema di riferimento nel quale sono stati inseriti i beni da equiparare, escludendo dalla comparazione tutti quei valori eccezionali affinché il giudizio di stima sia il risultato di un'indagine riferita ad un mercato normale e non condizionato, compiute queste operazioni, tenuto conto dell'ubicazione, delle ricerche di mercato effettuate consultando operatori del settore nella zona quali agenzie immobiliari, siti internet, costruttori edili e valori dell'osservatorio del mercato immobiliare, è stato desunto che i valori di mercato riferiti ad immobili residenziali simili a quelli oggetto di stima, alle cubature residue e ai terreni visionati, sono risultati quelli di seguito riportati.



Studio Tecnico Geom. Lai Francesco

Via G. Deledda n. 4 Porto San Paolo, 07020 Loiri P.S.P.
Cell. 339-1576810 * Fax 0789/480758 * E-Mail geom.lai@gmail.com

UNITA' IMMOBILIARE F. 20 M. 502 S. 89

In seguito a quanto precedentemente esposto, si ritiene opportuno attribuire all'unità immobiliare residenziale sita in Arzachena, Loc. Liscia di Vacca Via L'Aldiola una valutazione unitaria intermedia pari al nuovo di 4800,00 €/Mq, da cui andranno detratti 500,00 €/Mq. sommariamente stimati per riportare allo stato autorizzato il bene oggetto di valutazione (abusi edilizi non sanabili), e più precisamente:

AII A - IMMOBILE 1

Arzachena – Loc. Liscia di Vacca Via L'Aldiola – Sub 89 – Abitazione – Piano Primo

DESTINAZIONE	MQ.	COEFF.	SUP. COMM.	VAL. MERCATO	DETR. ABUSI	VAL. UNITARIO	VALORE
ABITAZIONE	68,63	1,00	68,63	€ 4 800,00	€ 500,00	4 300,00	€ 295 109,00
VERANDA	6,82	0,50	3,41	€ 4 800,00	€ 500,00	4 300,00	€ 14 663,00
TOTALE							€ 309 772,00
VALORE DI MERCATO PIU' PROBABILE - IMMOBILE 1							€ 309 772,00

UNITA' IMMOBILIARE F. 20 M. 502 S. 90

In seguito a quanto precedentemente esposto, si ritiene opportuno attribuire all'unità immobiliare residenziale sita in Arzachena, Loc. Liscia di Vacca Via L'Aldiola una valutazione unitaria intermedia pari al nuovo di 4800,00 €/Mq, da cui andranno detratti 500,00 €/Mq. sommariamente stimati per riportare allo stato autorizzato il bene oggetto di valutazione (abusi edilizi non sanabili), e più precisamente:



Studio Tecnico Geom. Lai Francesco

Via G. Deledda n. 4 Porto San Paolo, 07020 Loiri P.S.P.
Cell. 339-1576810 * Fax 0789/480758 * E-Mail geom.lai@gmail.com

AlI B - IMMOBILE 2

Arzachena – Loc. Liscia di Vacca Via L'Aldiola – Sub 90 – Abitazione – Piano Primo

DESTINAZIONE	MQ.	COEFF.	SUP. COMM.	VAL. MERCATO	DETR. ABUSI	VAL. UNITARIO	VALORE
ABITAZIONE	62,08	1,00	62,08	€ 4 800,00	€ 500,00	4 300,00	€ 266 944,00
BALCONE	3,40	0,30	1,02	€ 4 800,00	€ 500,00	4 300,00	€ 4 386,00
TOTALE							€ 271 330,00
VALORE DI MERCATO PIU' PROBABILE - IMMOBILE 2							€ 271 330,00

UNITA' IMMOBILIARE F. 20 M. 502 S. 91

In seguito a quanto precedentemente esposto, si ritiene opportuno attribuire all'unità immobiliare residenziale sita in Arzachena, Loc. Liscia di Vacca Via L'Aldiola una valutazione unitaria intermedia pari al nuovo di 4800,00 €/Mq, da cui andranno detratti 500,00 €/Mq. sommariamente stimati per riportare allo stato autorizzato il bene oggetto di valutazione (abusi edilizi non sanabili), e più precisamente:

AlI C - IMMOBILE 3

Arzachena – Loc. Liscia di Vacca Via L'Aldiola – Sub 91 – Abitazione – Piano Primo

DESTINAZIONE	MQ.	COEFF.	SUP. COMM.	VAL. MERCATO	DETR. ABUSI	VAL. UNITARIO	VALORE
ABITAZIONE	64,40	1,00	64,40	€ 4 800,00	€ 500,00	4 300,00	€ 276 920,00
TERRAZZO	14,80	0,30	4,44	€ 4 800,00	€ 500,00	4 300,00	€ 19 092,00
BALCONE	3,40	0,30	1,02	€ 4 800,00	€ 500,00	4 300,00	€ 4 386,00
TOTALE							€ 300 398,00
VALORE DI MERCATO PIU' PROBABILE - IMMOBILE 3							€ 300 398,00



Studio Tecnico Geom. Lai Francesco

Via G. Deledda n. 4 Porto San Paolo, 07020 Loiri P.S.P.
Cell. 339-1576810 * Fax 0789/480758 * E-Mail geom.lai@gmail.com

CONCLUSIONI

In ottemperanza al mandato ricevuto, presa visione degli atti di causa e del quesito così come formulato, posso dichiarare che il valore degli immobili, considerato un arrotondamento in eccesso o difetto non superiore al 10 % del valore di mercato calcolato, risulta come sotto riportato:

1 – Il valore dell'immobile sito in Arzachena in Loc. Liscia di Vacca Via L'Aldiola censito al N.C.E.U. al Foglio 20 Mappale 502 Sub 89 di proprietà è pari a € 310.000,00
(trecentodiecimila/00);

2 – Il valore dell'immobile sito in Arzachena in Loc. Liscia di Vacca Via L'Aldiola censito al N.C.E.U. al Foglio 20 Mappale 502 Sub 90 di proprietà è pari a € 272.000,00 (duecentosettantaduemila/00);

3 – Il valore dell'immobile sito in Arzachena in Loc. Liscia di Vacca Via L'Aldiola censito al N.C.E.U. al Foglio 20 Mappale 502 Sub 91 di proprietà è pari a € 300.000,00
(trecentomila/00).

Nel rassegnare la presente relazione, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami, restando a disposizione per qualunque ulteriore chiarimento fosse necessario

*** **

Nient'altro ad evasione del mandato ricevuto.

Loiri Porto San Paolo 04/01/2023

**Il Consulente Tecnico D'Ufficio
Geometra Lai Francesco**

*** **

