



TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

ELABORATO PERITALE A

PROCEDURA ESECUTIVA: [REDACTED]

G. E.: [REDACTED]

UDIENZA DI COMPARIZIONE DELLE PARTI: [REDACTED]

CREDITORE PROCEDENTE: [REDACTED]
[REDACTED]

CREDITORE INTERVENUTO: [REDACTED]
[REDACTED]

CREDITORE INTERVENUTO: [REDACTED]
[REDACTED]

DEBITORE: [REDACTED]
[REDACTED]

DEBITORE: [REDACTED]
[REDACTED]

DEBITORE: [REDACTED]
[REDACTED]

Olbia, li 3.02.2025

L'esperto
Dott. Ing. Arch. Giovanni Pinna

[REDACTED]

Arch. Ing. [REDACTED]
[REDACTED]





INDICE

PREMESSA	3
1. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	6
2. SUDDIVISIONE IN LOTTI ED IN PERIZIE	9
3. QUESITI.....	12
4. RISPOSTE AI QUESITI.....	15
4.1 QUESITO N.1 – IDENTIFICAZIONE DEL BENE.....	15
4.1.1 BENI DA A.1 AD A.23 – LOCALITÀ MONETA.....	15
4.2 QUESITO N.2 – DESCRIZIONE DEL BENE	19
4.2.1 INDIVIDUAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO	22
4.2.2 DESCRIZIONE DEI BENI INSISTENTI SUL PIANO SEMINTERRATO	23
4.2.3 DESCRIZIONE DEI BENI INSISTENTI SUL PIANO TERRA	26
4.2.4 DESCRIZIONE DEI BENI INSISTENTI SUL PIANO PRIMO	43
4.2.5 DESCRIZIONE DEI BENI INSISTENTI SUL PIANO SECONDO E AL PIANO TERZO	58
4.2.6 RIEPILOGO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI TOTALI.....	75
4.3 QUESITO N.3 – COMPARAZIONE TRA DATI ATTUALI E PIGNORAMENTO.....	76
4.4 QUESITO N.4 – ACCATASTAMENTO	77
4.4.1 ACCATASTAMENTO BENI INSISTENTI SUL PIANO SEMINTERRATO.....	77
4.4.2 ACCATASTAMENTO BENI INSISTENTI SUL PIANO TERRA	78
4.4.3 ACCATASTAMENTO BENI INSISTENTI SUL PIANO PRIMO	81
4.4.4 ACCATASTAMENTO BENI INSISTENTI SUL PIANO SECONDO E TERZO	83
4.5 QUESITO N.5 – DESTINAZIONE URBANISTICA DI PIANO.....	86
4.6 QUESITO N.6 – CONFORMITA' ALLA NORMATIVA – SANABILITA'	92
4.6.1 CONFORMITÀ DEI BENI INSISTENTI SUL PIANO INTERRATO.....	95
4.6.2 CONFORMITÀ DEI BENI INSISTENTI SUL PIANO TERRA	98
4.6.3 CONFORMITÀ DEI BENI INSISTENTI SUL PIANO PRIMO.....	120
4.6.4 CONFORMITÀ BENI INSISTENTI SUL PIANO SECONDO E TERZO	138
4.7 QUESITO N.7 – CENSO, LIVELLO E USO CIVICO	163
4.8 QUESITO N.8 – SPESE DI GESTIONE E MANUTENZIONE	163
4.9 QUESITO N.9 – DIVISIONE IN LOTTI	165
4.10 QUESITO N.10 – DIVISIBILITA' IN NATURA	168
4.11 QUESITO N.11 – STATO DEL BENE	168
4.12 QUESITO N.12 – ASSEGNAZIONE CASA CONIUGALE	168
4.13 QUESITO N.13 – REGIME VINCOLISTICO	169
4.14 QUESITO N.14 – DETERMINAZIONE DEL VALORE.....	170
4.14.1 SUPERFICI COMMERCIALI DEI BENI INSISTENTI SUL PIANO INTERRATO	174
4.14.2 SUPERFICI COMMERCIALI DEI BENI INSISTENTI SUL PIANO TERRA	175
4.14.3 SUPERFICI COMMERCIALI DEI BENI INSISTENTI SUL PIANO PRIMO	178
4.14.4 SUPERFICI COMMERCIALI DEI BENI INSISTENTI SUL PIANO SECONDO E TERZO.....	181
4.14.5 DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DEI SINGOLI SUBALTERNI	184
4.14.6 DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DEI SINGOLI LOTTI	185
VALORI LOTTI	195
CONCLUSIONI	196
ALLEGATI	196





TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA
Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva Immobiliare N.R.G.E. [REDACTED]

Ill.mo G.E. [REDACTED]

PREMESSA

Lo scrivente [REDACTED], con domicilio professionale in [REDACTED], regolarmente iscritto all'Ordine degli Architetti e nell'elenco dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Tempio Pausania, in data 13 luglio 2023 veniva nominato esperto dal Giudice dell'esecuzione [REDACTED] nel procedimento esecutivo **R.G.E. n. [REDACTED]**, iniziato ad istanza dal [REDACTED] rappresentato e difeso dall'avv. [REDACTED], contro la società [REDACTED] e i sig.ri [REDACTED].

Il giorno 20 luglio 2023 il sottoscritto, previo giuramento di rito in forma telematica, riceveva quindi mandato (*Cfr. Allegato A – Verbale conferimento incarico*) di procedere alla stima degli immobili oggetto della procedura, rispondendo ai quesiti formulati dal G.E. e riportati nel corpo della presente relazione.

In ottemperanza all'incarico conferitogli e sulla base degli accertamenti e dei rilievi effettuati, lo scrivente ha redatto la presente relazione che risulta costituita dai seguenti capitoli:

PREMESSA

1. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI
2. SUDDIVISIONE IN LOTTI ED IN PERIZIE
3. QUESITI
4. RISPOSTA AI QUESITI

VALORI LOTTI

CONCLUSIONI

ALLEGATI

Si evidenzia che i beni immobili descritti nell'Atto di pignoramento sono i seguenti:

“a) per la piena proprietà (1/1) in capo alla società [REDACTED]

- *Catasto Fabbricati del Comune di La Maddalena (SS), foglio 15, part. 1576, subalterno 2, categoria A/2, via Moneta, consistenza 2 vani;*
- *Catasto Fabbricati del Comune di La Maddalena (SS), foglio 15, part. 1576, subalterno 5, categoria A/2, via Moneta, consistenza 2,5 vani;*
- *Catasto Fabbricati del Comune di La Maddalena (SS), foglio 15, part. 1576, subalterno 6, categoria A/2, via Moneta, consistenza 3 vani;*





- *Catasto Fabbricati del Comune di La Maddalena (SS), foglio 15, part. 1576, subalterno 7, categoria A/2, via Moneta, consistenza 2,5 vani;*
- *Catasto Fabbricati del Comune di La Maddalena (SS), foglio 15, part. 1576, subalterno 8, categoria A/2, via Moneta, consistenza 2 vani;*
- *Catasto Fabbricati del Comune di La Maddalena (SS), foglio 15, part. 1576, subalterno 9, categoria A/2, via Moneta, consistenza 1,5 vani;*
- *Catasto Fabbricati del Comune di La Maddalena (SS), foglio 15, part. 1576, subalterno 10, categoria A/2, via Moneta, consistenza 1,5 vani;*
- *Catasto Fabbricati del Comune di La Maddalena (SS), foglio 15, part. 1576, subalterno 11, categoria A/2, via Moneta, consistenza 1,5 vani;*
- *Catasto Fabbricati del Comune di La Maddalena (SS), foglio 15, part. 1576, subalterno 15, categoria A/2, via Moneta, consistenza 3 vani;*
- *Catasto Fabbricati del Comune di La Maddalena (SS), foglio 15, part. 1576, subalterno 16, categoria A/2, via Moneta, consistenza 2,5 vani;*
- *Catasto Fabbricati del Comune di La Maddalena (SS), foglio 15, part. 1576, subalterno 17, categoria A/2, via Moneta, consistenza 2,5 vani;*
- *Catasto Fabbricati del Comune di La Maddalena (SS), foglio 15, part. 1576, subalterno 18, categoria A/2, via Moneta, consistenza 1,5 vani;*
- *Catasto Fabbricati del Comune di La Maddalena (SS), foglio 15, part. 1576, subalterno 19, categoria A/2, via Moneta, consistenza 1,5 vani;*
- *Catasto Fabbricati del Comune di La Maddalena (SS), foglio 15, part. 1576, subalterno 20, categoria A/2, via Moneta, consistenza 1,5 vani;*
- *Catasto Fabbricati del Comune di La Maddalena (SS), foglio 15, part. 1576, subalterno 21, categoria A/2, via Moneta, consistenza 2 vani;*
- *Catasto Fabbricati del Comune di La Maddalena (SS), foglio 15, part. 1576, subalterno 25, categoria A/2, via Moneta, consistenza 2,5 vani;*
- *Catasto Fabbricati del Comune di La Maddalena (SS), foglio 15, part. 1576, subalterno 26, categoria A/2, via Moneta, consistenza 2,5 vani;*
- *Catasto Fabbricati del Comune di La Maddalena (SS), foglio 15, part. 1576, subalterno 27, categoria A/2, via Moneta, consistenza 2,5 vani;*
- *Catasto Fabbricati del Comune di La Maddalena (SS), foglio 15, part. 1576, subalterno 30, categoria A/2, via Moneta, consistenza 1,5 vani;*
- *Catasto Fabbricati del Comune di La Maddalena (SS), foglio 15, part. 1576, subalterno 31, categoria A/2, via Moneta, consistenza 2 vani;*
- *Catasto Fabbricati del Comune di La Maddalena (SS), foglio 15, part. 1576, subalterno 42, categoria A/2, via Moneta, consistenza 5 vani;*
- *Catasto Fabbricati del Comune di La Maddalena (SS), foglio 15, part. 1576, subalterno 43, categoria A/2, via Moneta, consistenza 4 vani;*
- *Catasto Fabbricati del Comune di La Maddalena (SS), foglio 15, part. 1576, subalterno 46, categoria C/6, via Moneta, consistenza 195 mq;*





• *Catasto Fabbricati del Comune di La Maddalena (SS), foglio 14, part. 3807, subalterno 42, categoria A/10, via Aldo Moro, consistenza 3,5 vani;*

• *Catasto Fabbricati del Comune di La Maddalena (SS), foglio 14, part. 3807, subalterno 1, categoria C/1, via Aldo Moro, consistenza 101 mq;*

*b) per la piena proprietà in capo ai sigg.ri [REDACTED]
in ragione della quota di ½ indiviso ciascuno e unitamente per l'intero:*

• *Catasto Fabbricati del Comune di La Maddalena (SS), foglio 11, part. 820, subalterno 3, categoria A/2, via Chiusedda, consistenza 10 vani”*

In considerazione della moltitudine di beni sottoposti a pignoramento, ai fini della redazione del presente elaborato peritale, per non ingenerare confusione e proporre una relazione lineare e coerente, i beni oggetto di procedura saranno identificati dalle seguenti sigle ordinate progressivamente:

Elenco immobili [REDACTED]

- A.1: Località Moneta – foglio 15, part. 1576, subalterno 2
- A.2: Località Moneta – foglio 15, part. 1576, subalterno 5
- A.3: Località Moneta – foglio 15, part. 1576, subalterno 6
- A.4: Località Moneta – foglio 15, part. 1576, subalterno 7
- A.5: Località Moneta – foglio 15, part. 1576, subalterno 8
- A.6: Località Moneta – foglio 15, part. 1576, subalterno 9
- A.7: Località Moneta – foglio 15, part. 1576, subalterno 10
- A.8: Località Moneta – foglio 15, part. 1576, subalterno 11
- A.9: Località Moneta – foglio 15, part. 1576, subalterno 15
- A.10: Località Moneta – foglio 15, part. 1576, subalterno 16
- A.11: Località Moneta – foglio 15, part. 1576, subalterno 17
- A.12: Località Moneta – foglio 15, part. 1576, subalterno 18
- A.13: Località Moneta – foglio 15, part. 1576, subalterno 19
- A.14: Località Moneta – foglio 15, part. 1576, subalterno 20
- A.15: Località Moneta – foglio 15, part. 1576, subalterno 21
- A.16: Località Moneta – foglio 15, part. 1576, subalterno 25
- A.17: Località Moneta – foglio 15, part. 1576, subalterno 26
- A.18: Località Moneta – foglio 15, part. 1576, subalterno 27
- A.19: Località Moneta – foglio 15, part. 1576, subalterno 30
- A.20: Località Moneta – foglio 15, part. 1576, subalterno 31
- A.21: Località Moneta – foglio 15, part. 1576, subalterno 42
- A.22: Località Moneta – foglio 15, part. 1576, subalterno 43
- A.23: Località Moneta – foglio 15, part. 1576, subalterno 46
- B.1: Via Aldo Moro – foglio 14, part. 3807, subalterno 42
- B.2: Via Aldo Moro – foglio 14, part. 3807, subalterno 1

Elenco immobili [REDACTED]

- C.1: Via Chiusedda – foglio 11, part. 820, subalterno 3

Tutto ciò premesso, lo scrivente espone quanto segue.





1. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Al fine di illustrare con chiarezza le modalità di svolgimento delle operazioni peritali, si riporta un elenco in ordine cronologico delle attività svolte dallo scrivente, dettagliando nel seguito le operazioni ritenute meritevoli di approfondimento.

DATA	ATTIVITÀ
20.07.2023	Accettazione incarico e giuramento di rito
20.07.2023	Estrazione copia fascicolo
07.02.2024	Accesso c/o Agenzia delle Entrate di Sassari - Territorio - Servizi catastali, per i beni immobili da A.1 a A.23
07.02.2024	Accesso c/o Agenzia delle Entrate di Sassari - Territorio - Servizi pubblicità immobiliare di Tempio Pausania, per i beni immobili da A.1 a A.23
12.02.2024	Accesso c/o Agenzia delle Entrate di Sassari - Territorio - Servizi catastali, per i beni immobili B.1, B.2 e C.1
12.02.2024	Accesso c/o Agenzia delle Entrate di Sassari - Territorio - Servizi pubblicità immobiliare di Tempio Pausania, per i beni immobili B.1, B.2 e C.1
20.02.2023	Istanza del CTU circa indicazioni sul proseguimento delle operazioni peritali
13.05.2024	Mandato al C.T.U. circa congruità canone d'affitto
05.06.2024	Deposito da parte del C.T.U. di <i>"Risposta a singolo quesito [REDACTED]"</i>
11.07.2024	Richiesta di accesso agli atti c/o Comune di La Maddalena (SS)
07.08.2024	Accesso agli atti con acquisizione copie concessioni edilizie presso Ufficio Tecnico
17.10.2024	Istanza di proroga per deposito perizia
17.10.2024	Invio comunicazioni alle parti per accesso ai luoghi a mezzo PEC e a mezzo raccomandata A/R
06.11.2024	Accesso ai luoghi in Comune di La Maddalena (SS)
04.12.2024	Richiesta c/o Agenzia delle Entrate di Sassari per contratti di locazione
04.12.2024	Richiesta atto di Permuta Notaio [REDACTED]
10.12.2024	Richiesta atto di Compravendita [REDACTED] presso Archivio Notarile Distrettuale di Sassari
10.12.2024	Richiesta atto di Compravendita [REDACTED] presso Archivio Notarile Distrettuale di Sassari
10.12.2024	Richiesta atto di Compravendita [REDACTED] presso Archivio Notarile Distrettuale di Sassari
11.12.2024	Consultazione c/o Argea Sardegna circa presenza di gravami
19.12.2024	Richiesta informazioni presso Amministratore di Condominio

Il 20 luglio 2023 il sottoscritto, previo giuramento di rito in forma telematica, accettava l'incarico di stima dei beni immobili oggetto della procedura esecutiva R.G.E. [REDACTED] (Cfr. *Allegato A – Verbale conferimento incarico*).

In data 20 luglio 2023 lo scrivente estraeva la copia del fascicolo e, esaminata la documentazione agli atti, procedeva alle operazioni di seguito elencate.

In data 7 febbraio 2024 lo scrivente eseguiva accesso presso Agenzia delle Entrate di Sassari – Ufficio Territorio - Servizi catastali, estraendo visure per soggetto, visure per soggetto con restrizione fogli, visure storiche per immobile presso catasto fabbricati e catasto terreni, visura per immobile su fabbricato precedente, planimetrie catastali, estratti di mappa presso catasto terreni, elaborato planimetrico ed elenco subalterni relativi al bene da staggire, per i beni immobili identificati nel presente elaborato peritale con le sigle **da A.1 a A.23** (Cfr. *Allegato B – Documentazione Catastale*).





In data 7 febbraio 2024 lo scrivente eseguiva accesso presso Agenzia delle Entrate di Sassari – Ufficio Pubblicità immobiliare di Tempio Pausania, estraendo aggiornate ispezioni ipotecarie, per i beni immobili identificati nel presente elaborato peritale con le sigle **da A.1 a A.23** (Cfr. *Allegato C – Documentazione Ipotecaria*).

In data 12 febbraio 2024 lo scrivente eseguiva accesso presso Agenzia delle Entrate di Sassari – Ufficio Territorio - Servizi catastali, estraendo visure per soggetto, visure per soggetto con restrizione fogli, visure storiche per immobile presso catasto fabbricati e catasto terreni, planimetrie catastali, estratti di mappa presso catasto terreni, elaborato planimetrico ed elenco subalterni relativi al bene da staggire, per i beni immobili identificati nel presente elaborato peritale con le sigle **B.1, B.2 e C.1** (Cfr. *Allegato B – Documentazione Catastale*).

In data 12 febbraio 2024 lo scrivente eseguiva accesso presso Agenzia delle Entrate di Sassari – Ufficio Pubblicità immobiliare di Tempio Pausania, estraendo aggiornate ispezioni ipotecarie, per i beni immobili identificati nel presente elaborato peritale con le sigle **B.1, B.2 e C.1** (Cfr. *Allegato C – Documentazione Ipotecaria*).

In data 20 febbraio 2024 lo scrivente, osservata l'esistenza di ulteriori formalità e procedimenti giudiziari gravanti sui beni oggetto di pignoramento, depositava istanza rendendone edotto il G.E. e chiedendo istruzioni sul proseguimento delle operazioni peritali (Cfr. *Allegato C – Documentazione Ipotecaria*).

In data 13 maggio 2024 il G.E. dava mandato allo scrivente affinché esprimesse entro il 14.06.2024 un parere sul giusto canone di locazione dei cespiti subastati per i quali l'istante chiedeva l'occupazione.

In data 5 giugno 2024 lo scrivente depositava nel fascicolo telematico file denominato “*Risposta a singolo quesito* [REDACTED]” dando quindi risposta al quesito posto dal G.E. in data 13 maggio 2024.

In data 11 luglio 2024 lo scrivente inviava richiesta via PEC all'Ufficio Protocollo del Comune di La Maddalena (SS), protocollando istanza di accesso agli atti, nonché richiedendo attestazione circa l'eventuale presenza di pratiche di condono o sanatoria e del certificato di agibilità relativamente ai beni immobiliari oggetto di procedura (Cfr. *Allegato D – Istanza accesso agli atti U.T.*).

In data 7 agosto 2024 lo scrivente eseguiva accertamenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di La Maddalena (SS), acquisendo copia delle concessioni edilizie autorizzate in riferimento ai beni immobili oggetto di procedura.

In data 17 ottobre 2024 lo scrivente faceva istanza al G.E. di proroga dello scadere del deposito dell'elaborato peritale, trovandone accoglimento in data 20 ottobre 2024

In data 17 ottobre 2024 lo scrivente procedeva con la convocazione delle parti a mezzo posta elettronica certificata (Cfr. *Allegato F – Convocazione Accesso ai Luoghi*), fissando il primo accesso ai luoghi per il giorno 6 e 7 novembre 2024 presso i beni immobili oggetto della procedura.

In data 6 novembre 2024 lo scrivente eseguiva l'accesso ai luoghi, effettuando le operazioni di rilevazione metrica e fotografica dei beni immobili oggetto di procedura (Cfr. *Allegato L – Verbalì Accesso ai Luoghi e Allegato M – Documentazione Fotografica*).





In data 4 dicembre 2024 lo scrivente faceva istanza all'Agenzia delle entrate di Sassari della presenza di contratti di locazione registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati per l'immobile oggetto di stima ricevendo risposta a mezzo PEC in data 9 gennaio 2025 (Cfr. *Allegato E – Contratti di locazione*).

In data 4 dicembre 2024 lo scrivente faceva richiesta di copia di atto di scissione presso il Notaio [REDACTED] relativo ai beni identificati in premessa **dalla sigla da A.1 alla sigla A.23** ricevendo quanto richiesto in data 10 dicembre 2024 (Cfr. *Allegato G – Beni A.1-A.23 – Copia atti compravendita*).

In data 10 dicembre 2024 lo scrivente faceva richiesta di copia di atto di compravendita a rogito del Notaio [REDACTED] presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Sassari relativo al bene identificato in premessa con la **sigla B.1** ricevendo quanto richiesto in data 27 dicembre 2024 (Cfr. *Allegato G – Bene B.1 – Copia atti compravendita*).

In data 10 dicembre 2024 lo scrivente faceva richiesta di copia di atto di compravendita a rogito del Notaio [REDACTED] presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Sassari relativo al bene identificato in premessa con la **sigla B.2** ricevendo quanto richiesto in data 27 dicembre 2024 (Cfr. *Allegato G – Bene B.2 – Copia atti compravendita*).

In data 10 dicembre 2024 lo scrivente faceva richiesta di copia di atto di compravendita a rogito del Notaio [REDACTED] presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Sassari relativo al bene identificato in premessa con la **sigla C.1** ricevendo quanto richiesto in data 27 dicembre 2024 (Cfr. *Allegato G – Bene C.1 – Copia atti compravendita*).

In data 10 dicembre 2024 lo scrivente faceva istanza ad Argea Sardegna – Usi civici (Agenzia Regionale per la Gestione e l'Erogazione degli Aiuti in Agricoltura) al fine di ottenere informazioni circa l'eventuale presenza di gravami sui terreni oggetto di esecuzione immobiliare, estraeva elenco denominato "Provvedimenti formali di accertamento ed inventario terre civiche al 23 novembre 2020" dal sito internet ufficiale di Argea Sardegna e riceveva via e-mail dall'Assessorato dell'Agricoltura e Riforma Agro-Pastorale Servizio Territorio rurale, agro-ambiente e infrastrutture Settore Usi civici l'*Inventariato Terre Civiche del Comune de La Maddalena* aggiornato all'Aprile 2012 (Cfr. *Allegato H – Argea*).

In data 19 dicembre 2024 lo scrivente inviava richiesta all'amministratore dei beni ubicati in via Aldo Moro circa la quantificazione delle spese annue, delle spese non pagate, delle spese straordinarie già deliberate e dell'esistenza di un regolamento condominiale e sua copia ricevendo quanto richiesto in data 23 dicembre 2024 ed in data 6 gennaio 2025 (Cfr. *Allegato E – Documentazione condominiale*).





2 SUDDIVISIONE IN LOTTI ED IN PERIZIE

L'oggetto della procedura esecutiva, come già esposto in premessa, sono i beni immobiliari ubicati nel Comune di La Maddalena così sinteticamente distinti presso il N.C.E.U.:

Elenco immobili [REDACTED]

- A.1: Località Moneta – foglio 15, part. 1576, subalterno 2
- A.2: Località Moneta – foglio 15, part. 1576, subalterno 5
- A.3: Località Moneta – foglio 15, part. 1576, subalterno 6
- A.4: Località Moneta – foglio 15, part. 1576, subalterno 7
- A.5: Località Moneta – foglio 15, part. 1576, subalterno 8
- A.6: Località Moneta – foglio 15, part. 1576, subalterno 9
- A.7: Località Moneta – foglio 15, part. 1576, subalterno 10
- A.8: Località Moneta – foglio 15, part. 1576, subalterno 11
- A.9: Località Moneta – foglio 15, part. 1576, subalterno 15
- A.10: Località Moneta – foglio 15, part. 1576, subalterno 16
- A.11: Località Moneta – foglio 15, part. 1576, subalterno 17
- A.12: Località Moneta – foglio 15, part. 1576, subalterno 18
- A.13: Località Moneta – foglio 15, part. 1576, subalterno 19
- A.14: Località Moneta – foglio 15, part. 1576, subalterno 20
- A.15: Località Moneta – foglio 15, part. 1576, subalterno 21
- A.16: Località Moneta – foglio 15, part. 1576, subalterno 25
- A.17: Località Moneta – foglio 15, part. 1576, subalterno 26
- A.18: Località Moneta – foglio 15, part. 1576, subalterno 27
- A.19: Località Moneta – foglio 15, part. 1576, subalterno 30
- A.20: Località Moneta – foglio 15, part. 1576, subalterno 31
- A.21: Località Moneta – foglio 15, part. 1576, subalterno 42
- A.22: Località Moneta – foglio 15, part. 1576, subalterno 43
- A.23: Località Moneta – foglio 15, part. 1576, subalterno 46
- B.1: Via Aldo Moro – foglio 14, part. 3807, subalterno 42
- B.2: Via Aldo Moro – foglio 14, part. 3807, subalterno 1

Elenco immobili [REDACTED]

- C.1: Via Chiusedda – foglio 11, part. 820, subalterno 3





I beni pignorati sono vendibili in più lotti, in quanto ognuno di essi è già definito catastalmente da foglio, mappale e singolo subalterno e costituisce di fatto un singolo bene immobile indipendente dagli altri.

La suddivisione in lotti proposta dallo scrivente prende in considerazione l'ubicazione dei beni, la loro destinazione urbanistica, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche di ogni bene, la destinazione d'uso, le diverse concessioni edilizie abilitanti l'edificazione, le risultanze delle visure-ipocatastali acquisite, i titoli legittimanti il possesso del bene acquisiti, la rispondenza alle concessioni edilizie, l'eventuale sanabilità delle difformità riscontrate ed è sostanzialmente analoga a quella riportata nell'istanza di vendita

Non è necessario pertanto identificare nuovi confini (già definiti dalle singole planimetrie catastali corrispondenti a ogni subalterno e dagli elaborati planimetrici) e redigere il frazionamento.

Ogni lotto di vendita corrisponderà all'insieme delle unità negoziali così come rappresentato nella tabella appresso riportata, redatta tenendo conto di quanto sopra esposto.

Pertanto, schematicamente, in ragione delle osservazioni poste nel presente capitolo, i lotti di vendita definiti dallo scrivente sono in sintesi seguenti:

LOTTO	SIGLA	Ubicazione	Foglio	Mappale	Subalterno	Categoria Catastale
Lotto 1	A.1	Località Moneta	15	1576	2	Abitazione civile
Lotto 2	A.2	Località Moneta	15	1576	5	Abitazione civile
Lotto 3	A.3	Località Moneta	15	1576	6	Abitazione civile
Lotto 4	A.4	Località Moneta	15	1576	7	Abitazione civile
Lotto 5	A.5	Località Moneta	15	1576	8	Abitazione civile
Lotto 6	A.6	Località Moneta	15	1576	9	Abitazione civile
Lotto 7	A.7	Località Moneta	15	1576	10	Abitazione civile
Lotto 8	A.8	Località Moneta	15	1576	11	Abitazione civile
Lotto 9	A.9	Località Moneta	15	1576	15	Abitazione civile
Lotto 10	A.10	Località Moneta	15	1576	16	Abitazione civile
Lotto 11	A.11	Località Moneta	15	1576	17	Abitazione civile
Lotto 12	A.12	Località Moneta	15	1576	18	Abitazione civile
Lotto 13	A.13	Località Moneta	15	1576	19	Abitazione civile
Lotto 14	A.14	Località Moneta	15	1576	20	Abitazione civile
Lotto 15	A.15	Località Moneta	15	1576	21	Abitazione civile
Lotto 16	A.16	Località Moneta	15	1576	25	Abitazione civile
Lotto 17	A.17	Località Moneta	15	1576	26	Abitazione civile
Lotto 18	A.18	Località Moneta	15	1576	27	Abitazione civile
Lotto 19	A.19	Località Moneta	15	1576	30	Abitazione civile
Lotto 20	A.20	Località Moneta	15	1576	31	Abitazione civile
Lotto 21	A.21	Località Moneta	15	1576	42	Abitazione civile
Lotto 22	A.22	Località Moneta	15	1576	43	Abitazione civile
Lotto 23	A.23	Località Moneta	15	1576	46	Rimessa per autoveicoli
Lotto 24	B.1	Via Aldo Moro	14	3807	42	Ufficio
Lotto 25	B.2	Via Aldo Moro	14	3807	1	Ristorante
Lotto 26	C.1	Terreno a pascolo	11	820	3	Abitazione civile

Si sono definiti quindi un totale di 26 lotti.





Si precisa che la suddivisione dei lotti in colori proposta nella tabella coincide esclusivamente con la loro ubicazione geografica e con le concessioni edilizie abilitanti l'edificazione dei beni.

A tal proposito si evidenzia quanto segue:

- i beni coincidenti con i lotti identificati dai numeri progressivi da n.1 a n.23 (e con le sigle da A.1 ad A.23) sono tutti ubicati in un complesso residenziale sito a La Maddalena in via Isuledda (Località Moneta) e sono stati edificati a seguito di medesima concessione edilizia;
- i beni coincidenti con il Lotto n.24 e con il Lotto n.25 (e con le sigle B.1 e B.2) sono ubicati in un fabbricato sito in via Aldo Moro e sono stati edificati a seguito di medesima concessione edilizia;
- il bene coincidente con il Lotto n.26 (e con la sigla C.1) è caratterizzato da una abitazione su due livelli che si sviluppa al piano primo e al piano secondo di un fabbricato a tre piani fuori terra con accesso da via Chiusedda, edificata a seguito di propria concessione edilizia. Al piano terra di tale fabbricato sono inoltre presenti un cortile ed un posto auto, pertinenze esclusive del bene sottoposto a pignoramento.

Suddivisione in elaborati peritali

In considerazione di quanto sopra ed in ragione della moltitudine di beni sottoposti a pignoramento, al fine di non ingenerare confusione e di proporre una relazione lineare e coerente, si è scelto di redigere due differenti elaborati peritali:

- l' *"Elaborato Peritale A"* tratta i beni che costituiranno i Lotti dal n.1 al n.23;
- l' *"Elaborato Peritale B"* tratta i beni che costituiranno il Lotto n.24, il Lotto n.25 ed il Lotto n.26.





3. QUESITI

QUESITO N. 1 – “Identificazione del bene”

Verifichi, prima di ogni 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 procedente 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 ritenute 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;

QUESITO N. 2 – “Descrizione del bene”

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;

QUESITO N. 3 – “Comparazione tra dati attuali e pignoramento”

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;

QUESITO N. 4 – “Accatastamento”

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;

QUESITO N. 5 – “Destinazione urbanistica di piano”

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

QUESITO N. 6 – “Conformità alla normativa-sanabilità”

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 risultano 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 dell'art. 46, co. 5, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo di sanatoria;

QUESITO N. 7 – “censo, livello o uso civico”

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 sia di proprietà ovvero derivante da suddetti titoli;

QUESITO N. 8 – “Spese di gestione e manutenzione”

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;

QUESITO N. 9 – “Divisione in lotti”

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;

QUESITO N. 10 – “Divisibilità in natura”

Dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo **pro quota**, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti, (ed, ove necessario,





all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche la determinazione degli eventuali conguagli 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 cod. proc. civ., dall'art. 846 c.c. e dalla L.3 giugno 1940, n. 1078;

QUESITO N. 11 – “Stato del bene”

Accerti se l'immobile è **libero** o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziato 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;

QUESITO N. 12 – “Assegnazione casa coniugale”

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

QUESITO N. 13 – “Regime vincolistico”

Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o **oneri** 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;

QUESITO N. 14 – “Determinazione del valore”

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 ai fini della stima ivi comprese quelle che hanno giustificato la riduzione o correzione nella quantificazione del valore finale del bene.





4 RISPOSTE AI QUESITI

4.1 Quesito n.1 – IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Si è verificata la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. che risulta essere completa in virtù del Certificato Notarile allegato al fascicolo che ricostruisce la storia ipo-catastale dei beni immobili oggetto della procedura esecutiva così come identificati in premessa e al cui interno è riportato l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli e il quadro sinottico ventennale delle provenienze

4.1.1 BENI da A.1 ad A.23 – Località Moneta

Nel presente sottoparagrafo si riportano le formalità gravanti sui beni distinti al catasto fabbricati del Comune di La Maddalena al foglio 15, particella 1576, subalterni: 2, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 25, 26, 27, 30, 31, 42, 43, 46, insistenti tutti sul terreno attualmente identificato al Catasto Terreni al foglio 15 mappale 1579

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni Contro:

- **Iscrizione del [REDACTED] Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario**, emesso da Notaio [REDACTED] del 11.06.2008.

Capitale € 5.000.000,00, Totale € 10.000.000,00

A favore di [REDACTED]

Contro debitore ipotecario [REDACTED]

Contro terzo datore di ipoteca [REDACTED]

Contro terzo datore di ipoteca [REDACTED]

Gravante sui beni immobili oggetto di pignoramento, ognuno per le relative quote di proprietà così come già espresse in premessa al presente elaborato peritale.

A margine risulta:

- Annotazione del [REDACTED] Atto integrativo a mutuo fondiario

- **Iscrizione del [REDACTED] Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo**, Pubblico Ufficiale Tribunale di Tempio Pausania rep. n. [REDACTED]

Capitale € [REDACTED] Interessi € [REDACTED], Spese € [REDACTED] Totale € [REDACTED]

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Gravante sul diritto di proprietà del solo bene oggetto di procedura distinto al foglio 15, particella 1576, subalterno 25





Trascrizioni Contro:

- **Trascrizione del [REDACTED] nascente Verbale di pignoramento immobili** emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Tempio Pausania rep. n. [REDACTED]
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Gravante sul diritto di proprietà del solo bene oggetto di procedura distinto al foglio 15, particella 1576, subalterno 25.
Si evidenzia che tale pignoramento è precedente a quello dal quale è scaturita la procedura di esecuzione immobiliare in argomento.
- **Trascrizione del [REDACTED] nascente Verbale di pignoramento immobili** emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Tempio Pausania rep. n. [REDACTED]
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Gravante sui beni immobili oggetto di pignoramento, ognuno per le relative quote di proprietà così come già espresse in premessa al presente elaborato peritale.
- **Trascrizione del [REDACTED] Atto Giudiziario nascente da Sentenza di apertura di Liquidazione** emesso da Tribunale di Tempio Pausania rep. n. [REDACTED]
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Per il diritto di proprietà sui beni immobili in argomento, oltre altro.

Atti di provenienza:

- **Con atto di permuta del [REDACTED], a rogito del Notaio [REDACTED],** trascritto presso la Conservatoria di Tempio Pausania il [REDACTED], la società [REDACTED] **acquistava dai signori [REDACTED] i beni immobili in argomento nella loro precedente definizione catastale** coincidente con il foglio 15, particella 746 e subalterno 1, 2, 3 e 4 (da tali beni si origineranno nel 2004, a seguito di demolizione totale, i beni oggetto di pignoramento ed identificati nel presente elaborato peritale con le sigle da A.1 ad A.23), oltre altri.
- **Ai sig.ri [REDACTED] sopra generalizzati, quanto alienato era pervenuto con atto di compravendita rogato dal Notaio [REDACTED]** trascritto presso la Conservatoria di Tempio Pausania il [REDACTED] di formalità dai signori [REDACTED]





Operazioni di indagine effettuate:

Al fine di individuare univocamente i beni immobili oggetto della procedura esecutiva e la proprietà dei beni, oltre ad eventuali ulteriori formalità, il sottoscritto ha estratto i seguenti documenti aggiornati:

- Agenzia delle entrate, Direzione Provinciale di Sassari, Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali (*Cfr. Allegato B – Documentazione Catastale*):
 - a. Visura per soggetto
 - b. Visura per soggetto con restrizione fogli
 - c. Visure storiche per immobile presso Catasto Fabbricati – fabbricato attuale
 - d. Visure storiche per immobile presso Catasto Fabbricati – fabbricato precedente
 - e. Visure storiche per immobile presso Catasto Terreni
 - f. Estratto di Mappa
 - g. Elaborati planimetrici
 - h. Elenco Subalterni
 - i. Planimetrie Catastali
- Agenzia delle entrate, Direzione Provinciale di Sassari, Ufficio provinciale – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania (*Cfr. Allegato C - Documentazione Ipotecaria*):
 1. Ispezione Ipotecaria n. T319275 su foglio 15 particella 1576 tutti i subalterni oggetto di procedura, catasto fabbricati, comprensiva di:
 - a. Elenco Immobili
 - b. Elenco sintetico delle formalità
 - c. **Nota di iscrizione del [REDACTED]** – Ipoteca volontaria
 - i. Annotazione del 21.02.2012 n. 319 del – Atto Integrativo
 - d. **Nota di iscrizione del [REDACTED]** – Ipoteca Giudiziale
 - e. **Nota di trascrizione del [REDACTED]** – Verbale di pignoramento immobili
 - f. **Nota di trascrizione del [REDACTED]** – Verbale di pignoramento immobili
 2. Ispezione Ipotecaria n. T332313 su foglio 15 particella 746 (fabbricato precedente), catasto fabbricati, comprensiva di:
 - a. Elenco Immobili
 - b. Elenco sintetico delle formalità
 - c. **Nota di trascrizione del [REDACTED]** – Atto di Permuta
 3. Ispezione Ipotecaria n. T212711 su foglio 14 particella 3807, subalterno 42 e subalterno 1, catasto fabbricati, comprensiva di:
 - a. Elenco Immobili
 - b. Elenco sintetico delle formalità
 - c. **Nota di trascrizione del [REDACTED]** – Sentenza di apertura liquidazione giudiziale





Conclusioni al quesito n.1 – Beni da A.1 ad A.23

Da quanto acquisito ed analizzato ed a valle dei controlli incrociati effettuati nonché a seguito di accesso ai luoghi, non risultano discrasie tra le risultanze degli stessi ed i dati indicati nell'atto di pignoramento.

Si evidenzia che grava sul solo bene immobile oggetto di procedura ed identificato al catasto con il subalterno 25 un ulteriore pignoramento precedente a quello dal quale è scaturita la procedura di esecuzione immobiliare in argomento, così come meglio dettagliato alle pagine precedenti (Verbale di pignoramento immobili del [REDACTED] a favore di [REDACTED])

Si osserva l'esistenza di un Atto Giudiziario nascente da Sentenza di apertura di Liquidazione emesso da Tribunale di Tempio Pausania rep. n. [REDACTED] gravante sul diritto di proprietà di tutti i beni oggetto di pignoramento ad eccezione del bene distinto al foglio 11 particella 820 subalterno 3

Dai documenti acquisiti, che sono allegati alla presente relazione, risulta che la società [REDACTED], detiene la piena proprietà dei beni immobili oggetto del presente sottoparagrafo.

Per ciò che concerne il Certificato di Destinazione Urbanistica, secondo quanto riportato nel comma 2 dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, tale certificato non è necessario per la stipula di atti notarili allorquando i terreni costituiscano pertinenze di edifici censiti nel nuovo catasto edilizio urbano, purché la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima sia inferiore a 5.000 metri quadrati.

Non avendo l'esecuzione immobiliare ad oggetto un terreno ineditato, bensì un fabbricato, si è ritenuto, al fine di non gravare ulteriormente economicamente sulla procedura, di non acquisire il Certificato di Destinazione Urbanistica così come da comma 2 dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, non inficiando quest'ultimo sul valore di stima e sull'esito della perizia.



4.2 Quesito n.2 – DESCRIZIONE DEL BENE

Beni immobili oggetto di procedura esecutiva: singole unità immobiliari facenti parte di compendio immobiliare sito in Comune di La Maddalena, località Moneta, via Isuledda distinte presso il N.C.E.U. al Foglio 15 e mappale 1576 con relativi subalterni ed insistenti tutti sul terreno attualmente identificato al Catasto Terreni al foglio 15 mappale 1579 (*Cfr. Allegati M - Documentazione fotografica*).

Ubicazione del compendio immobiliare e descrizione della zona

Il compendio immobiliare, sul quale insistono le unità immobiliari oggetto della presente procedura di esecuzione, è ubicato nel Comune di La Maddalena nella località nota con il nome di “*Moneta*” e si attesta sulla via Isuledda.

Rispetto alla area del centro urbano tale compendio trova ubicazione ad Est e dista circa 3.5 km dal centro e dal porto cittadino e 2 km dall’isola di Caprera che trova ubicazione ad Est del compendio.

La zona di edificazione è a prevalente destinazione residenziale. Trovano infatti collocazione in questa porzione del comune di La Maddalena fabbricati dalle forme quadrilateri in pianta di dimensioni prossime a quelle del fabbricato nel quale sono presenti gli immobili oggetto di elaborato peritale, disposti in maniera piuttosto regolare lungo la viabilità comunale.

L’urbanizzazione primaria è completa, le strade di accesso sono asfaltate; l’illuminazione pubblica è presente.

All’interno del comune di La Maddalena sono presenti tutti i servizi che ci si può aspettare di trovare in un comune di circa 10.000 abitanti ed alcuni sono facilmente raggiungibili anche a piedi dal compendio immobiliare (ad esempio, a distanza di circa 650 metri i direzione Nord, trova ubicazione un supermercato).



Figura 1 – Ubicazione – La Maddalena - il perimetro rosso segnala l’area su cui insiste il fabbricato nel quale sono allocati i beni immobiliari oggetto di procedura esecutiva



Caratteristiche generali e costruttive dell'compendio immobiliare

L'accesso ai luoghi è avvenuto in data 6 novembre 2024 in presenza del custode nominato dal G.E. e, previa comunicazioni inviate alle parti a mezzo raccomandata A/R e a mezzo PEC inviata il 17 ottobre 2024 ed accordi occorsi telefonicamente con l'esecutato (*Cfr. Allegato F – Comunicazione accesso ai Luoghi e Allegato L – Verbali Accesso ai Luoghi*). Nel corso di suddetto accesso ai luoghi si è proceduto ad effettuare tutte le misurazioni di rilievo necessarie e ad acquisire documentazione fotografica dello stato dei luoghi.

Il compendio immobiliare è costituito da un fabbricato con un piano interrato ospitante posti auto e da tre piani fuori terra più un piano mansardato ospitante abitazioni e magazzini al piano terra ed abitazioni al primo e secondo piano ed al piano mansardato.

Suddetto fabbricato può essere schematizzato come costituito da quattro corpi di fabbrica principali collegati verticalmente da quattro vani scala, separati ma connessi da strutture di collegamento sia verticale che orizzontale.

Si sottolinea che tutti i vani scala sono sprovvisti di ascensore.

L'intero fabbricato si presenta in discrete condizioni di conservazione e di manutenzione e necessita di interventi di manutenzione ordinaria. A tal proposito si utilizzerà un opportuno coefficiente al ribasso per determinare il valore dei singoli subalterni sottoposti a pignoramento ai paragrafi dedicati.



Figura 2 – Ubicazione – La Maddalena - il perimetro rosso segnala l'ingombro planimetrico del compendio nel quale sono allocati i beni immobiliari oggetto di pignoramento

Gli elementi costruttivi utilizzati, in parte desumibili dai documenti reperiti a seguito di accesso agli atti ed in parte solo ipotizzabili a seguito del sopralluogo effettuato osservando le caratteristiche generali del complesso, l'anno di edificazione, le planimetrie le sezioni e le geometrie, possono così riassumersi:

- **Fondazioni:** in cemento armato;
- **Strutture portanti:** in conglomerato cementizio armato;
- **Solai di interpiano:** in latero-cemento;





- **Muratura:** muratura in laterizio portante tipo “poroton”;
- **Copertura:** il fabbricato presenta coperture a falde inclinate e manto in tegole;
- **Massetto:** in cls cementizio;
- **Finiture:** intonaci al civile tinteggiato con colorazione chiara;
- **Infissi esterni:** in alluminio con persiane;
- **Porte interne:** in legno con colorazione verde;
- **Pavimenti:** in piastrelle in gres porcellanato;
- **Servizi igienici:** dotati di wc, lavandino e doccia con pavimentazione in gres porcellanato;
- **Rivestimenti della zona bagno:** in piastrelle in gres porcellanato;
- **Rivestimenti della angolo cottura:** in piastrelle in gres porcellanato;
- **Impianto di riscaldamento:** con pompe di calore (non si è potuto verificare il corretto funzionamento in quanto tutti il subalterni sono attualmente sprovvisti di contratto di fornitura di energia elettrica);
- **Fognature:** collegate alle rete fognaria comunale;
- **Approvvigionamento elettrico:** tutti il subalterni oggetto di pignoramento sono attualmente sprovvisti di contratto di fornitura di energia elettrica.
- **Approvvigionamento idrico:** collegato alla rete idrica comunale;

Si evidenzia che non è stato possibile valutare lo stato di funzionamento dell’impianto idrico ed elettrico in quanto, seppur tutto il fabbricato risulti dagli atti correttamente collegato ai fornitori, le singole unità immobiliari oggetto di pignoramento non sono dotate attualmente di contratti di fornitura di acqua e di energia elettrica.

Ai fini della descrizione delle unità immobiliari tramite l’ausilio di planimetria, si è dovuto procedere alla loro redazione *ex novo* restituendo graficamente quanto riportato nell’ *Allegato N – Planimetrie stato di fatto rilevato* in quanto la documentazione acquisita tramite accesso agli atti differisce occasionalmente dallo stato di fatto rilevato (vedasi paragrafo dedicato) e non riporta puntualmente le quote (*Cfr. Allegati I – Documentazione Edilizia ed Urbanistica*).

Nei sottoparagrafi a seguire si procederà a descrivere separatamente ogni singola unità immobiliare al fine di proporre una relazione lineare e coerente, procedendo dal piano seminterrato fino al terzo piano fuori terra, evidenziando fin da ora che i beni presentano occasionalmente difformità occasionalmente rispetto al progetto concessionario (Cfr. *Quesito n.6 – Conformità alla Normativa – Sanabilità*).

Per tutto quanto qui di seguito riportato nel presente paragrafo si faccia riferimento a:

Allegato B – Documentazione catastale

Allegati I – Documentazione Edilizia ed Urbanistica

Allegati M – Documentazione fotografica

Allegato N – Planimetrie stato di fatto rilevato



4.2.1 Individuazione dei beni immobili oggetto di pignoramento

Come già osservato oggetto di procedura di esecuzione sono singole unità immobiliari ubicate in un compendio immobiliare così come identificate nell'atto di pignoramento, nell'istanza di vendita e in premessa al presente elaborato peritale.

Al fine di individuare puntualmente i beni oggetto di procedura si riportano a seguire degli estratti dell'elaborato planimetrico suddivisi per piano con evidenziati da un perimetro rosso i singoli subalterni per i quali è stata richiesta la vendita.

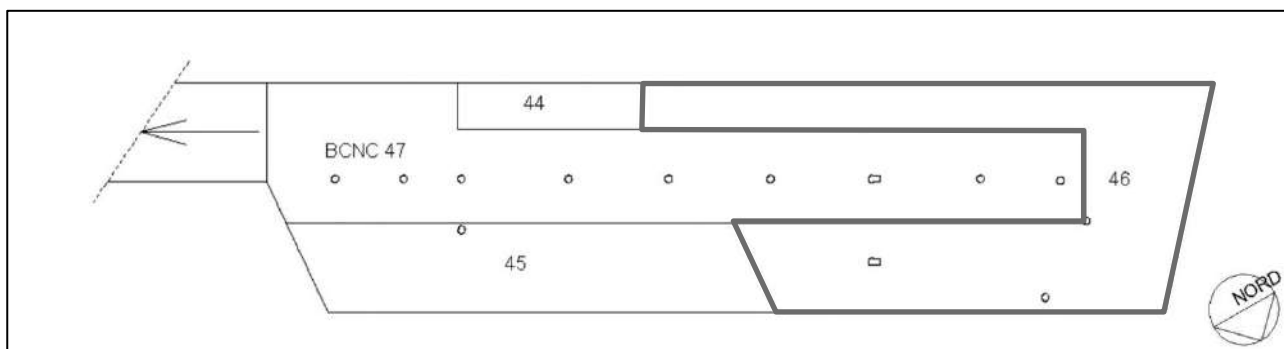


Figura 3 – Estratto di Elaborato Planimetrico – Piano seminterrato – Beni oggetto di pignoramento

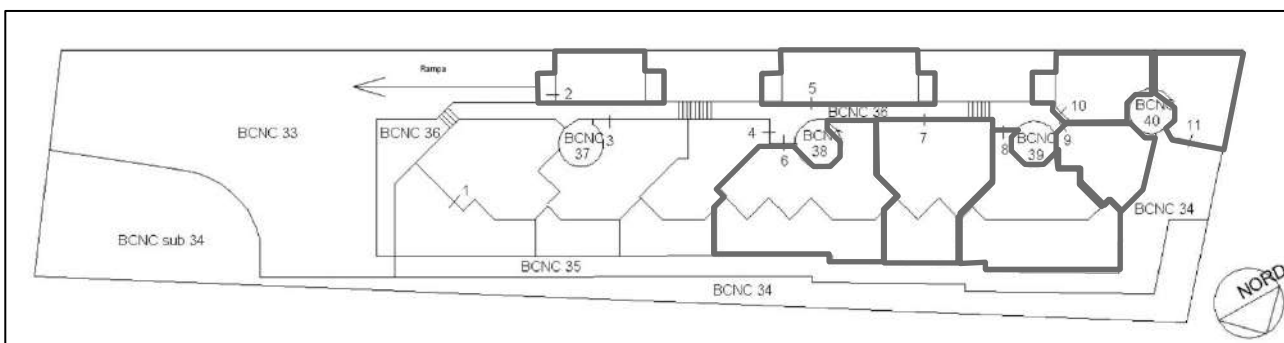


Figura 4 – Estratto di Elaborato Planimetrico – Piano terra – Beni oggetto di pignoramento

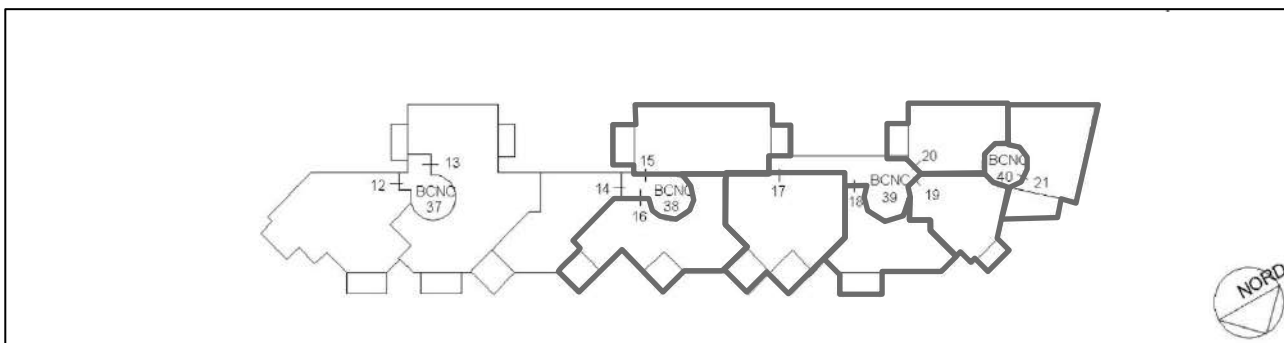


Figura 5 – Estratto di Elaborato Planimetrico – Piano primo – Beni oggetto di pignoramento

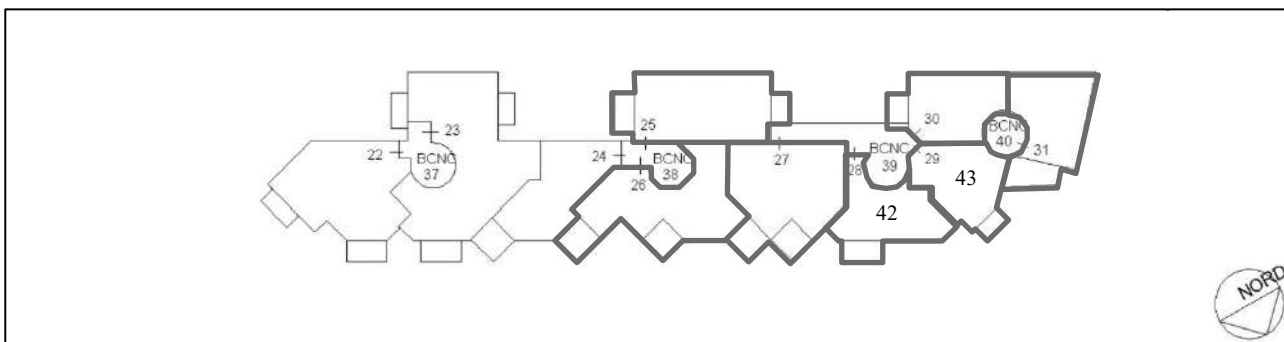


Figura 6 – Estratto di Elaborato Planimetrico – Piano secondo – Beni oggetto di pignoramento (i sub 28 e 29 sono stati sostituiti per ampliamento dai sub 42 e 43)





4.2.2 Descrizione dei beni insistenti sul piano seminterrato

I beni immobiliari oggetto di pignoramento insistenti al piano seminterrato sono i seguenti:

Numero progressivo	Foglio e mappale	Subalterno	Categoria	Descrizione
A.23	15, 1576	46	C/6	Autorimessa

Si evidenzia inoltre che nel fabbricato insistono al piano seminterrato anche i subalterni 44, 45 ed il bene comune non censibile distinto con il subalterno 47 che non sono oggetto di pignoramento e pertanto non saranno descritti nel presente elaborato peritale.

Per quanto concerne le caratteristiche costruttive e le finiture dei subalterni di seguito descritti si faccia sempre riferimento a quanto esposto nell'introduzione del presente paragrafo al sottoparagrafo: *“Caratteristiche generali e costruttive dell’compendio immobiliare”*

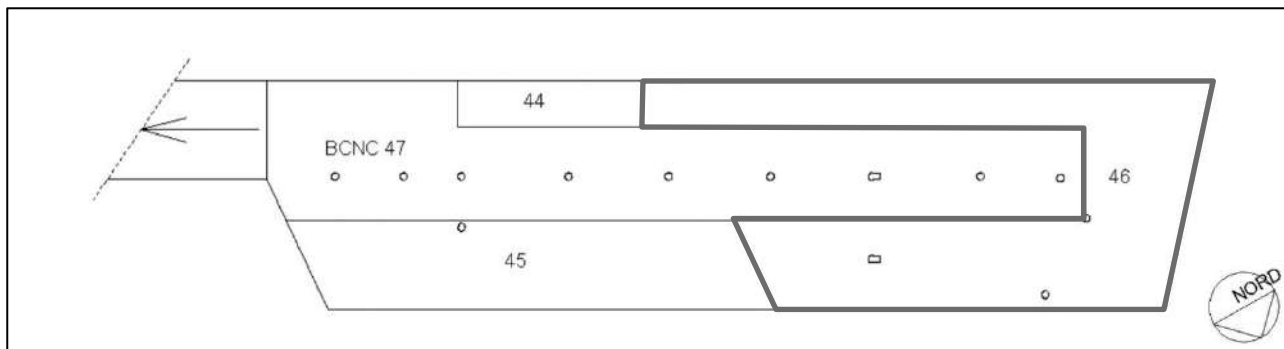


Figura 7 – Estratto di Elaborato Planimetrico – Piano seminterrato – Beni oggetto di pignoramento





4.2.2.1 Descrizione del bene Censito al Catasto al F. 15, Mapp. 1576, Sub. 46, Cat. C/6

L'unità immobiliare a destinazione autorimessa è ubicata al piano seminterrato e appare discreto stato di conservazione.

Come si può evincere dalla documentazione catastale allegata al presente elaborato peritale l'unità si attesta a Nord, ad Ovest e a Sud del fabbricato e confina a Nord, Ovest e Sud contro terra e a Est con i Subalterni 44, 45 e 47.

L'unità è definita catastalmente come autorimessa con altezza di 2,60 m e corrisponde con l'ingombro in pianta di svariati posti auto ubicati in spazi comuni senza ulteriori delimitazioni murarie.

In merito alle superfici calpestabili si riporta che, non essendo state tracciate a terra linee di demarcazione della proprietà, per la loro determinazione si è fatto riferimento alla consistenza catastale, corrispondendo quest'ultima per le categorie C/6 alla superficie netta dei beni, previo verifica di congruità della superficie complessiva destinata ai parcheggi così come risultante a seguito di rilievo metrico effettuato dallo scrivente (linea tratteggiata simulata nell' *Allegato N – Planimetrie stato di fatto rilevato – subalterno 46*).

Di conseguenza la superficie calpestabile è di:

- 195,00 mq in totale



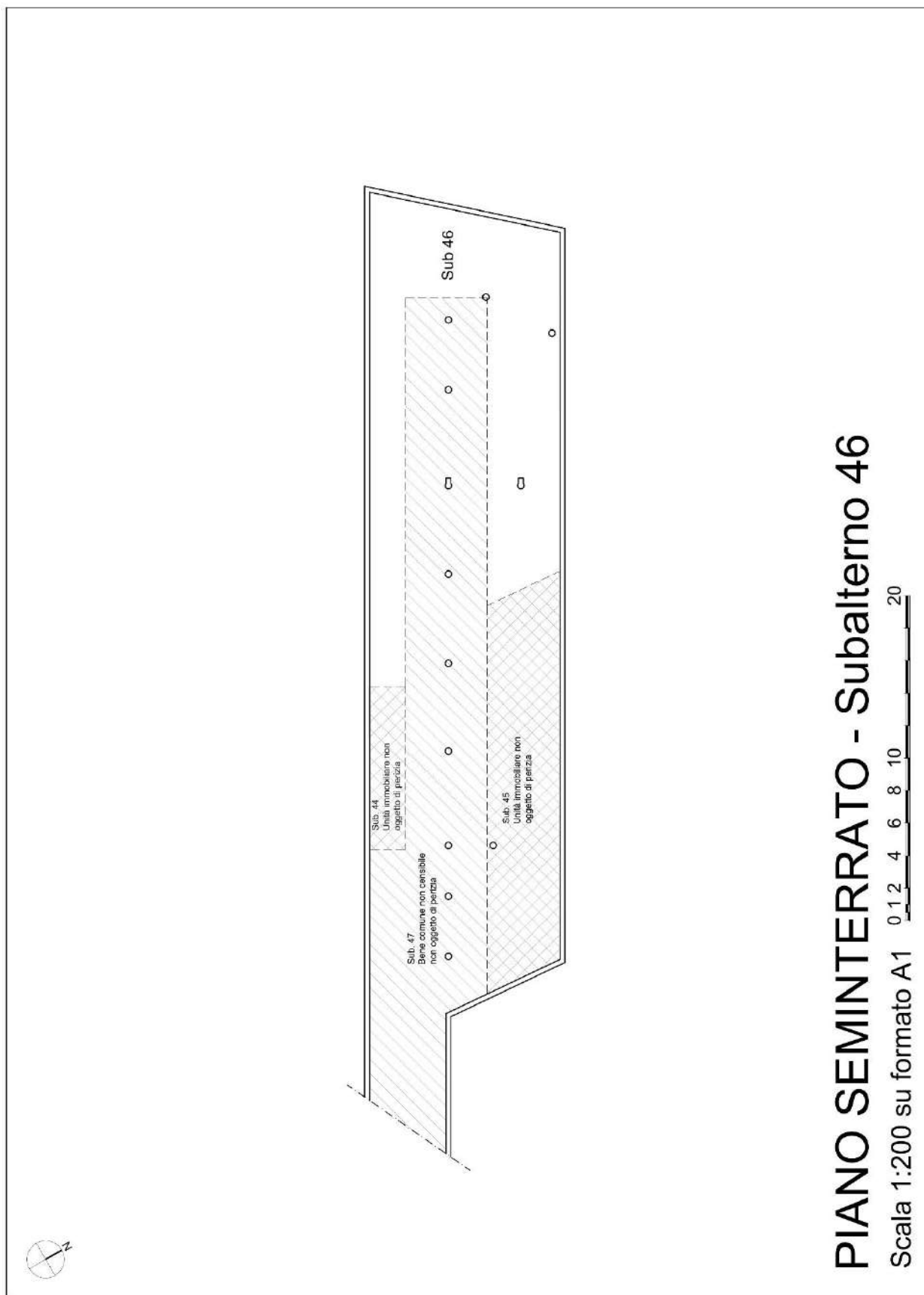


Figura 8 – Planimetria dello stato di fatto – Subalterno 46 – Piano Seminterrato



4.2.3 Descrizione dei beni insistenti sul piano terra

I beni immobiliari oggetto di pignoramento insistenti al piano terra sono i seguenti:

Numero progressivo	Foglio e mappale	Subalterno	Categoria	Descrizione
A.1	15, 1576	2	A/2	Abitazione
A.2	15, 1576	5	A/2	Abitazione
A.3	15, 1576	6	A/2	Abitazione
A.4	15, 1576	7	A/2	Abitazione
A.5	15, 1576	8	A/2	Abitazione
A.6	15, 1576	9	A/2	Abitazione
A.7	15, 1576	10	A/2	Abitazione
A.8	15, 1576	11	A/2	Abitazione

I subalterni sono stati ordinati secondo la progressione numerica con la quale le unità immobiliari sono state indicate nell'atto di pignoramento, nell'istanza di vendita ed in premessa al presente elaborato peritale.

Si evidenzia inoltre che nel fabbricato insistono al piano terra anche i subalterni 1, 3, 4 ed i beni comuni non censibili distinti con i subalterni 33, 34, 35, 36, 37, 38 e 39 che non sono oggetto di pignoramento e pertanto non saranno descritti nel presente elaborato peritale.

Per quanto concerne le caratteristiche costruttive e le finiture dei subalterni di seguito descritti si faccia sempre riferimento a quanto esposto nell'introduzione del presente paragrafo al sottoparagrafo: *“Caratteristiche generali e costruttive dell’compendio immobiliare”*

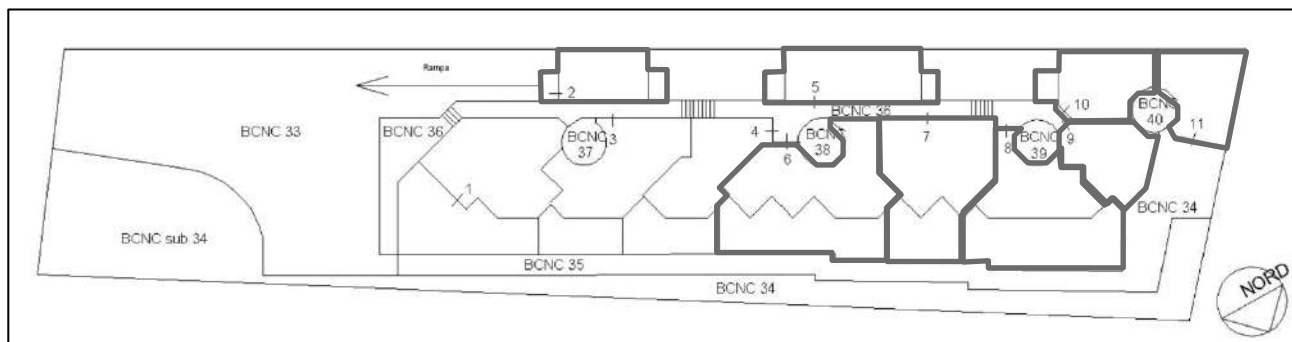


Figura 9 – Estratto di Elaborato Planimetrico – Piano terra – Beni oggetto di pignoramento

Nei sottoparagrafi a seguire si descriveranno i beni così come risultanti dal sopralluogo effettuato, evidenziando fin da ora che i singoli subalterni presentano occasionalmente difformità rispetto al progetto concessionato (vedasi a tal proposito il paragrafo “4.6 conformità alla normativa – sanabilità”).





4.2.3.1 Descrizione del bene Censito al Catasto al F. 15, Mapp. 1576, Sub. 2, Cat. A/2

L'unità immobiliare accatastata con destinazione abitativa, ubicata al piano terra e corrispondente con l'interno n.2, appare in discreto stato di conservazione.

Risulta evidente che l'immobile sia stato predisposto, attraverso la creazione di partizioni non autorizzate, per l'uso abitativo nonostante esso sia stato dichiarato in Concessione Edilizia come deposito.

A tal riguardo, nella valutazione del valore del bene, il subalterno in argomento sarà valutato per l'appunto come deposito e non come abitazione.

Come si può evincere dalla documentazione catastale allegata al presente elaborato peritale l'unità si attesta sul fronte Sud del fabbricato e confina a Nord con il subalterno 36 (Bene comune non censibile), a Est con il subalterno 33 (Bene comune non censibile) e a Sud con il mappale 100.

L'immobile è composto da un monolocale con zona giorno e camera da letto in un unico ambiente, un bagno completo di lavandino, W.C., bidet, piatto doccia ed un disimpegno; fanno parte della unità immobiliare anche due balconi collocati uno sul lato Est e uno sul lato Ovest.

In merito alle superfici calpestabili calcolate a seguito di rilievo metrico effettuato dallo scrivente si riporta che esse sono state quantificate nella misura di:

- 18,82 mq per gli spazi interni
- 5,18 mq per gli spazi esterni
- 24,00 mq in totale



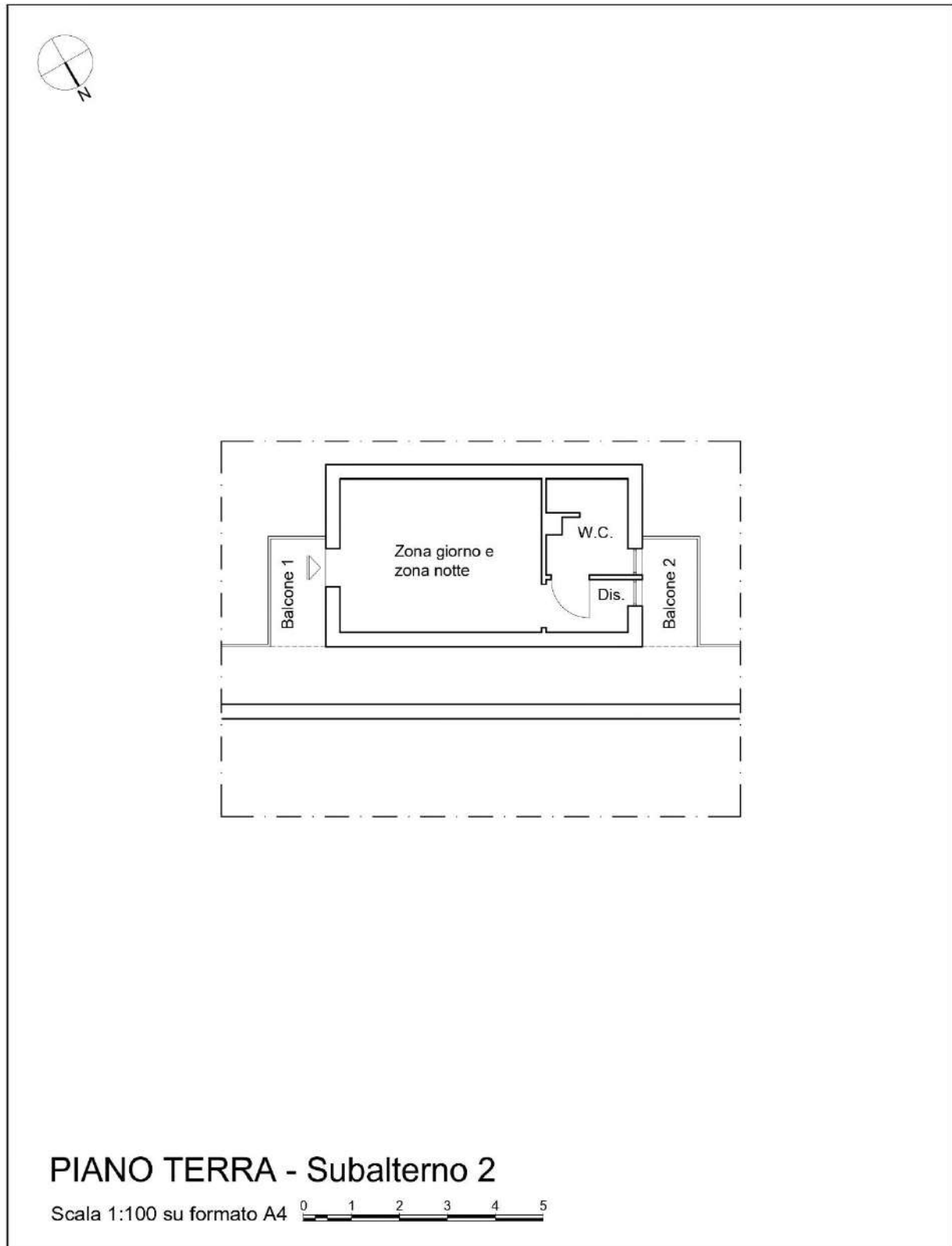


Figura 10 – Planimetria dello stato di fatto – Subalterno 2 – Piano Terra





4.2.3.2 Descrizione del bene Censito al Catasto al F. 15, Mapp. 1576, Sub. 5, Cat. A/2

L'unità immobiliare a destinazione abitativa, ubicata al piano terra e corrispondente con l'interno n.6, appare in discreto stato di conservazione.

Come si può evincere dalla documentazione catastale allegata al presente elaborato peritale l'unità si attesta sul fronte Sud del fabbricato e confina a Nord con il subalterno 36 (Bene comune non censibile) e a Sud con il mappale 100.

L'immobile è composto da una zona giorno con angolo cottura, una camera da letto singola (9 mq), un bagno completo di lavandino, W.C., bidet, piatto doccia ed un disimpegno; fanno parte della unità immobiliare anche due balconi collocati uno sul lato Est e uno sul lato Ovest.

In merito alle superfici calpestabili calcolate a seguito di rilievo metrico effettuato dallo scrivente si riporta che esse sono state quantificate nella misura di:

- 29,65 mq per gli spazi interni
- 5,85 mq per gli spazi esterni
- 35,50 mq in totale



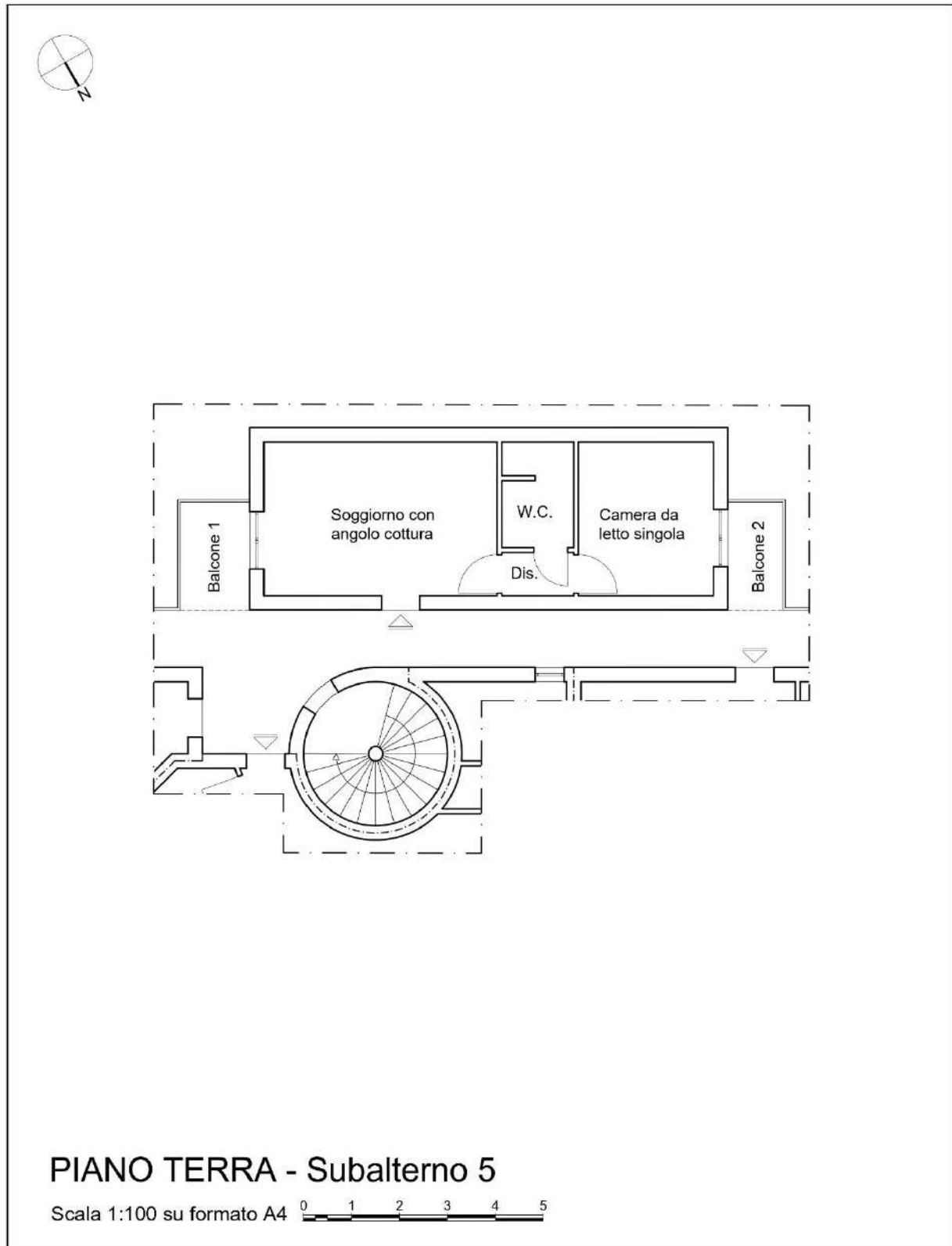


Figura 11 – Planimetria dello stato di fatto – Subalterno 5 – Piano Terra





4.2.3.3 Descrizione del bene Censito al Catasto al F. 15, Mapp. 1576, Sub. 6, Cat. A/2

L'unità immobiliare a destinazione abitativa, ubicata al piano terra e corrispondente con l'interno n.5, appare in discreto stato di conservazione.

Come si può evincere dalla documentazione catastale allegata al presente elaborato peritale l'unità si attesta sul fronte Nord del fabbricato e confina a Nord con il subalterno 35 (Bene comune non censibile), a Est con il subalterno 4, a Sud con il subalterno 36 (Bene comune non censibile) e ad Ovest con il subalterno 7.

L'immobile è composto da una zona giorno con angolo cottura, una camera da letto singola (11 mq), una camera destinabile a cabina armadio o a ripostiglio (6 mq), un bagno completo di lavandino, W.C., bidet, piatto doccia, scaldabagno elettrico ed un disimpegno; fa parte della unità immobiliare anche un giardino collocato sul fronte Nord.

In merito alle superfici calpestabili calcolate a seguito di rilievo metrico effettuato dallo scrivente si riporta che esse sono state quantificate nella misura di:

- 43,58 mq per gli spazi interni
- 41,61 mq per gli spazi esterni
- 85,19 mq in totale



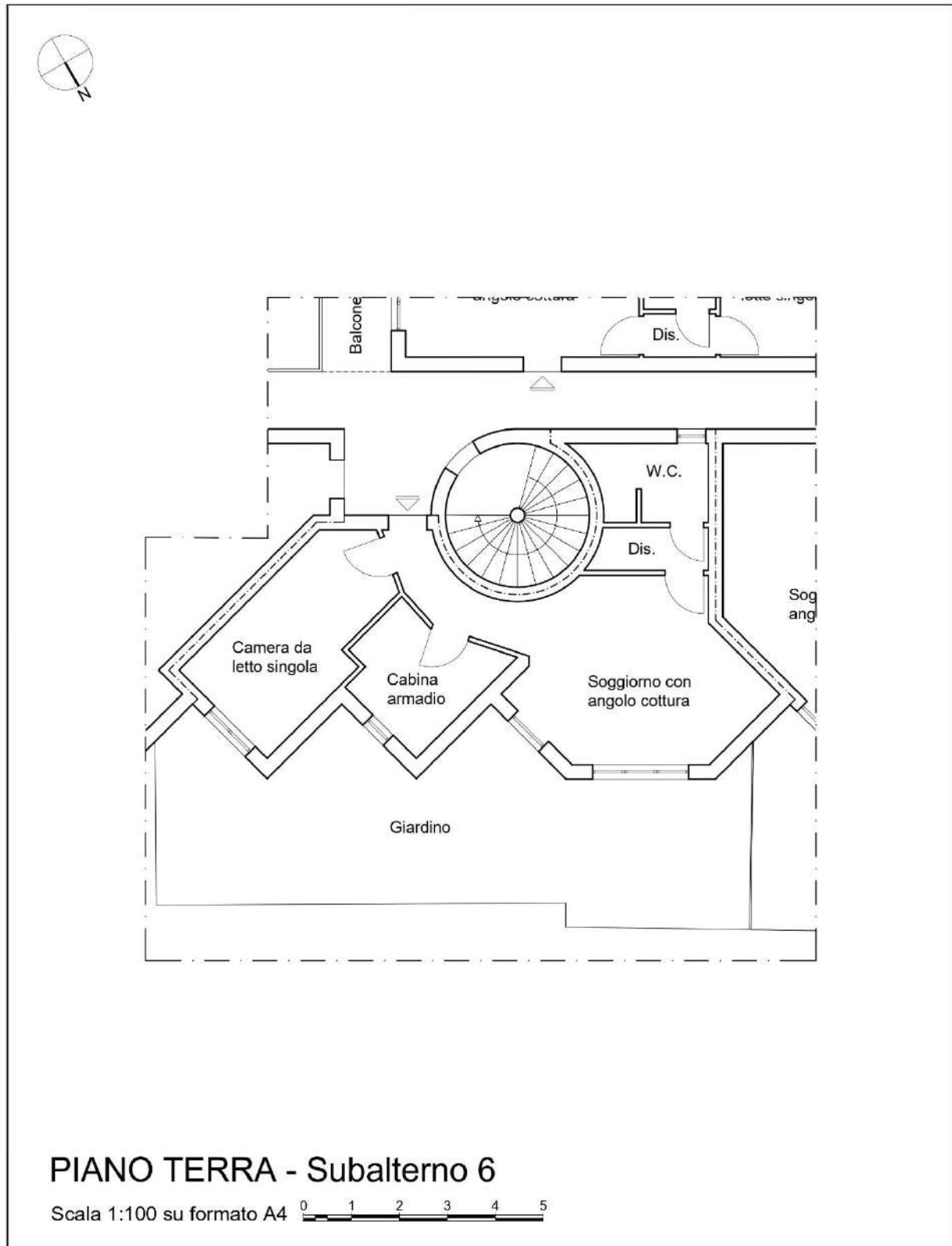


Figura 12 – Planimetria dello stato di fatto – Subalterno 6 – Piano Terra





4.2.3.4 Descrizione del bene Censito al Catasto al F. 15, Mapp. 1576, Sub. 7, Cat. A/2

L'unità immobiliare a destinazione abitativa, ubicata al piano terra e corrispondente con l'interno n.7, appare in discreto stato di conservazione.

Come si può evincere dalla documentazione catastale allegata al presente elaborato peritale l'unità si attesta sul fronte Nord del fabbricato e confina a Nord con il subalterno 35 (Bene comune non censibile), a Est con il subalterno 6, a Sud con il subalterno 36 (Bene comune non censibile) e ad Ovest con il subalterno 8.

L'immobile è composto da una zona giorno con angolo cottura, una camera da letto, un bagno completo di lavandino, W.C., bidet, piatto doccia, scaldabagno elettrico ed un disimpegno; fa parte della unità immobiliare anche un giardino collocato sul fronte Nord.

In merito alle superfici calpestabili calcolate a seguito di rilievo metrico effettuato dallo scrivente si riporta che esse sono state quantificate nella misura di:

- 44,24 mq per gli spazi interni
- 21,87 mq per gli spazi esterni
- 66,11 mq in totale



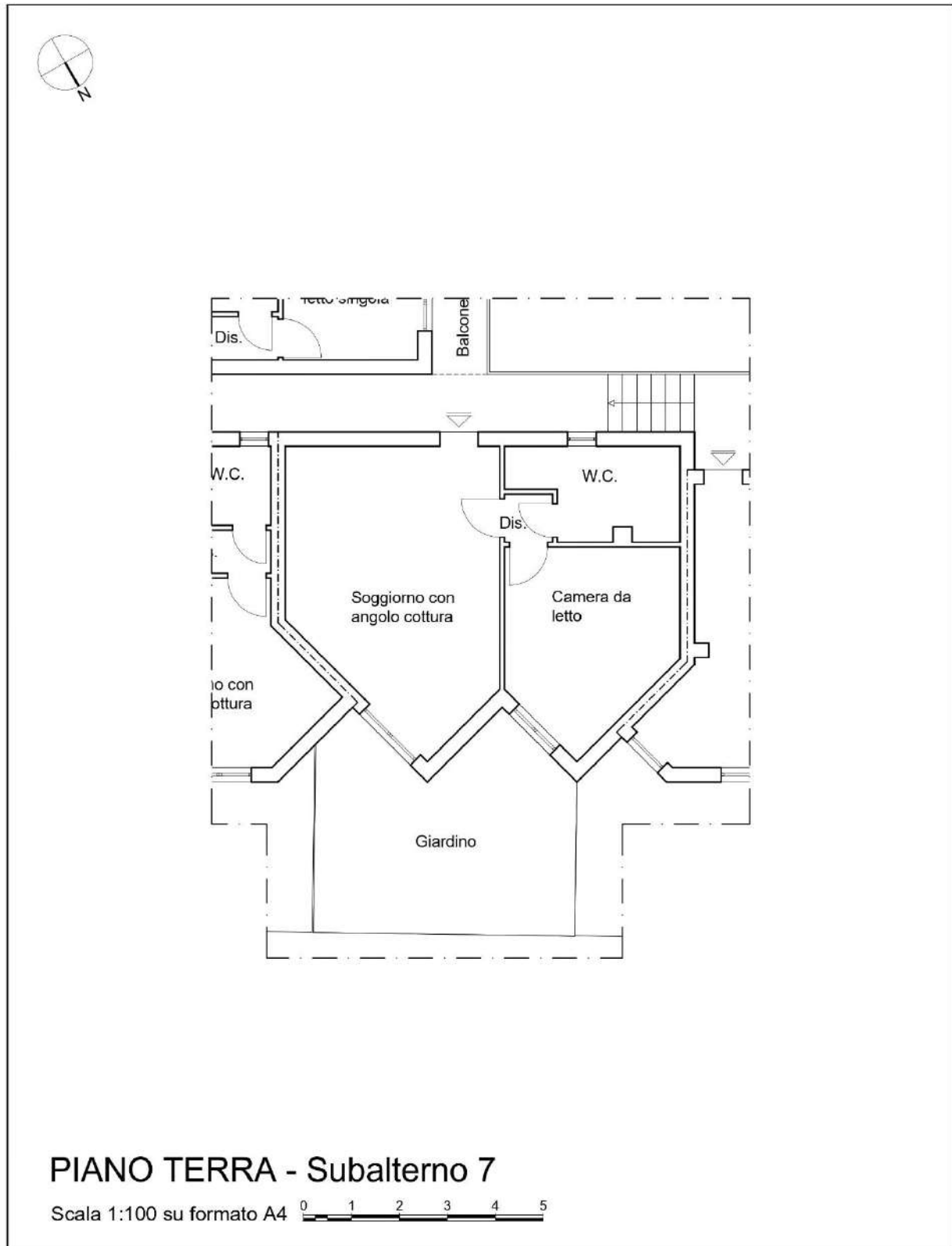


Figura 13 – Planimetria dello stato di fatto – Subalterno 7 – Piano Terra





4.2.3.5 Descrizione del bene Censito al Catasto al F. 15, Mapp. 1576, Sub. 8, Cat. A/2

L'unità immobiliare a destinazione abitativa, ubicata al piano terra e corrispondente con l'interno n.8, appare in discreto stato di conservazione.

Come si può evincere dalla documentazione catastale allegata al presente elaborato peritale l'unità si attesta sul fronte Nord del fabbricato e confina a Nord con il subalterno 35 (Bene comune non censibile), a Est con il subalterno 7, a Sud con il subalterno 36 (Bene comune non censibile) e ad Ovest con il subalterno 9.

L'immobile è costituito da un monolocale con zona giorno e camera da letto in un unico ambiente, un bagno completo di lavandino, W.C., bidet, piatto doccia, scaldabagno elettrico ed un disimpegno; fa parte della unità immobiliare anche un giardino collocato sul fronte Nord.

In merito alle superfici calpestabili calcolate a seguito di rilievo metrico effettuato dallo scrivente si riporta che esse sono state quantificate nella misura di:

- 28,25 mq per gli spazi interni
- 45,97 mq per gli spazi esterni
- 74,22 mq in totale



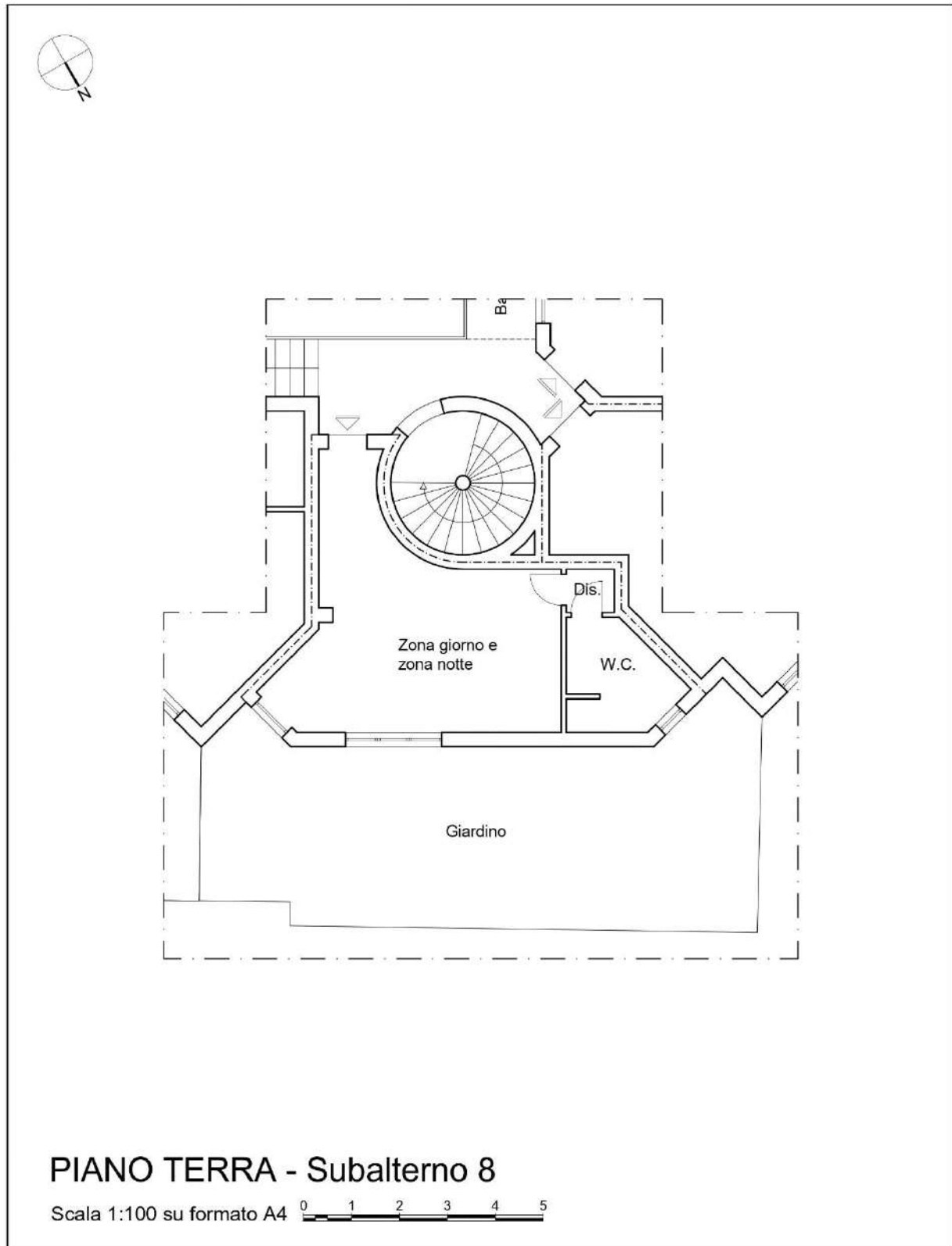


Figura 14 – Planimetria dello stato di fatto – Subalterno 8 – Piano Terra





4.2.3.6 Descrizione del bene Censito al Catasto al F. 15, Mapp. 1576, Sub. 9, Cat. A/2

L'unità immobiliare a destinazione abitativa, ubicata al piano terra e corrispondente con l'interno n.9, appare in discreto stato di conservazione.

Come si può evincere dalla documentazione catastale allegata al presente elaborato peritale l'unità si attesta sul fronte Nord/Ovest del fabbricato e confina a Nord e ad Est con il subalterno 8, a Sud con il subalterno 10 e ad Ovest con il subalterno 34 (Bene comune non censibile).

L'immobile è costituito da un monolocale con zona giorno e camera da letto in un unico ambiente, un bagno completo di lavandino, W.C., bidet, piatto doccia, scaldabagno elettrico ed un disimpegno; non sono presenti ambienti esterni.

In merito alle superfici calpestabili calcolate a seguito di rilievo metrico effettuato dallo scrivente si riporta che esse sono state quantificate nella misura di:

- 27,52 mq per gli spazi interni
- 27,52 mq in totale



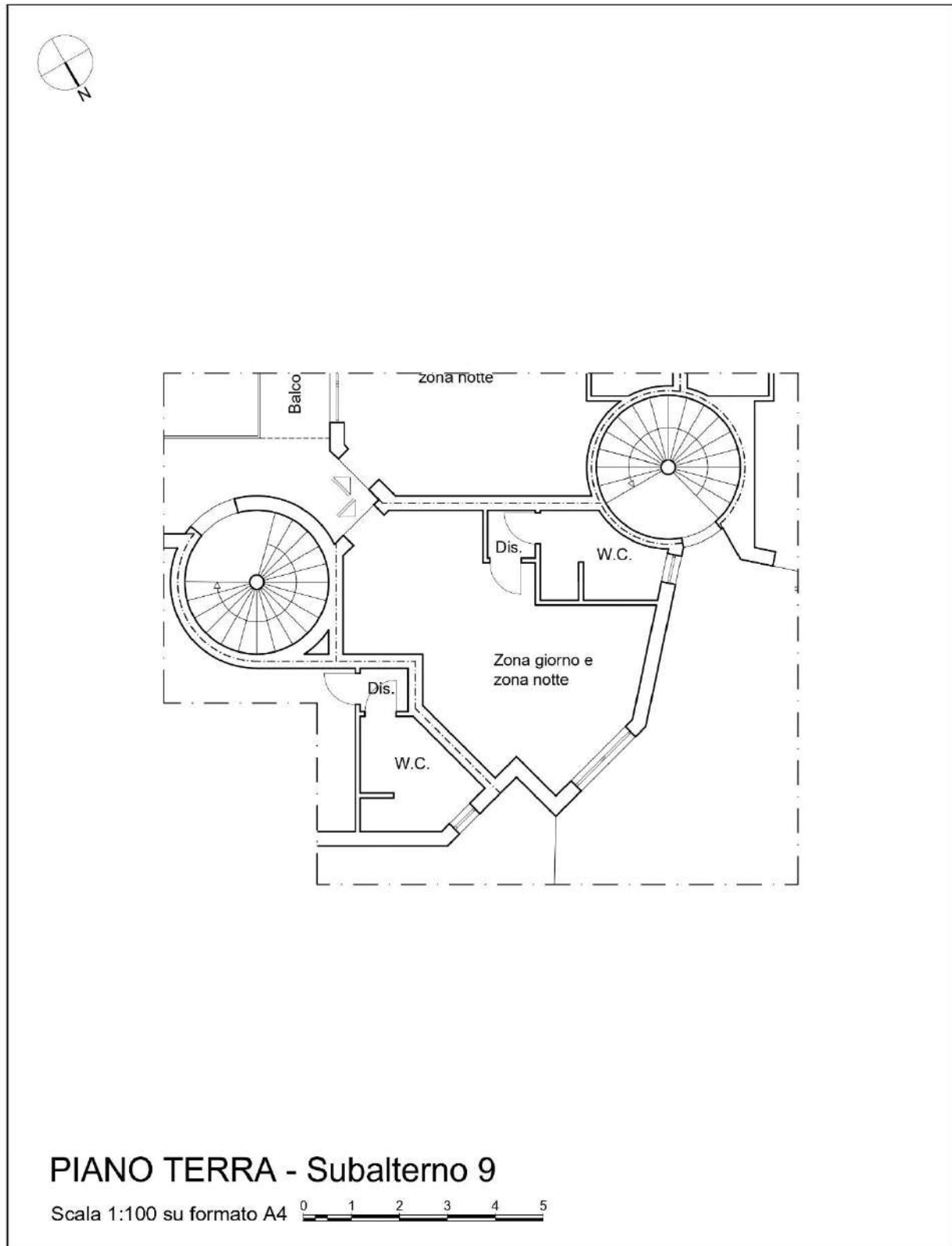


Figura 15 – Planimetria dello stato di fatto – Subalterno 9 – Piano Terra





4.2.3.7 Descrizione del bene Censito al Catasto al F. 15, Mapp. 1576, Sub. 10, Cat. A/2

L'unità immobiliare a destinazione abitativa, ubicata al piano terra e corrispondente con l'interno n.10, appare in discreto stato di conservazione.

Come si può evincere dalla documentazione catastale allegata al presente elaborato peritale l'unità si attesta sul fronte Sud del fabbricato e confina a Nord con il subalterno 9, a Sud con il mappale 319 e ad Ovest con il subalterno 11.

L'immobile è costituito da un monolocale con zona giorno e camera da letto in un unico ambiente, un bagno completo di lavandino, W.C., bidet, piatto doccia, scaldabagno elettrico ed un disimpegno; fa parte della unità immobiliare anche un balcone collocato sul fronte Est.

In merito alle superfici calpestabili calcolate a seguito di rilievo metrico effettuato dallo scrivente si riporta che esse sono state quantificate nella misura di:

- 27,85 mq per gli spazi interni
- 33,62 mq per gli spazi esterni
- 61,47 mq in totale



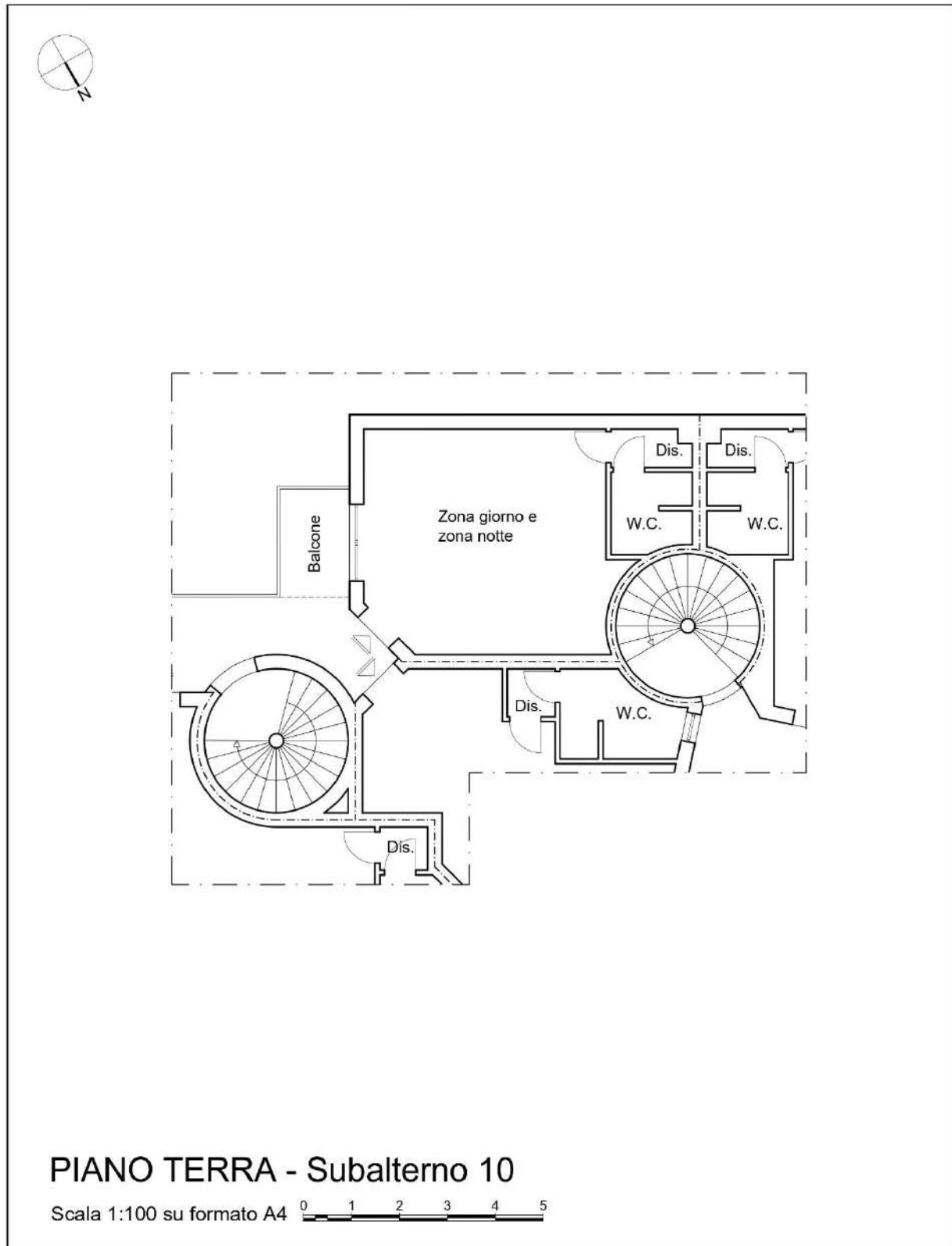


Figura 16 – Planimetria dello stato di fatto – Subalterno 10 – Piano Terra





4.2.3.8 Descrizione del bene Censito al Catasto al F. 15, Mapp. 1576, Sub. 11, Cat. A/2

L'unità immobiliare a destinazione abitativa, ubicata al piano terra e corrispondente con l'interno n.11, appare in discreto stato di conservazione.

Come si può evincere dalla documentazione catastale allegata al presente elaborato peritale l'unità si attesta sul fronte Ovest del fabbricato e confina a Nord con il subalterno 34 (Bene comune non censibile), ad Est con il subalterno 10, a Sud con il mappale 319 e ad Ovest con il mappale 1940.

L'immobile è costituito da un monolocale con zona giorno e camera da letto in un unico ambiente, un bagno completo di lavandino, W.C., bidet, piatto doccia, scaldabagno elettrico ed un disimpegno; non sono presenti ambienti esterni.

In merito alle superfici calpestabili calcolate a seguito di rilievo metrico effettuato dallo scrivente si riporta che esse sono state quantificate nella misura di:

- 26,96 mq per gli spazi interni
- 26,96 mq in totale



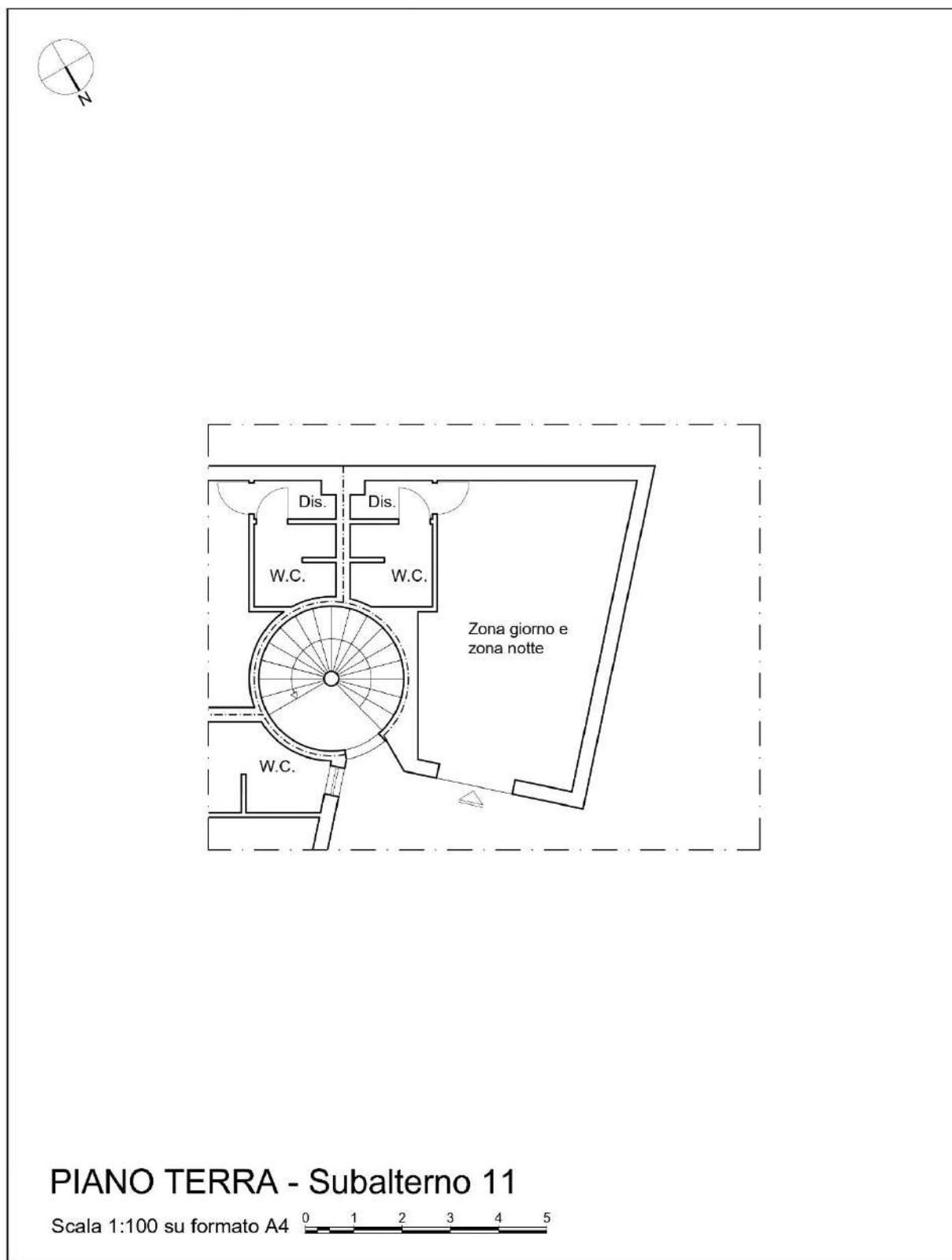


Figura 17 – Planimetria dello stato di fatto – Subalterno 11 – Piano Terra



4.2.4 Descrizione dei beni insistenti sul piano primo

I beni immobiliari oggetto di pignoramento insistenti al piano primo sono i seguenti:

Numero progressivo	Foglio e mappale	Subalterno	Categoria	Descrizione
A.9	15, 1576	15	A/2	Abitazione
A.10	15, 1576	16	A/2	Abitazione
A.11	15, 1576	17	A/2	Abitazione
A.12	15, 1576	18	A/2	Abitazione
A.13	15, 1576	19	A/2	Abitazione
A.14	15, 1576	20	A/2	Abitazione
A.15	15, 1576	21	A/2	Abitazione

I subalterni sono stati ordinati secondo la progressione numerica con la quale le unità immobiliari sono state indicate nell'atto di pignoramento, nell'istanza di vendita ed in premessa al presente elaborato peritale.

Si evidenzia inoltre che nel fabbricato insistono al piano primo anche i subalterni 12, 13, 14 ed i beni comuni non censibili distinti con i subalterni 37, 38, 39 e 40 che non sono oggetto di pignoramento e pertanto non saranno descritti nel presente elaborato peritale.

Per quanto concerne le caratteristiche costruttive e le finiture dei subalterni di seguito descritti si faccia sempre riferimento a quanto esposto nell'introduzione del presente paragrafo al sottoparagrafo: *“Caratteristiche generali e costruttive dell’compendio immobiliare”*

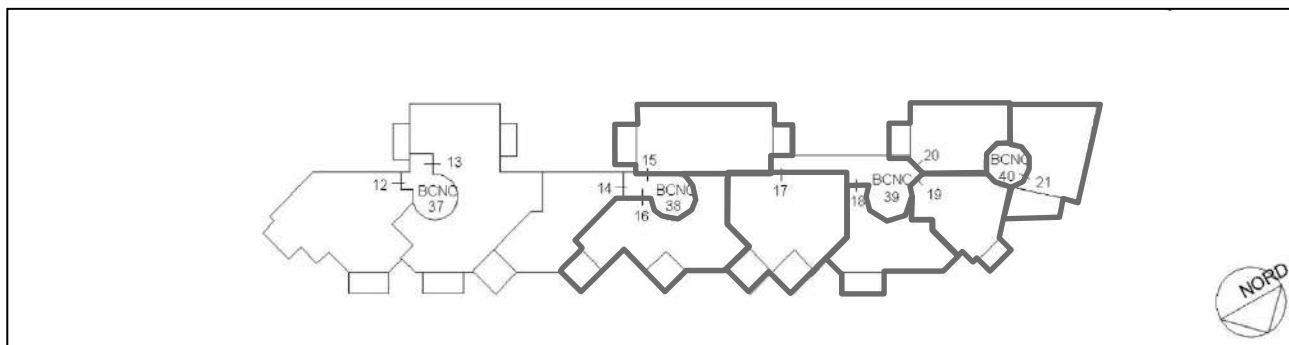


Figura 18 – Estratto di Elaborato Planimetrico – Piano primo – Beni oggetto di pignoramento

Nei sottoparagrafi a seguire si descriveranno i beni così come risultanti dal sopralluogo effettuato, evidenziando fin da ora che i singoli subalterni presentano occasionalmente difformità rispetto al progetto concessionato (vedasi a tal proposito il paragrafo *“4.6 conformità alla normativa – sanabilità”*).





4.2.4.1 Descrizione del bene Censito al Catasto al F. 15, Mapp. 1576, Sub. 15, Cat. A/2

L'unità immobiliare a destinazione abitativa, ubicata al piano primo e corrispondente con l'interno n.16, appare in discreto stato di conservazione.

Come si può evincere dalla documentazione catastale allegata al presente elaborato peritale l'unità si attesta sul fronte Sud del fabbricato e confina a Nord con i subalterni 16 e 17 e ad Ovest con il subalterno 39 (Bene comune non censibile)

L'immobile è composto da una zona giorno con angolo cottura, una camera da letto, un bagno completo di lavandino, W.C., bidet, piatto doccia ed un disimpegno; fanno parte della unità immobiliare anche due balconi collocati uno sul lato Est e uno sul lato Ovest.

In merito alle superfici calpestabili calcolate a seguito di rilievo metrico effettuato dallo scrivente si riporta che esse sono state quantificate nella misura di:

- 43,40 mq per gli spazi interni
- 6,72 mq per gli spazi esterni
- 50,12 mq in totale



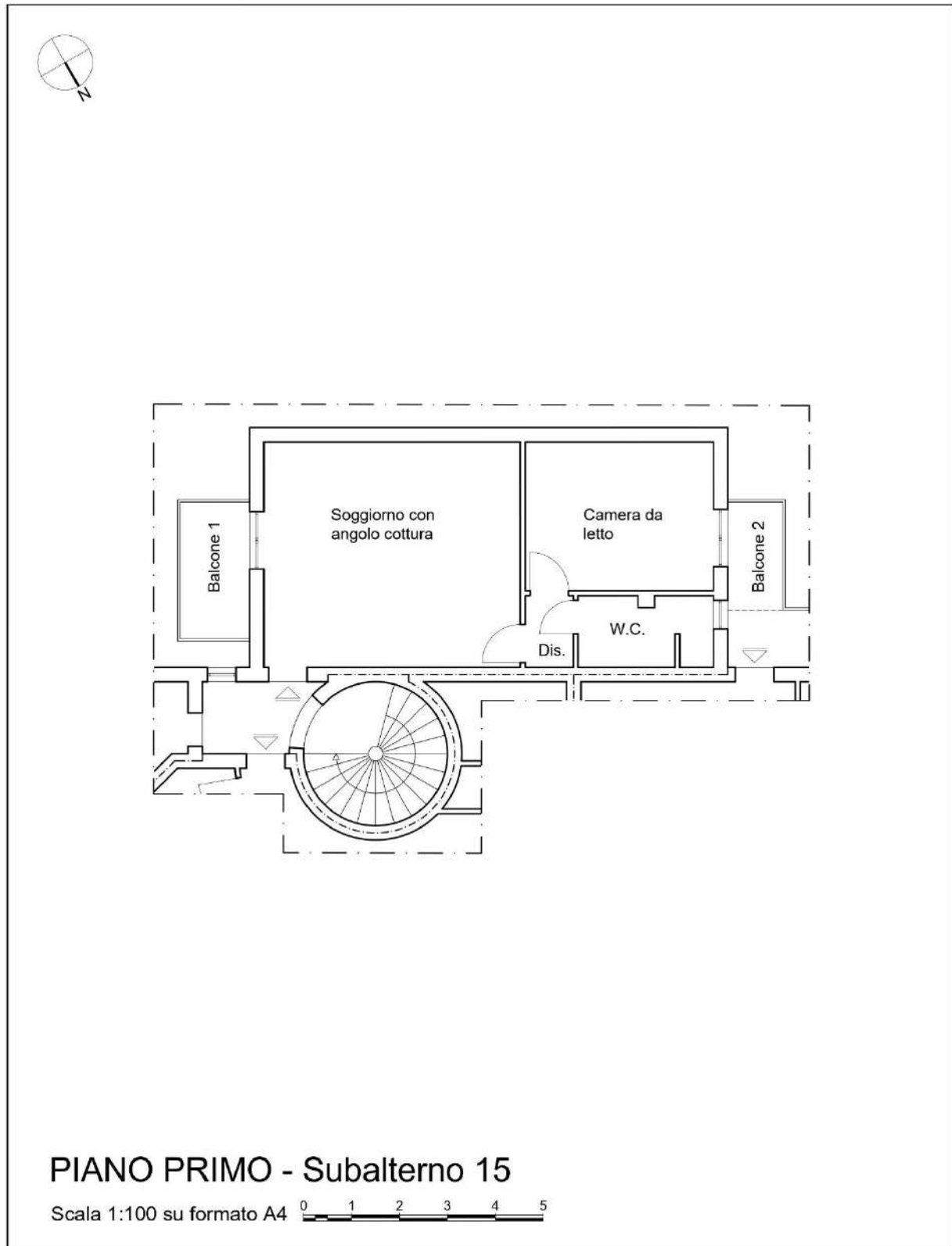


Figura 19 – Planimetria dello stato di fatto – Subalterno 15 – Piano Primo





4.2.4.2 Descrizione del bene Censito al Catasto al F. 15, Mapp. 1576, Sub. 16, Cat. A/2

L'unità immobiliare a destinazione abitativa, ubicata al piano primo e corrispondente con l'interno n.15, appare in discreto stato di conservazione.

Come si può evincere dalla documentazione catastale allegata al presente elaborato peritale l'unità si attesta sul fronte Nord del fabbricato e confina a Est con il subalterno 14, a Sud con il subalterno 15 e ad Ovest con il subalterno 17.

L'immobile è composto da una zona giorno con angolo cottura, una camera da letto singola (11 mq), una camera destinabile a cabina armadio o a ripostiglio (6 mq), un bagno completo di lavandino, W.C., bidet, piatto doccia, scaldabagno elettrico ed un disimpegno; fanno parte della unità immobiliare anche due balconi collocati entrambi sul lato Nord.

In merito alle superfici calpestabili calcolate a seguito di rilievo metrico effettuato dallo scrivente si riporta che esse sono state quantificate nella misura di:

- 44,07 mq per gli spazi interni
- 9,28 mq per gli spazi esterni
- 53,35 mq in totale



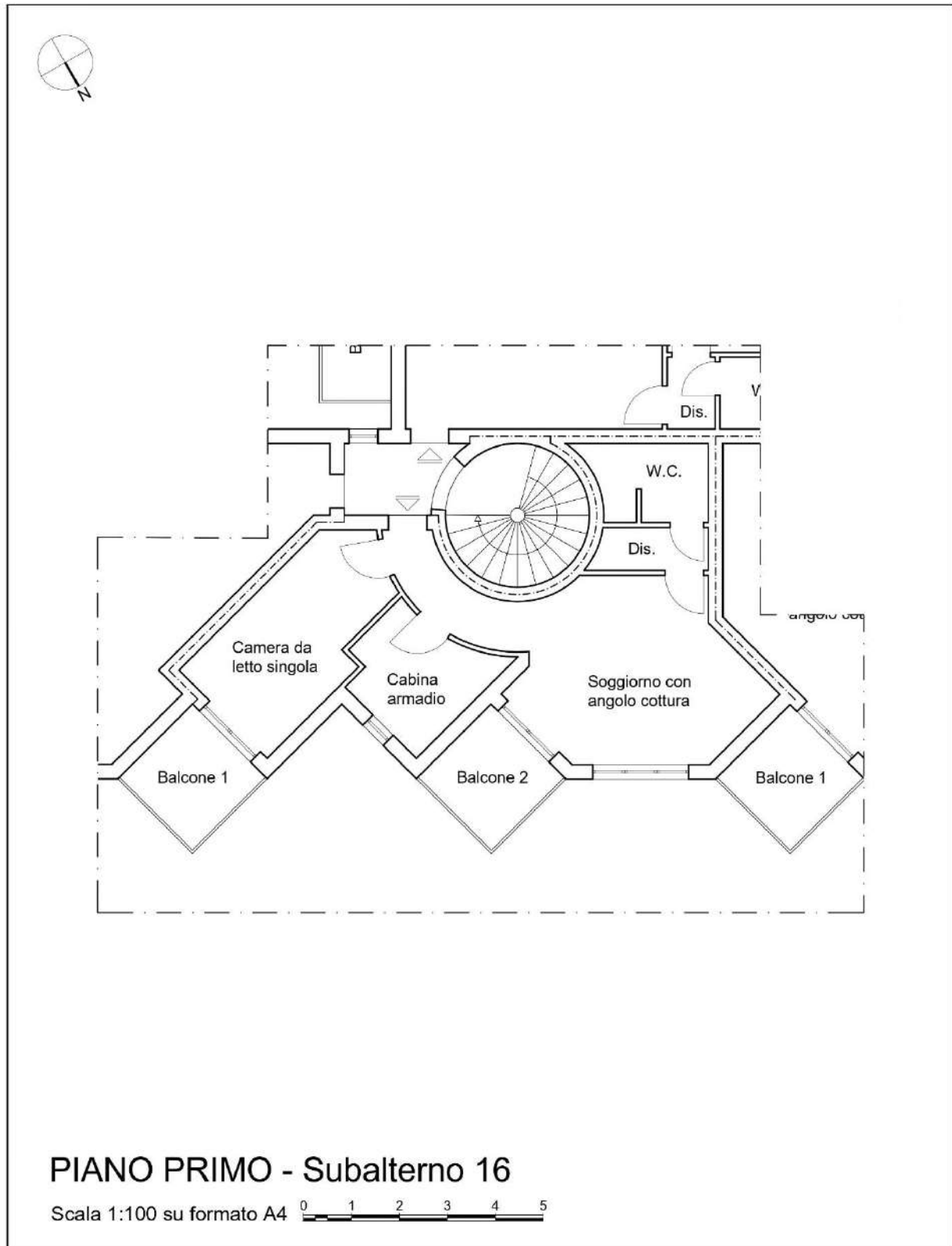


Figura 20 – Planimetria dello stato di fatto – Subalterno 16 – Piano Primo





4.2.4.3 Descrizione del bene Censito al Catasto al F. 15, Mapp. 1576, Sub. 17, Cat. A/2

L'unità immobiliare a destinazione abitativa, ubicata al piano primo e corrispondente con l'interno n.17, appare in discreto stato di conservazione.

Come si può evincere dalla documentazione catastale allegata al presente elaborato peritale l'unità si attesta sul fronte Nord del fabbricato e confina a Est con il subalterno 16, a Sud con il subalterno 15 e con il subalterno 39 (Bene comune non censibile) e ad Ovest con il subalterno 18.

L'immobile è composto da una zona giorno con angolo cottura, una camera da letto, un bagno completo di lavandino, W.C., bidet, piatto doccia, scaldabagno elettrico ed un disimpegno; fanno parte della unità immobiliare anche due balconi collocati entrambi sul lato Nord.

In merito alle superfici calpestabili calcolate a seguito di rilievo metrico effettuato dallo scrivente si riporta che esse sono state quantificate nella misura di:

- 44,48 mq per gli spazi interni
- 9,28 mq per gli spazi esterni
- 53,76 mq in totale



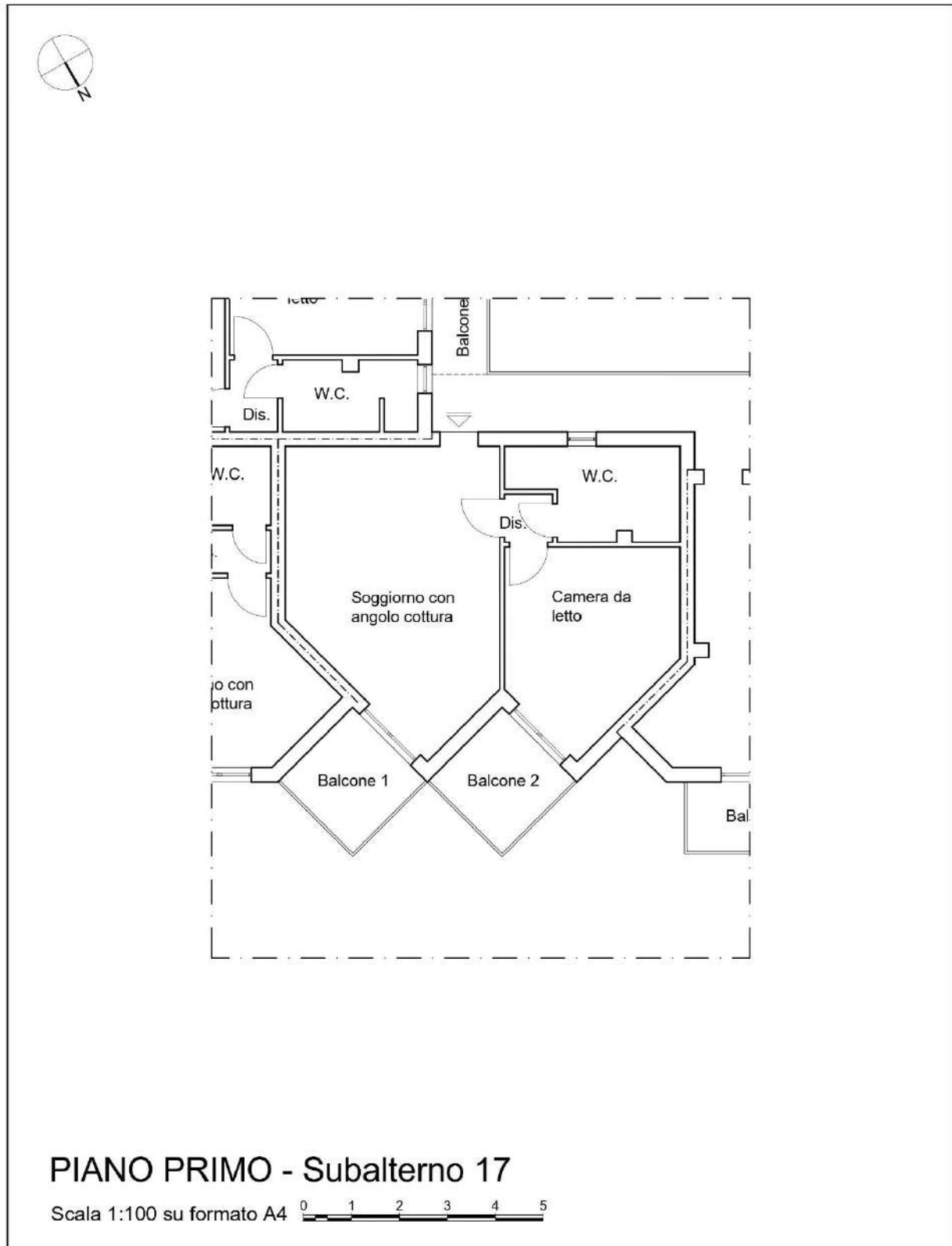


Figura 21 – Planimetria dello stato di fatto – Subalterno 17 – Piano Primo





4.2.4.4 Descrizione del bene Censito al Catasto al F. 15, Mapp. 1576, Sub. 18, Cat. A/2

L'unità immobiliare a destinazione abitativa, ubicata al piano primo e corrispondente con l'interno n.18, appare in discreto stato di conservazione.

Come si può evincere dalla documentazione catastale allegata al presente elaborato peritale l'unità si attesta sul fronte Nord del fabbricato e confina a Est con il subalterno 17, a Sud con il subalterno 39 (Bene comune non censibile) e ad Ovest con il subalterno 19.

L'immobile è costituito da un monolocale con zona giorno e camera da letto in un unico ambiente, un bagno completo di lavandino, W.C., bidet, piatto doccia, scaldabagno elettrico ed un disimpegno; fa parte della unità immobiliare anche un balcone collocato sul lato Nord.

In merito alle superfici calpestabili calcolate a seguito di rilievo metrico effettuato dallo scrivente si riporta che esse sono state quantificate nella misura di:

- 28,33 mq per gli spazi interni
- 4,13 mq per gli spazi esterni
- 32,46 mq in totale



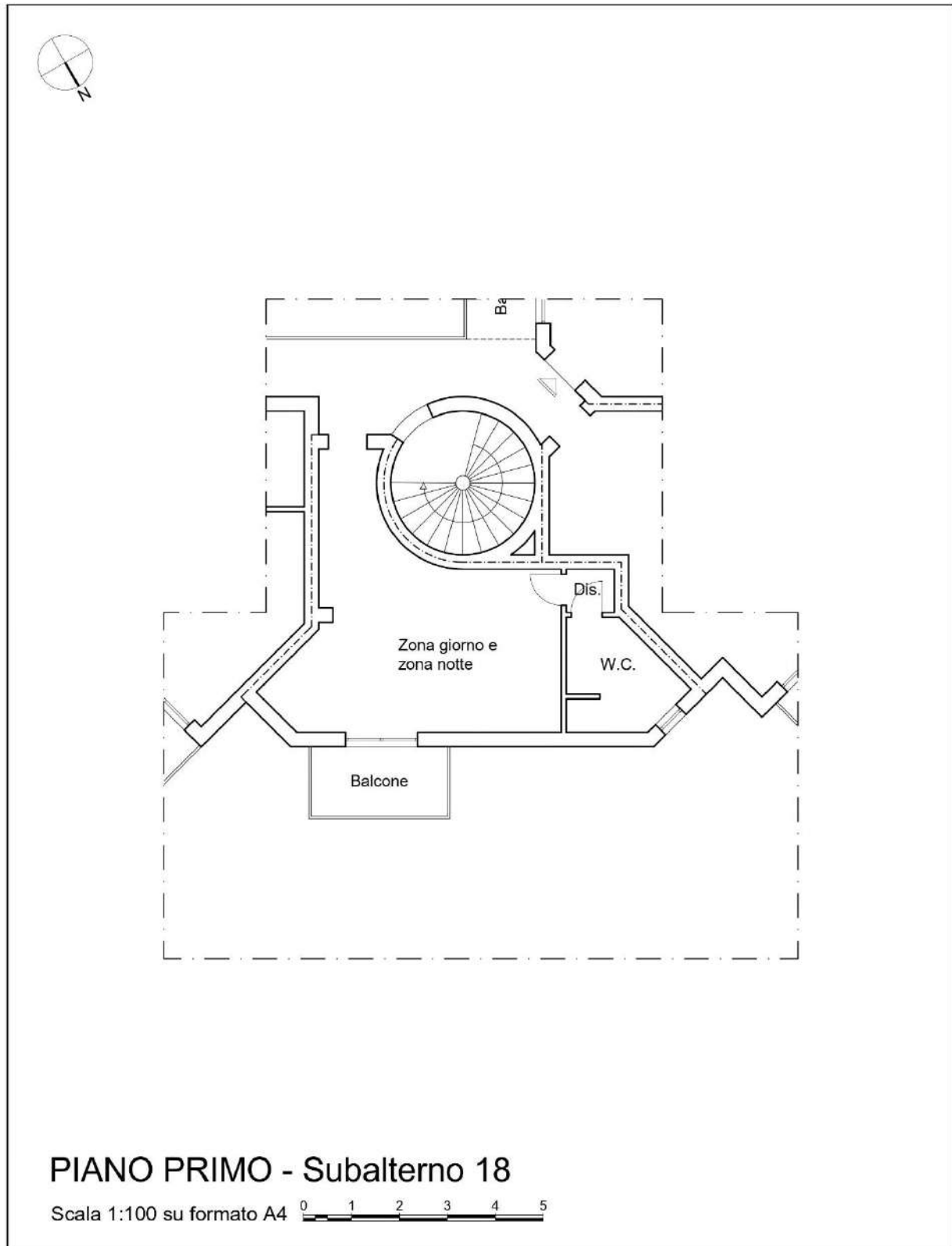


Figura 22 – Planimetria dello stato di fatto – Subalterno 18 – Piano Primo





4.2.4.5 Descrizione del bene Censito al Catasto al F. 15, Mapp. 1576, Sub. 19, Cat. A/2

L'unità immobiliare a destinazione abitativa, ubicata al piano primo e corrispondente con l'interno n.19, appare in discreto stato di conservazione.

Come si può evincere dalla documentazione catastale allegata al presente elaborato peritale l'unità si attesta sul fronte Nord/Ovest del fabbricato e confina ad Est con il subalterno 18, a Sud con il subalterno 20 e ad Ovest con il subalterno 21.

L'immobile è costituito da un monolocale con zona giorno e camera da letto in un unico ambiente, un bagno completo di lavandino, W.C., bidet, piatto doccia, scaldabagno elettrico ed un disimpegno; fa parte della unità immobiliare anche un balcone collocato sul lato Nord/Ovest.

In merito alle superfici calpestabili calcolate a seguito di rilievo metrico effettuato dallo scrivente si riporta che esse sono state quantificate nella misura di:

- 27,72 mq per gli spazi interni
- 2,47 mq per gli spazi esterni
- 30,19 mq in totale



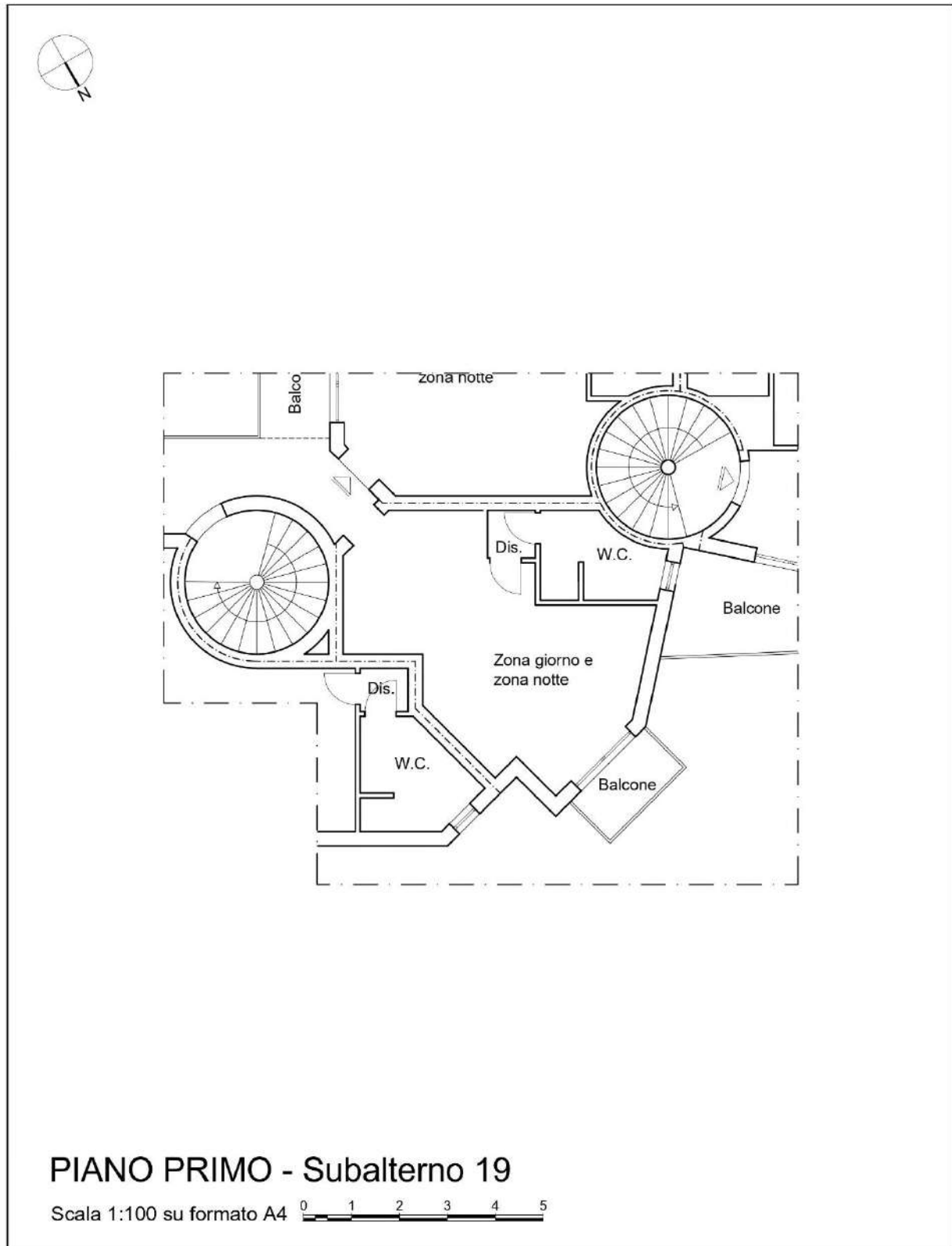


Figura 23 – Planimetria dello stato di fatto – Subalterno 19 – Piano Primo





4.2.4.6 Descrizione del bene Censito al Catasto al F. 15, Mapp. 1576, Sub. 20, Cat. A/2

L'unità immobiliare a destinazione abitativa, ubicata al piano primo e corrispondente con l'interno n.20, appare in discreto stato di conservazione.

Come si può evincere dalla documentazione catastale allegata al presente elaborato peritale l'unità si attesta sul fronte Sud del fabbricato e confina a Nord con il subalterno 19 e ad Ovest con il subalterno 21.

L'immobile è costituito da un monolocale con zona giorno e camera da letto in un unico ambiente, un bagno completo di lavandino, W.C., bidet, piatto doccia, scaldabagno elettrico ed un disimpegno; fa parte della unità immobiliare anche un balcone collocato sul fronte Est.

In merito alle superfici calpestabili calcolate a seguito di rilievo metrico effettuato dallo scrivente si riporta che esse sono state quantificate nella misura di:

- 27,81 mq per gli spazi interni
- 3,26 mq per gli spazi esterni
- 31,07 mq in totale



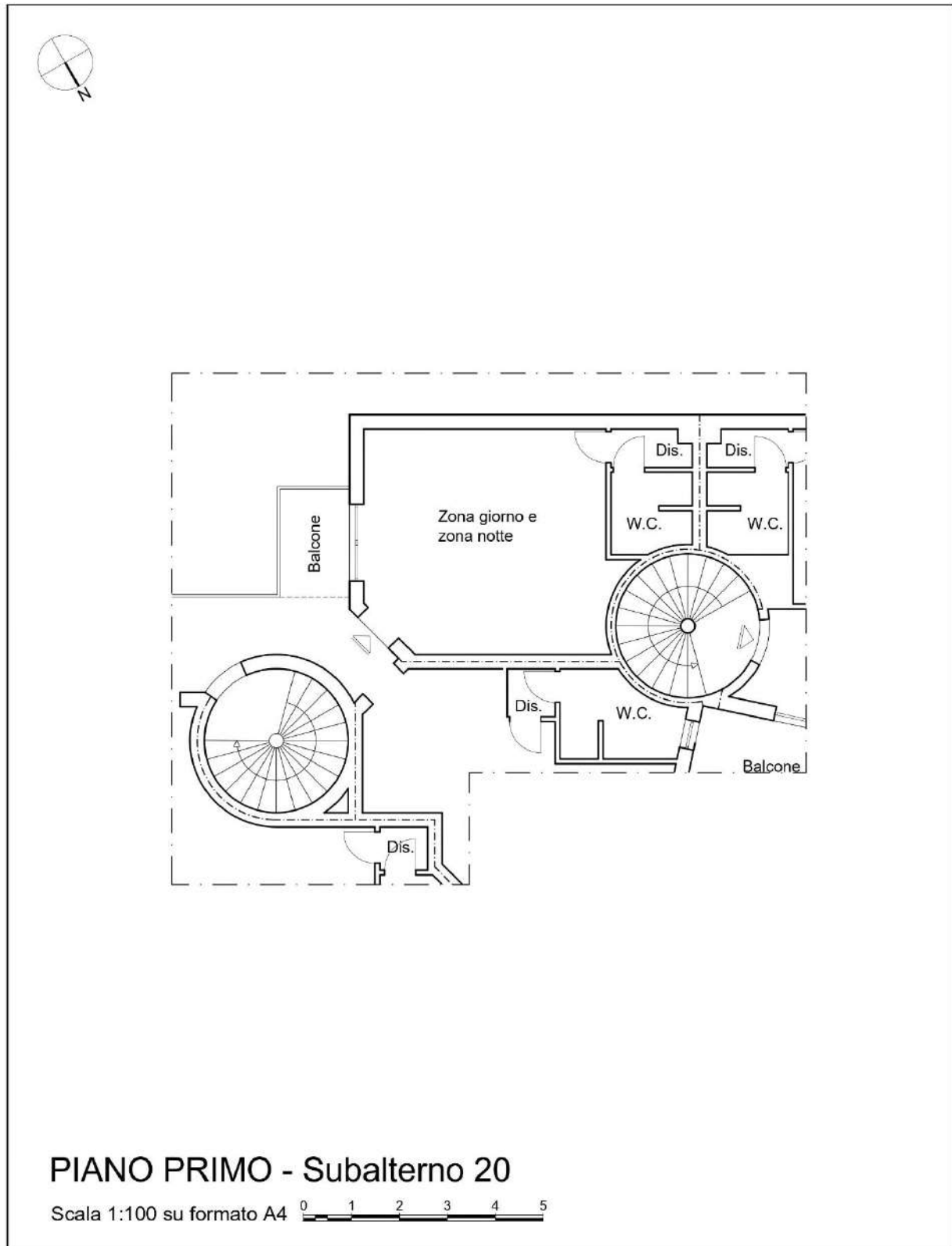


Figura 24 – Planimetria dello stato di fatto – Subalterno 20 – Piano Primo





4.2.4.7 Descrizione del bene Censito al Catasto al F. 15, Mapp. 1576, Sub. 21, Cat. A/2

L'unità immobiliare a destinazione abitativa, ubicata al piano primo e corrispondente con l'interno n.21, appare in discreto stato di conservazione.

Come si può evincere dalla documentazione catastale allegata al presente elaborato peritale l'unità si attesta sul fronte Ovest del fabbricato e confina ad Est con il subalterno 20 e con il subalterno 40 (Bene comune non censibile).

L'immobile è costituito da un monolocale con zona giorno e camera da letto in un unico ambiente, un bagno completo di lavandino, W.C., bidet, piatto doccia, scaldabagno elettrico ed un disimpegno; fa parte della unità immobiliare anche un balcone collocato sul lato Nord.

In merito alle superfici calpestabili calcolate a seguito di rilievo metrico effettuato dallo scrivente si riporta che esse sono state quantificate nella misura di:

- 27,31 mq per gli spazi interni
- 7,11 mq per gli spazi esterni
- 34,42 mq in totale



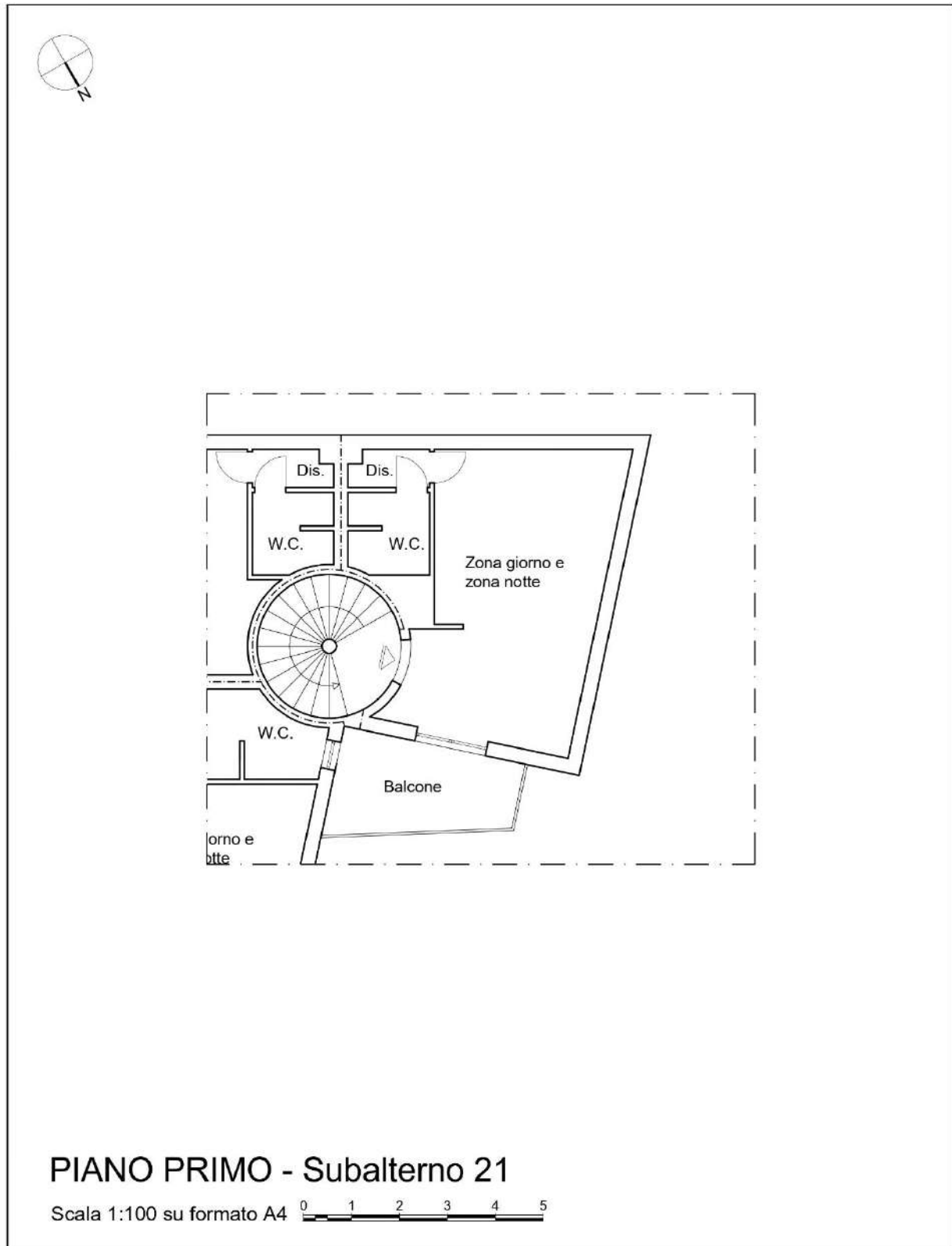


Figura 25 – Planimetria dello stato di fatto – Subalterno 21 – Piano Primo



4.2.5 Descrizione dei beni insistenti sul piano secondo e al piano terzo

I beni immobiliari oggetto di pignoramento insistenti al piano secondo e al piano terzo sono i seguenti:

Numero progressivo	Foglio e mappale	Subalterno	Categoria	Descrizione
A.16	15, 1576	25	A/2	Abitazione
A.17	15, 1576	26	A/2	Abitazione
A.18	15, 1576	27	A/2	Abitazione
A.19	15, 1576	30	A/2	Abitazione
A.20	15, 1576	31	A/2	Abitazione
A.21	15, 1576	42	A/2	Abitazione
A.22	15, 1576	43	A/2	Abitazione

I subalterni sono stati ordinati secondo la progressione numerica con la quale le unità immobiliari sono state indicate nell'atto di pignoramento, nell'istanza di vendita ed in premessa al presente elaborato peritale.

Si osserva che i subalterni 42 e 43 insistono anche sul piano mansardato o piano terzo ma, essendo i singoli subalterni collegati verticalmente attraverso due scale a chiocciola interne (una per ogni subalterno), verranno trattati nel presente paragrafo.

Si evidenzia inoltre che nel fabbricato insistono al piano secondo anche i subalterni 22, 23, 24 ed i beni comuni non censibili distinti con i subalterni 37, 38, 39 e 40 che non sono oggetto di pignoramento e pertanto non saranno descritti nel presente elaborato peritale.

Per quanto concerne le caratteristiche costruttive e le finiture dei subalterni di seguito descritti si faccia sempre riferimento a quanto esposto nell'introduzione del presente paragrafo al sottoparagrafo: *“Caratteristiche generali e costruttive dell’compendio immobiliare”*

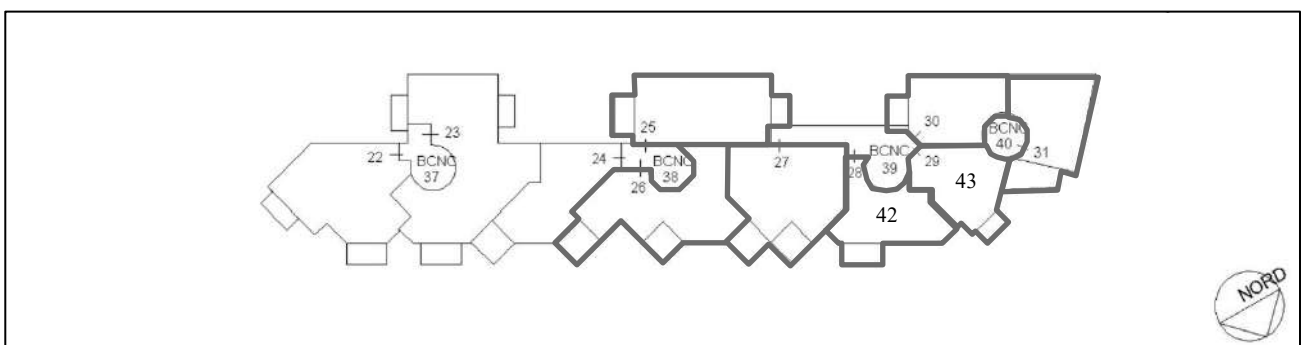


Figura 26 – Estratto di Elaborato Planimetrico – Piano secondo – Beni oggetto di pignoramento (i sub 28 e 29 sono stati sostituiti per ampliamento dai sub 42 e 43)

Nei sottoparagrafi a seguire si descriveranno i beni così come risultanti dal sopralluogo effettuato, evidenziando fin da ora che i singoli subalterni presentano occasionalmente difformità rispetto al progetto concessionato (vedasi a tal proposito il paragrafo “4.6 conformità alla normativa – sanabilità”).





4.2.5.1 Descrizione del bene Censito al Catasto al F. 15, Mapp. 1576, Sub. 25, Cat. A/2

L'unità immobiliare a destinazione abitativa, ubicata al piano secondo e corrispondente con l'interno n.26, appare in discreto stato di conservazione.

Come si può evincere dalla documentazione catastale allegata al presente elaborato peritale l'unità si attesta sul fronte Sud del fabbricato e confina a Nord con i subalterni 26 e 27 e ad Ovest con il subalterno 39 (Bene comune non censibile)

L'immobile è composto da una zona giorno con angolo cottura, una camera da letto, un bagno completo di lavandino, W.C., bidet, piatto doccia ed un disimpegno; fanno parte della unità immobiliare anche due balconi collocati uno sul lato Est e uno sul lato Ovest.

In merito alle superfici calpestabili calcolate a seguito di rilievo metrico effettuato dallo scrivente si riporta che esse sono state quantificate nella misura di:

- 43,40 mq per gli spazi interni
- 6,72 mq per gli spazi esterni
- 50,12 mq in totale



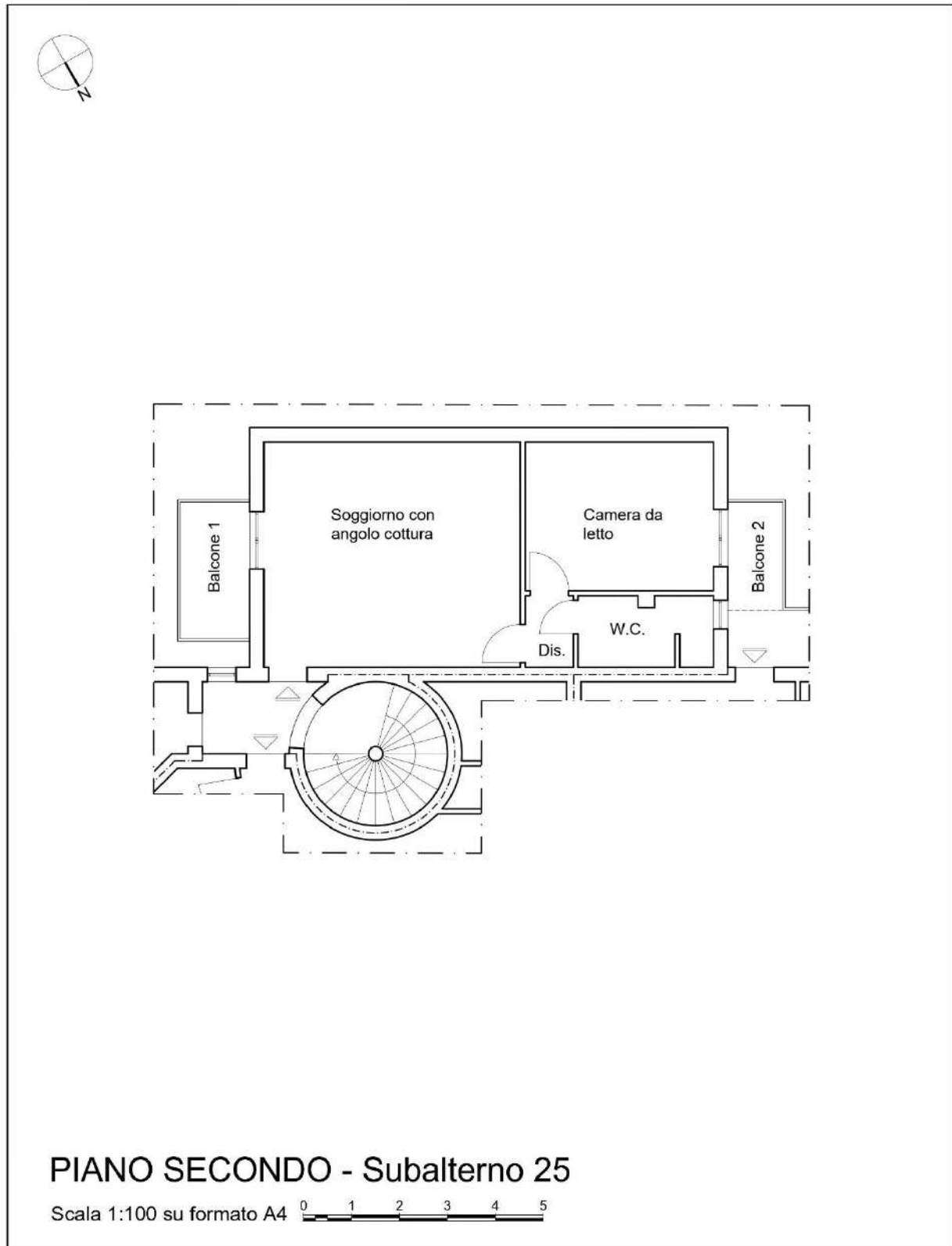


Figura 27 – Planimetria dello stato di fatto – Subalterno 25 – Piano Secondo





4.2.5.2 Descrizione del bene Censito al Catasto al F. 15, Mapp. 1576, Sub. 26, Cat. A/2

L'unità immobiliare a destinazione abitativa, ubicata al piano secondo e corrispondente con l'interno n.25, appare in discreto stato di conservazione.

Come si può evincere dalla documentazione catastale allegata al presente elaborato peritale l'unità si attesta sul fronte Nord del fabbricato e confina a Est con il subalterno 24, a Sud con il subalterno 25 e ad Ovest con il subalterno 27.

L'immobile è composto da una zona giorno con angolo cottura, una camera da letto singola (11 mq), una camera destinabile a cabina armadio o a ripostiglio (6 mq), un bagno completo di lavandino, W.C., bidet, piatto doccia, scaldabagno elettrico ed un disimpegno; fanno parte della unità immobiliare anche due balconi collocati entrambi sul lato Nord.

In merito alle superfici calpestabili calcolate a seguito di rilievo metrico effettuato dallo scrivente si riporta che esse sono state quantificate nella misura di:

- 44,07 mq per gli spazi interni
- 9,28 mq per gli spazi esterni
- 53,35 mq in totale



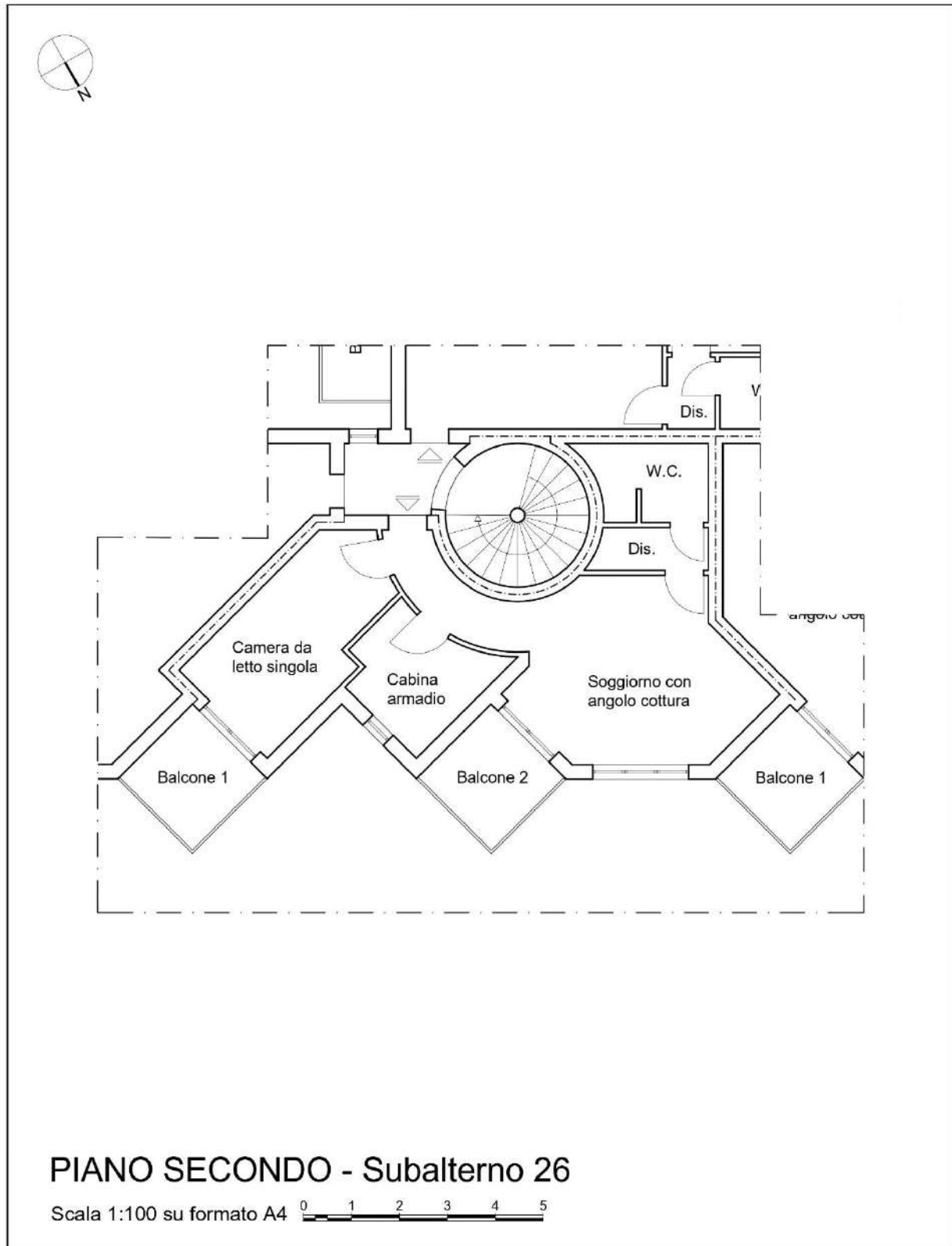


Figura 28 – Planimetria dello stato di fatto – Subalterno 26 – Piano Secondo





4.2.5.3 Descrizione del bene Censito al Catasto al F. 15, Mapp. 1576, Sub. 27, Cat. A/2

L'unità immobiliare a destinazione abitativa, ubicata al piano secondo e corrispondente con l'interno n.27, appare in discreto stato di conservazione.

Come si può evincere dalla documentazione catastale allegata al presente elaborato peritale l'unità si attesta sul fronte Nord del fabbricato e confina a Est con il subalterno 26, a Sud con il subalterno 25 e con il subalterno 39 (Bene comune non censibile) e ad Ovest con il subalterno 42 (già subalterno 28).

L'immobile è composto da una zona giorno con angolo cottura, una camera da letto, un bagno completo di lavandino, W.C., bidet, piatto doccia, scaldabagno elettrico ed un disimpegno; fanno parte della unità immobiliare anche due balconi collocati entrambi sul lato Nord.

In merito alle superfici calpestabili calcolate a seguito di rilievo metrico effettuato dallo scrivente si riporta che esse sono state quantificate nella misura di:

- 44,48 mq per gli spazi interni
- 9,28 mq per gli spazi esterni
- 53,76 mq in totale



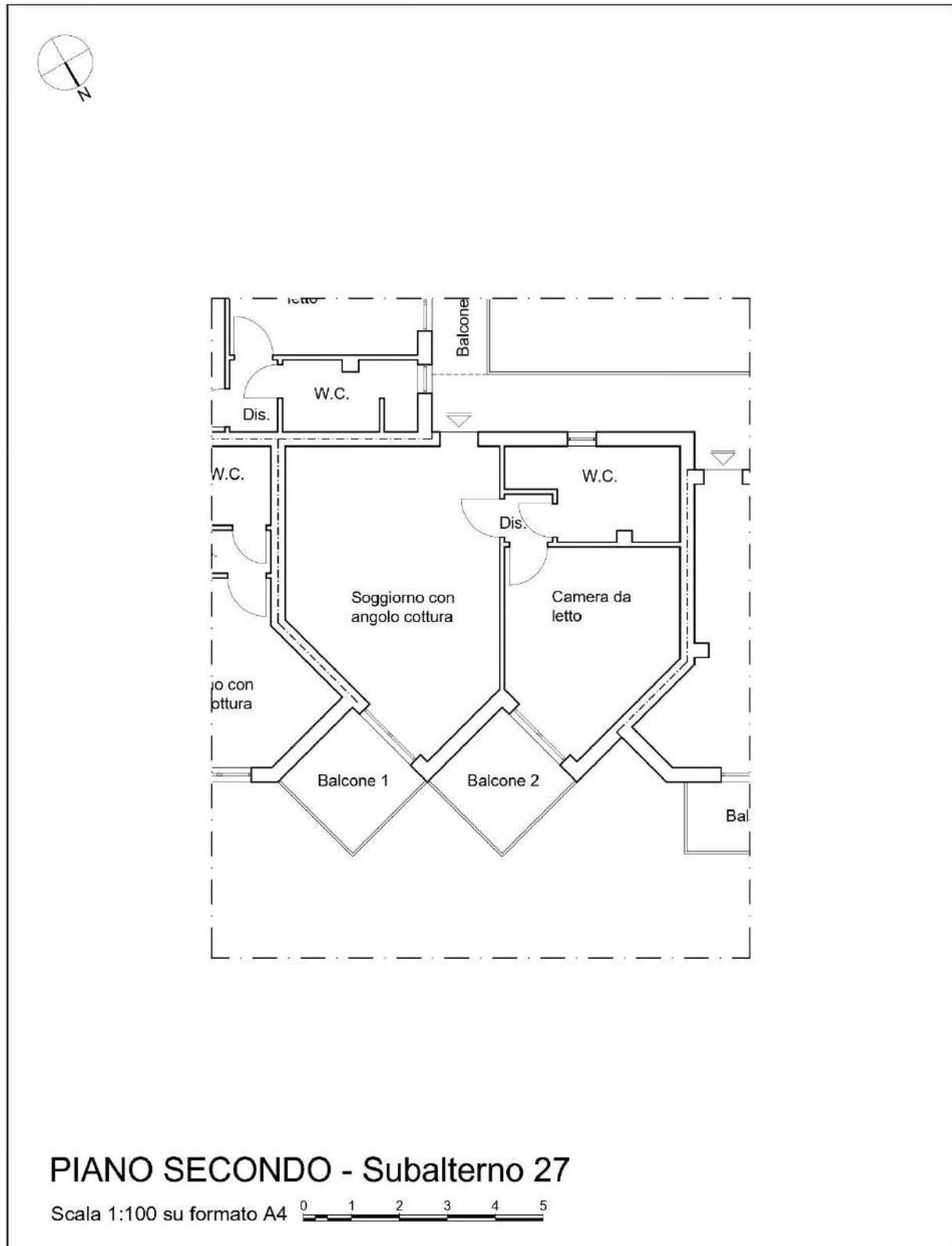


Figura 29 – Planimetria dello stato di fatto – Subalterno 27 – Piano Secondo





4.2.5.4 Descrizione del bene Censito al Catasto al F. 15, Mapp. 1576, Sub. 30, Cat. A/2

L'unità immobiliare a destinazione abitativa, ubicata al piano secondo e corrispondente con l'interno n.30, appare in discreto stato di conservazione.

Come si può evincere dalla documentazione catastale allegata al presente elaborato peritale l'unità si attesta sul fronte Sud del fabbricato e confina a Nord con il subalterno 29 e ad Ovest con il subalterno 31.

L'immobile è costituito da un monolocale con zona giorno e camera da letto in un unico ambiente, un bagno completo di lavandino, W.C., bidet, piatto doccia, scaldabagno elettrico ed un disimpegno; fa parte della unità immobiliare anche un balcone collocato sul fronte Est.

In merito alle superfici calpestabili calcolate a seguito di rilievo metrico effettuato dallo scrivente si riporta che esse sono state quantificate nella misura di:

- 27,81 mq per gli spazi interni
- 3,26 mq per gli spazi esterni
- 31,07 mq in totale



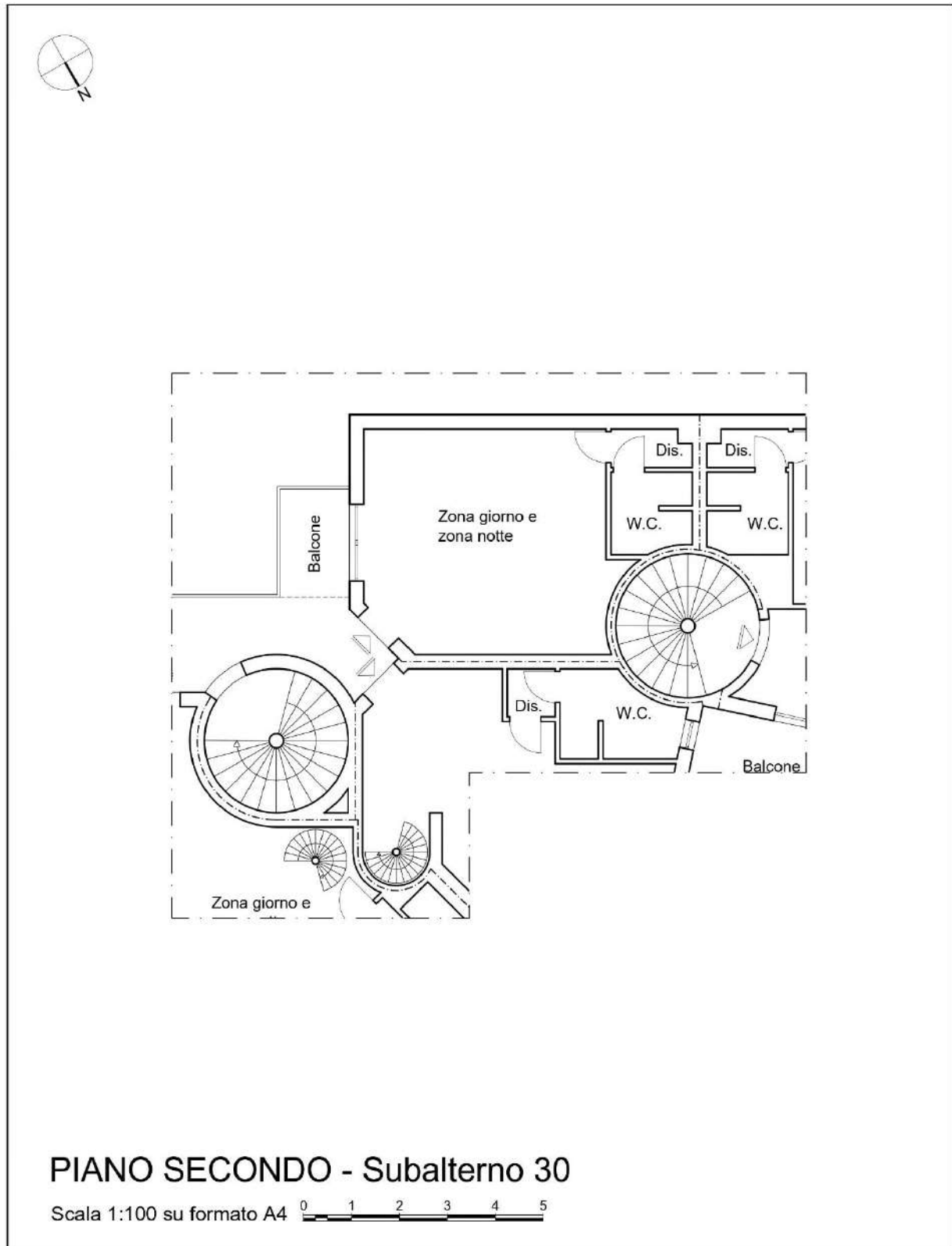


Figura 30 – Planimetria dello stato di fatto – Subalterno 30 – Piano Secondo





4.2.5.5 Descrizione del bene Censito al Catasto al F. 15, Mapp. 1576, Sub. 31, Cat. A/2

L'unità immobiliare a destinazione abitativa, ubicata al piano secondo e corrispondente con l'interno n.31, appare in discreto stato di conservazione.

Come si può evincere dalla documentazione catastale allegata al presente elaborato peritale l'unità si attesta sul fronte Ovest del fabbricato e confina ad Est con il subalterno 30 e con il subalterno 40 (Bene comune non censibile).

L'immobile è costituito da un monolocale con zona giorno e camera da letto in un unico ambiente, un bagno completo di lavandino, W.C., bidet, piatto doccia, scaldabagno elettrico ed un disimpegno; fa parte della unità immobiliare anche un balcone collocato sul lato Nord.

In merito alle superfici calpestabili calcolate a seguito di rilievo metrico effettuato dallo scrivente si riporta che esse sono state quantificate nella misura di:

- 27,31 mq per gli spazi interni
- 7,11 mq per gli spazi esterni
- 34,42 mq in totale



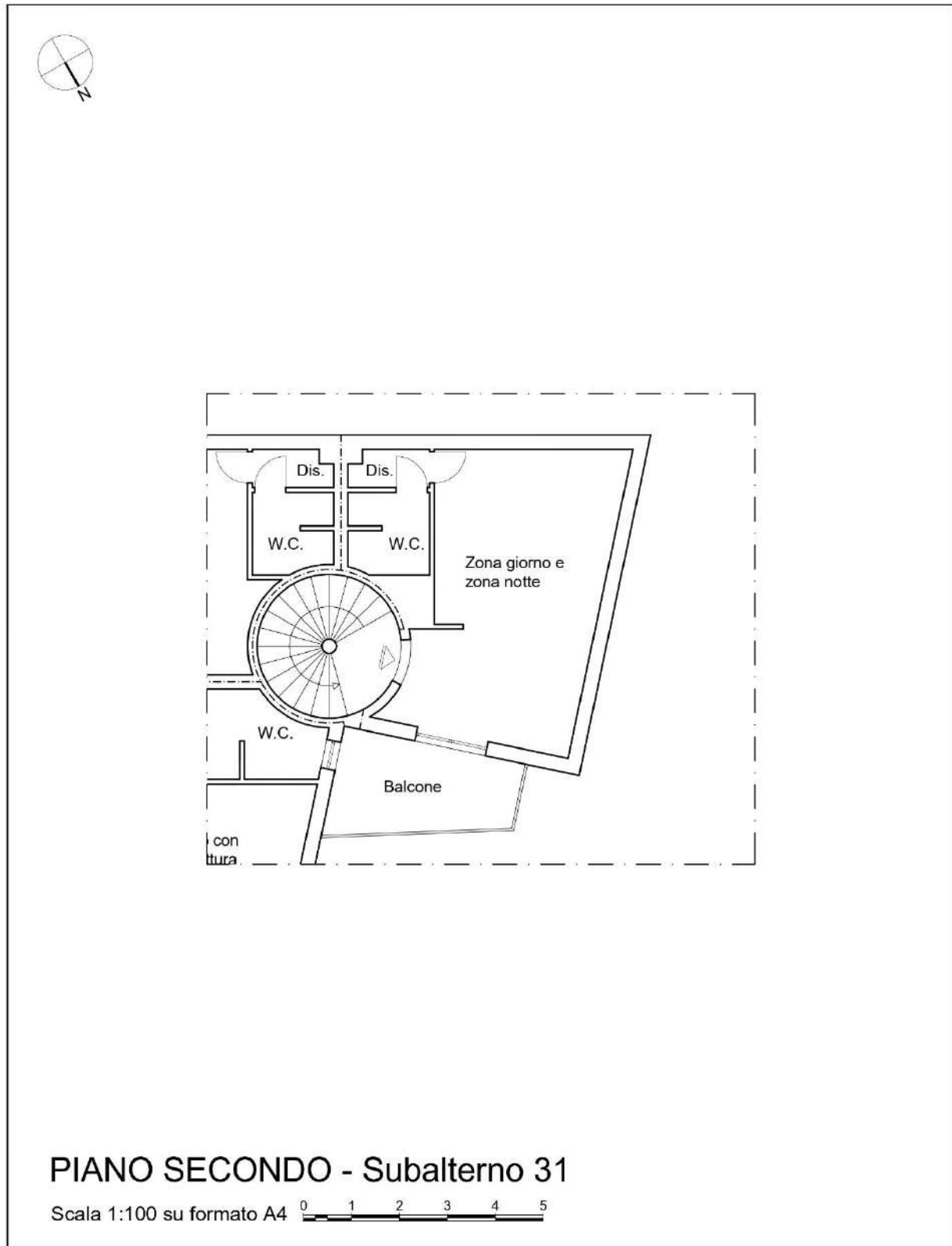


Figura 31 – Planimetria dello stato di fatto – Subalterno 31 – Piano Secondo





4.2.4.6 Descrizione del bene Censito al Catasto al F. 15, Mapp. 1576, Sub. 42, Cat. A/2

L'unità immobiliare a destinazione abitativa, ubicata al piano secondo ed al piano mansardato e corrispondente con l'interno n.28, appare in discreto stato di conservazione.

Come si può evincere dalla documentazione catastale allegata al presente elaborato peritale l'unità si attesta sul fronte Nord del fabbricato e confina a Est con il subalterno 27, a Sud con il subalterno 39 (Bene comune non censibile) e ad Ovest con il subalterno 43 (già subalterno 29).

Al piano secondo l'immobile è costituito da un monolocale con zona giorno e camera da letto in un unico ambiente e da un bagno completo di lavandino, W.C., bidet, piatto doccia, scaldabagno elettrico.

Al piano mansardato o terzo, collegato al piano secondo tramite una scala a chiocciola che insiste sullo spazio adibito a zona giorno, trovano posto tre camere accatastate come studio ed un bagno completo di lavandino, W.C., bidet, piatto doccia e scaldabagno elettrico.

Fanno parte della unità immobiliare anche due balconi, uno per piano, collocati entrambi sul fronte Nord ed un ulteriore balcone collocato al piano mansardato sul fronte Sud (quest'ultimo non indicato nelle planimetrie concessionate).

In merito alle superfici calpestabili calcolate a seguito di rilievo metrico effettuato dallo scrivente si riporta che esse sono state quantificate nella misura di (la superficie corrispondente all'ingombro planimetrico delle scale interne è stata computata solo una volta ed in corrispondenza del piano secondo):

Piano secondo

- 25,93 mq per gli spazi interni
- 4,13 mq per gli spazi esterni
- 30,06 mq in totale

Piano terzo (mansardato)

- 27,30 mq per gli spazi interni
- 9,25 mq per gli spazi esterni
- 36,55 mq in totale

Totale

- 53,23 mq per gli spazi interni
- 13,38 mq per gli spazi esterni
- 66,61 mq in totale



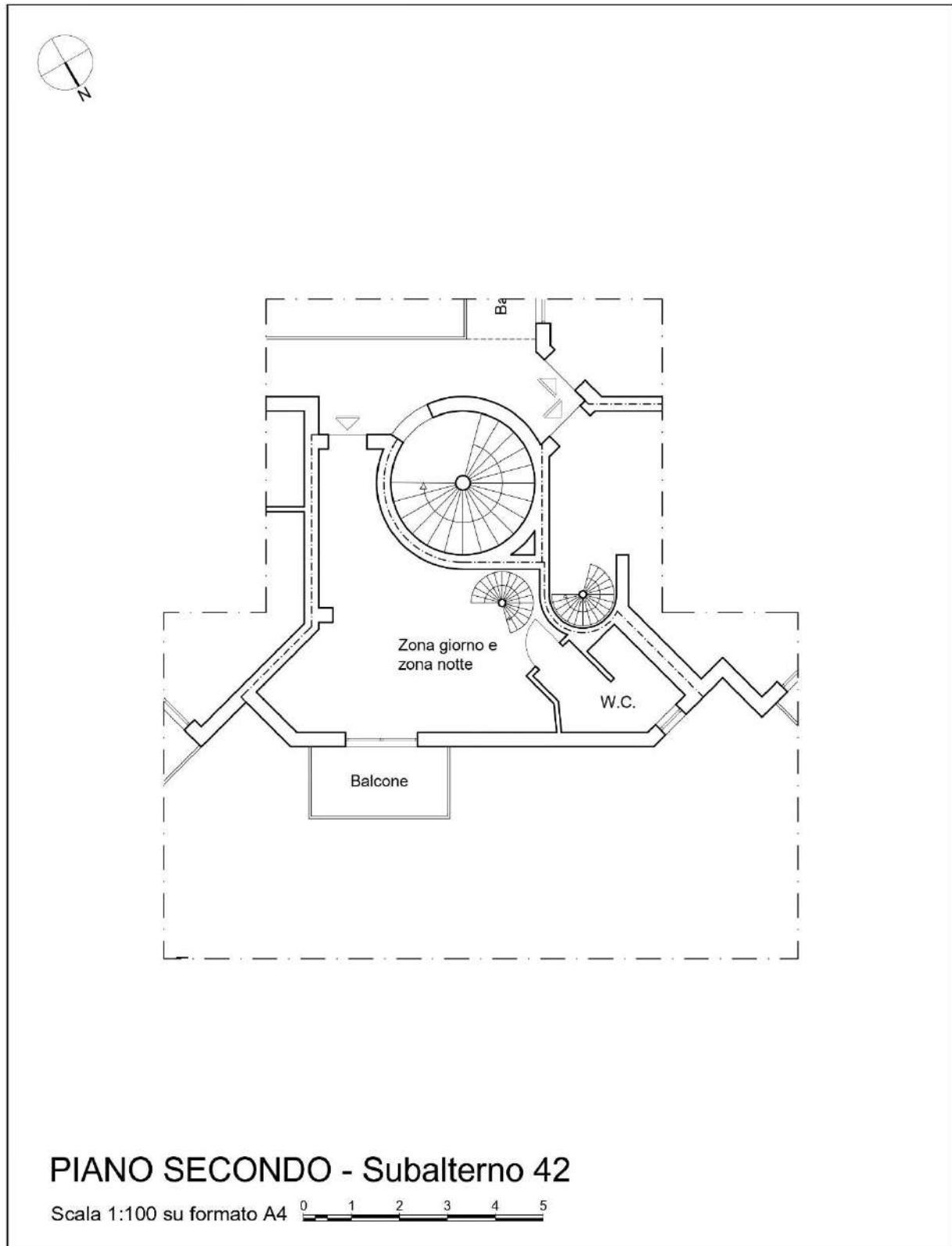


Figura 32 – Planimetria dello stato di fatto – Subalterno 42 – Piano Secondo



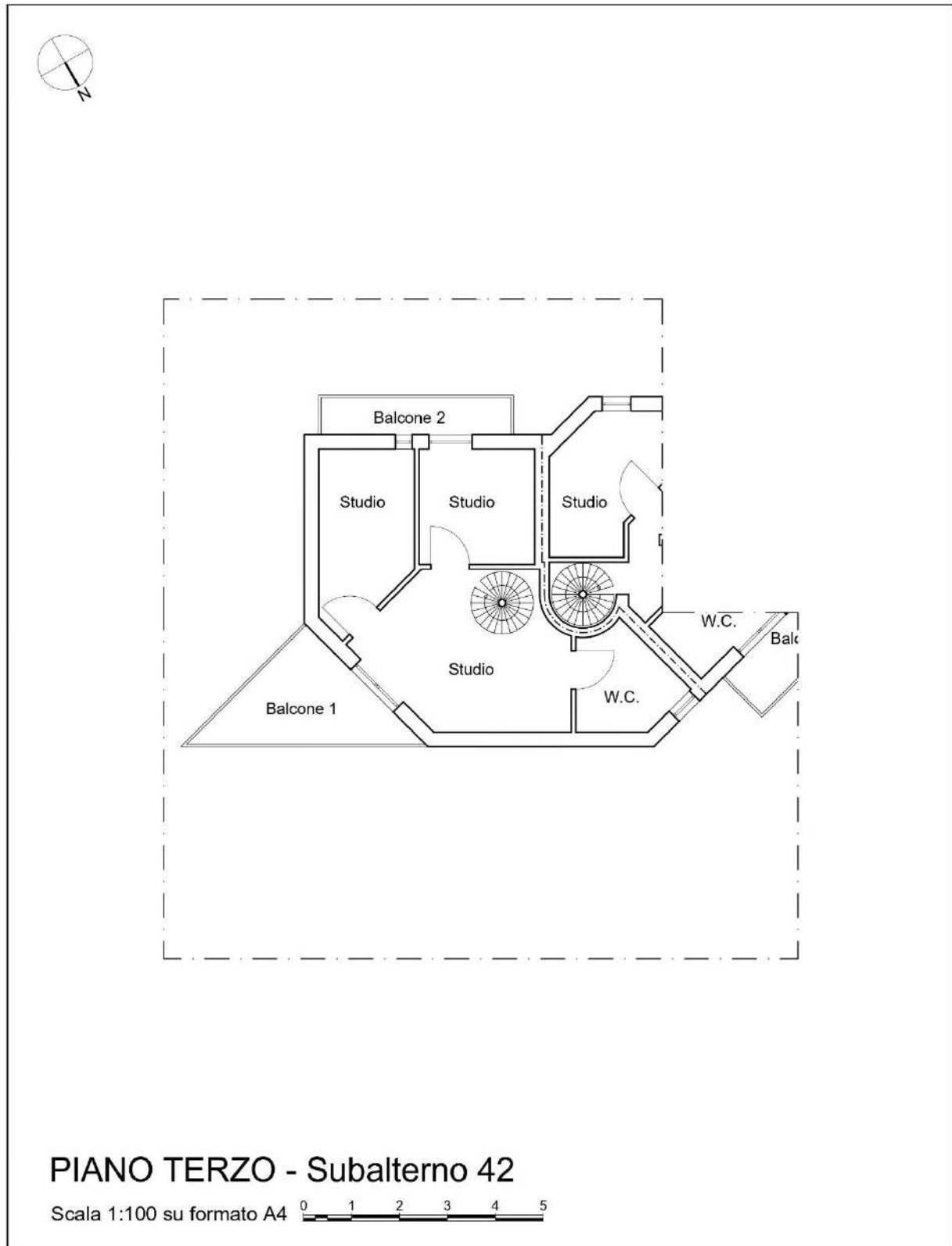


Figura 33 – Planimetria dello stato di fatto – Subalterno 42 – Piano Terzo





4.2.4.7 Descrizione del bene Censito al Catasto al F. 15, Mapp. 1576, Sub. 43, Cat. A/2

L'unità immobiliare a destinazione abitativa, ubicata al piano secondo ed al piano mansardato e corrispondente con l'interno n.29, appare in discreto stato di conservazione.

Come si può evincere dalla documentazione catastale allegata al presente elaborato peritale l'unità si attesta sul fronte Nord/Ovest del fabbricato e confina ad Est con il subalterno 42 (già subalterno 28), a Sud con il subalterno 30 e ad Ovest con il subalterno 31.

Al piano secondo l'immobile è composto da una zona giorno con angolo cottura, un bagno completo di lavandino, W.C., bidet, piatto doccia, scaldabagno elettrico ed un disimpegno.

Al piano mansardato o terzo, collegato al piano secondo tramite una scala a chiocciola che insiste sullo spazio adibito a zona giorno, trovano posto una camera da letto singola (11 mq), uno studio, un bagno completo di lavandino, W.C., bidet, piatto doccia e scaldabagno elettrico ed un disimpegno.

Fanno parte della unità immobiliare anche due balconi, uno per piano, collocati entrambi sul fronte Nord.

In merito alle superfici calpestabili calcolate a seguito di rilievo metrico effettuato dallo scrivente si riporta che esse sono state quantificate nella misura di (la superficie corrispondente all'ingombro planimetrico delle scale interne è stata computata solo una volta ed in corrispondenza del piano secondo):

Piano secondo

- 29,64 mq per gli spazi interni
- 2,47 mq per gli spazi esterni
- 32,11 mq in totale

Piano terzo (mansardato)

- 25,48 mq per gli spazi interni
- 3,81 mq per gli spazi esterni
- 29,29 mq in totale

Totale

- 55,12 mq per gli spazi interni
- 6,28 mq per gli spazi esterni
- 61,40 mq in totale



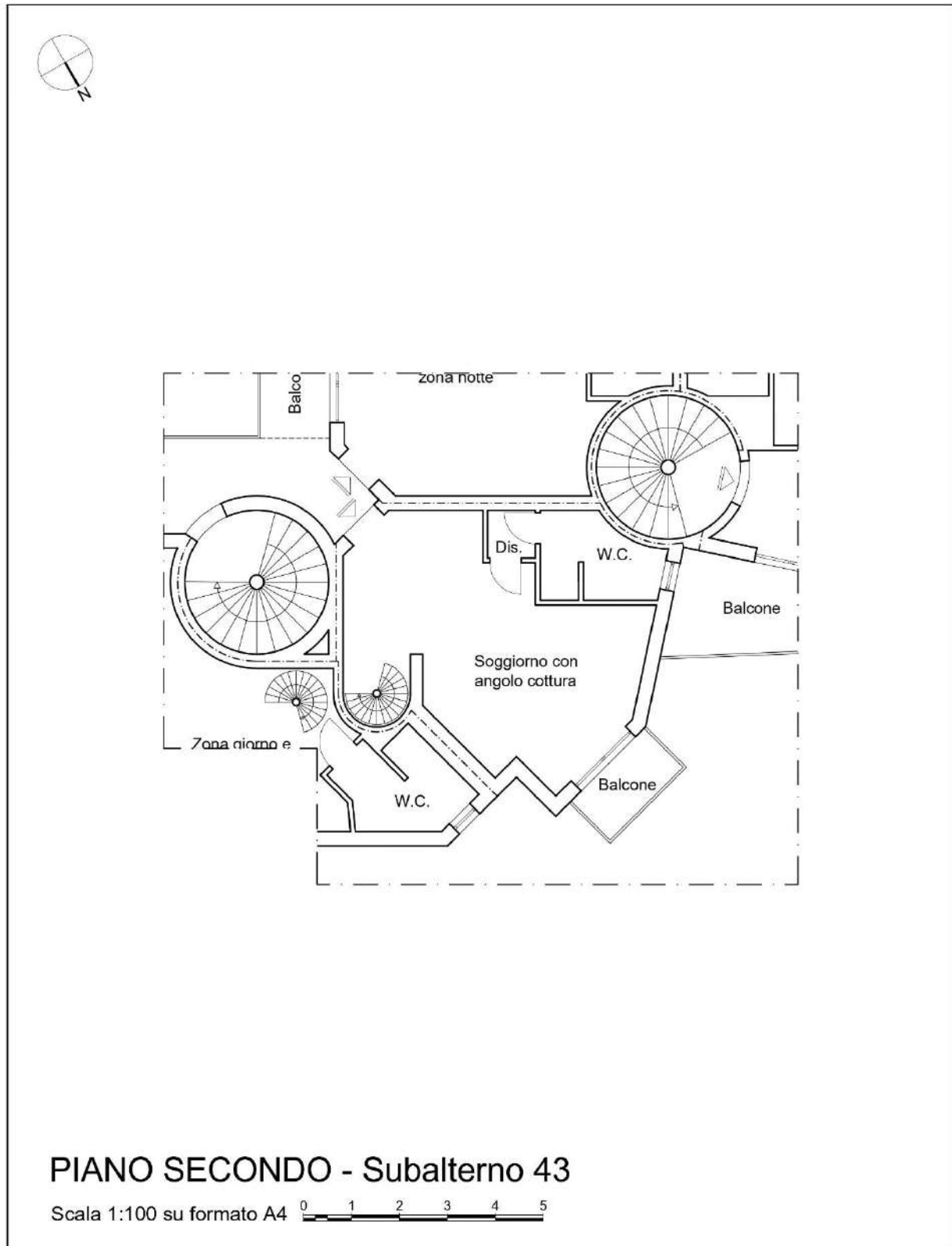


Figura 34 – Planimetria dello stato di fatto – Subalterno 43 – Piano Secondo



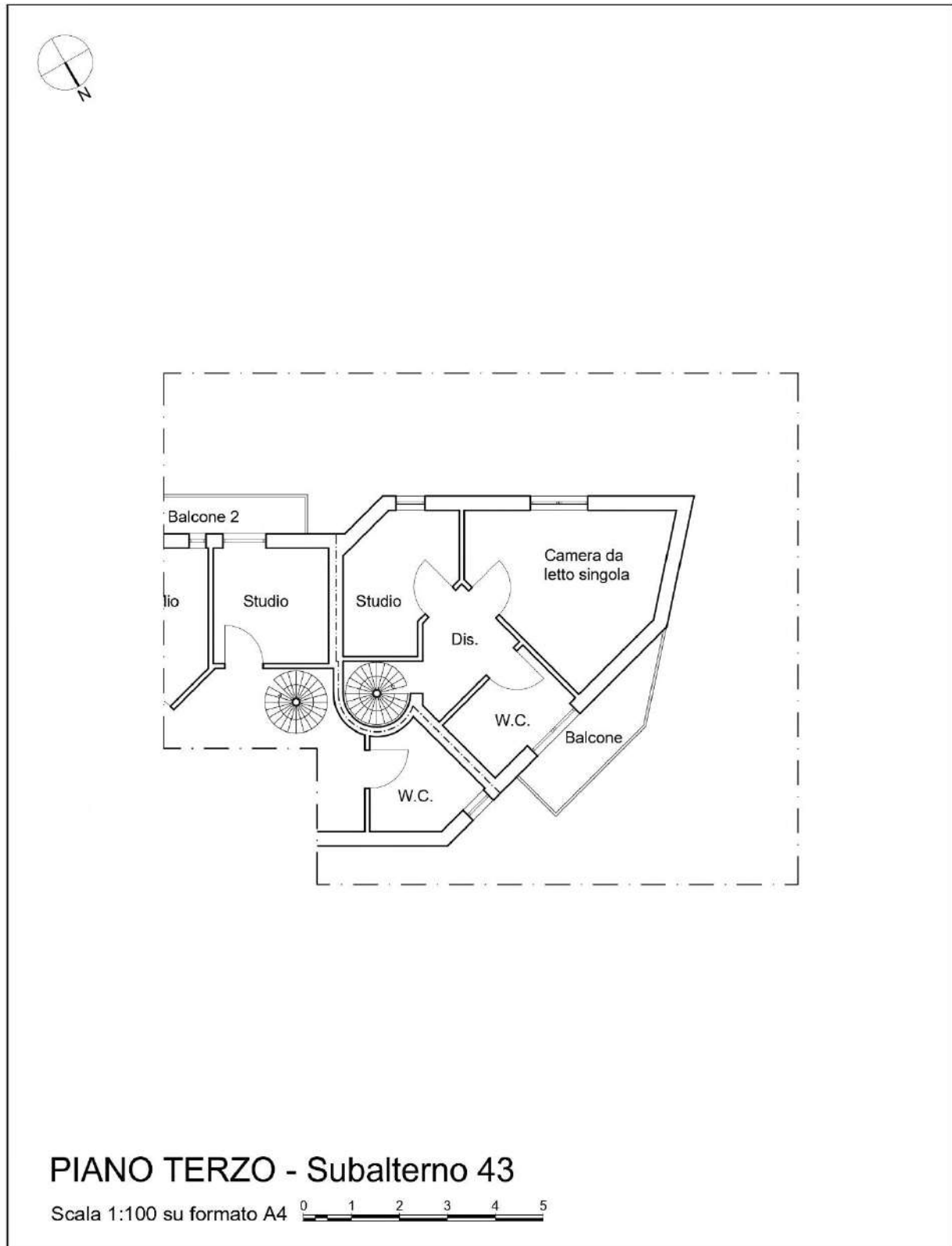


Figura 35 – Planimetria dello stato di fatto – Subalterno 43 – Piano Terzo





4.2.6 Riepilogo delle superfici commerciali totali

Viene riportata a seguire una tabella riportante la superficie calpestabile dei vari subalterni oggetto di procedura esecutiva ordinata per piano e categoria catastale

Piano	Sigla identificativa da premessa	Subalterno	Categoria	Superficie calpestabile totale in metri quadri
S1	A.23	46	C/6	195,00
T	A.1	2	A/2	24,00
T	A.2	5	A/2	35,50
T	A.3	6	A/2	85,19
T	A.4	7	A/2	66,11
T	A.5	8	A/2	74,22
T	A.6	9	A/2	27,52
T	A.7	10	A/2	61,47
T	A.8	11	A/2	26,96
1	A.9	15	A/2	50,12
1	A.10	16	A/2	53,35
1	A.11	17	A/2	53,76
1	A.12	18	A/2	32,46
1	A.13	19	A/2	30,19
1	A.14	20	A/2	31,07
1	A.15	21	A/2	34,42
2	A.16	25	A/2	50,12
2	A.17	26	A/2	53,35
2	A.18	27	A/2	53,76
2	A.19	30	A/2	31,07
2	A.20	31	A/2	34,42
2 - 3	A.21	42	A/2	66,61
2 - 3	A.22	43	A/2	61,40





4.3 Quesito n.3 – COMPARAZIONE TRA DATI ATTUALI E PIGNORAMENTO

I dati relativi ai beni immobili in oggetto riportati nel pignoramento **corrispondono** per ogni subalterno a quelli risultanti dalla documentazione catastale estratta (*Cfr. Allegato B - Documentazione catastale*) ed allo stato dei luoghi e consentono l'univoca individuazione del bene.

Dagli accertamenti svolti, dal sopralluogo e dal rilievo effettuato, l'oggetto del pignoramento sono i singoli subalterni indicati nella premessa alla presente perizia di stima insistenti sul compendio immobiliare ubicato a La Maddalena (SS), in località Moneta, in via Isuledda.

Per ciò che concerne il numero di piano e i confini di ogni singolo subalterno si faccia riferimento a quanto esposto al paragrafo precedente relativo alla descrizione dei beni mentre per i dati catastali si faccia riferimento al paragrafo che segue relativo per l'appunto all'accatastamento.



4.4 Quesito n.4 – ACCATASTAMENTO

I beni immobili oggetto di procedura esecutiva sono ubicati in un compendio immobiliare sito nel Comune di La Maddalena (SS), in località Moneta, in via Isuledda ed i singoli subalterni insistono tutti sul foglio 15, mappale 1576 del catasto fabbricati e sul foglio 15, mappale 1579 del catasto terreni.

Tutti i beni immobili oggetto del presente elaborato peritale risultano di proprietà della società esecutata, ovvero della [REDACTED]

La documentazione catastale completa di visure e schede planimetriche è allegata alla presente relazione (*Cfr. Allegato B - Documentazione catastale*).

Si procederà ora ad analizzare ogni singolo subalterno iniziando dal piano interrato.

4.4.1 Accatastamento beni insistenti sul piano seminterrato

I beni immobiliari oggetto di pignoramento insistenti al piano seminterrato sono i seguenti:

Numero progressivo	Foglio e mappale	Subalterno	Categoria	Descrizione
A.23	15, 1576	46	C/6	Autorimessa

Si evidenzia inoltre che nel fabbricato insistono al piano seminterrato anche i subalterni 44, 45 ed il bene comune non censibile distinto con il subalterno 47 che non sono oggetto di pignoramento e pertanto non saranno descritti nel presente elaborato peritale.

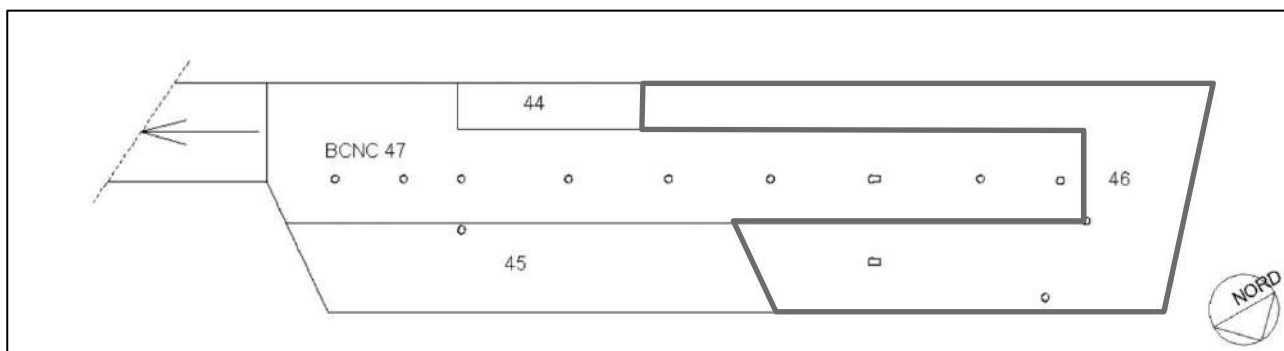


Figura 36 – Estratto di Elaborato Planimetrico – Piano seminterrato – Beni oggetto di pignoramento

4.4.1.1 Accatastamento bene Censito al Catasto al F. 15, Mapp. 1576, Sub. 46, Cat. C/6

L'unità immobiliare a destinazione autorimessa è ubicata al piano seminterrato.

Essa è correttamente rappresentata nella planimetria catastale ed i dati contenuti nella scheda catastale attuale sono completi e corretti.



4.4.2 Accatastamento beni insistenti sul piano terra

I beni immobiliari oggetto di pignoramento insistenti al piano terra sono i seguenti:

Numero progressivo	Foglio e mappale	Subalterno	Categoria	Descrizione
A.1	15, 1576	2	A/2	Abitazione
A.2	15, 1576	5	A/2	Abitazione
A.3	15, 1576	6	A/2	Abitazione
A.4	15, 1576	7	A/2	Abitazione
A.5	15, 1576	8	A/2	Abitazione
A.6	15, 1576	9	A/2	Abitazione
A.7	15, 1576	10	A/2	Abitazione
A.8	15, 1576	11	A/2	Abitazione

I subalterni sono stati ordinati secondo la progressione numerica con la quale le unità immobiliari sono state indicate nell'atto di pignoramento, nell'istanza di vendita ed in premessa al presente elaborato peritale.

Si evidenzia inoltre che nel fabbricato insistono al piano terra anche i subalterni 1, 3, 4 ed i beni comuni non censibili distinti con i subalterni 33, 34, 35, 36, 37, 38 e 39 che non sono oggetto di pignoramento e pertanto non saranno descritti nel presente elaborato peritale.

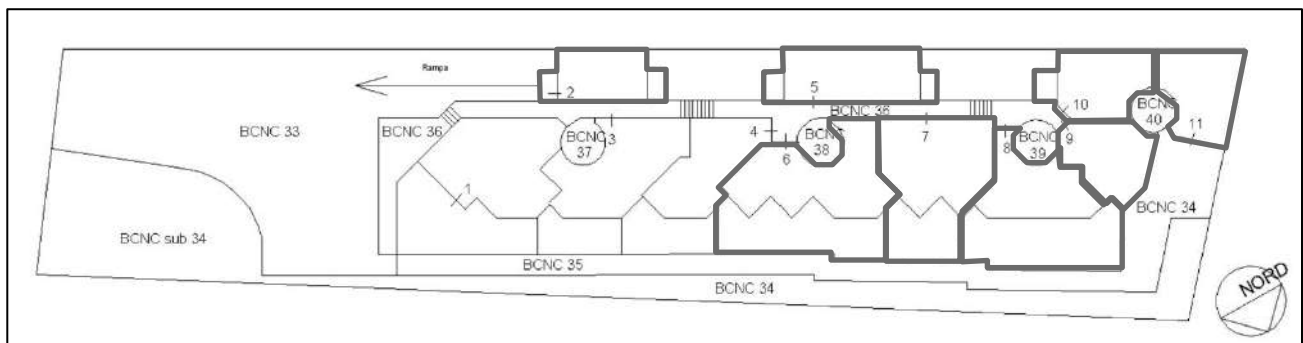


Figura 37 – Estratto di Elaborato Planimetrico – Piano terra – Beni oggetto di pignoramento





4.4.2.1 Accatastamento bene Censito al Catasto al F. 15, Mapp. 1576, Sub. 2, Cat. A/2

L'unità immobiliare accatastata con destinazione abitativa è ubicata al piano terra.

Essa è correttamente rappresentata nella planimetria catastale, sebbene lo stato di fatto differisca dal progetto approvato, ed i dati contenuti nella scheda catastale attuale sono completi e corretti.

Si riporta inoltre quanto già osservato al paragrafo 4.2 dedicato alla descrizione del bene e che verrà ulteriormente approfondito al paragrafo 4.6 dedicato alla conformità del bene.

Nello specifico infatti, sebbene la planimetria catastale corrisponda allo stato di fatto dei luoghi, l'unità immobiliare in argomento era stata approvata come destinata a deposito e senza partizioni interne (invece attualmente presenti).

A seguito dell'istanza di accertamento di conformità che il futuro acquirente dovrà richiedere, vi è la possibilità che tale istanza venga rigettata e che venga disposta la rimozione delle opere difformemente realizzate.

Si osserva inoltre che, tra le varie modifiche realizzate in difformità dal progetto approvato, la modifica alla porta finestra insistente sull'ambiente attualmente destinato a zona giorno sostituita attualmente da una porta finestra, non rispetta il corretto rapporto aeroilluminante e tale ambiente risulta di fatto privo di apertura finestrata verso l'esterno; pertanto allo stato attuale il bene non può in alcun modo essere destinato ad abitazione.

A tal riguardo, qualora il bene dovesse esser riportato alla sua condizione come da progetto approvato, sarà conseguentemente necessario redigere una nuova planimetria catastale.

In sintesi, considerate le difformità riscontrate rispetto alle Concessioni Edilizie ed espresse nel paragrafo *"4.6 conformità alla normativa – sanabilità"*, prima di poter effettuare le eventuali ed opportune correzioni alla planimetria catastale, è necessario attendere l'esito di un eventuale istanza di accertamento di conformità.

Qualora si rendesse necessario modificare la planimetria catastale, per la redazione e presentazione della pratica da parte di professionista abilitato si stima una spesa di circa **500,00 euro** più IVA e oneri di legge.

4.4.2.2 Descrizione del bene Censito al Catasto al F. 15, Mapp. 1576, Sub. 5, Cat. A/2

L'unità immobiliare a destinazione abitativa è ubicata al piano terra.

Essa è correttamente rappresentata nella planimetria catastale ed i dati contenuti nella scheda catastale attuale sono completi e corretti.

4.4.2.3 Descrizione del bene Censito al Catasto al F. 15, Mapp. 1576, Sub. 6, Cat. A/2

L'unità immobiliare a destinazione abitativa è ubicata al piano terra.

Essa è correttamente rappresentata nella planimetria catastale, sebbene lo stato di fatto differisca dal progetto approvato (vedasi a tal proposito il paragrafo *"4.6 conformità alla normativa – sanabilità"*), ed i dati contenuti nella scheda catastale attuale sono completi e corretti.

4.4.2.4 Descrizione del bene Censito al Catasto al F. 15, Mapp. 1576, Sub. 7, Cat. A/2

L'unità immobiliare a destinazione abitativa è ubicata al piano terra.

Essa è correttamente rappresentata nella planimetria catastale ed i dati contenuti nella scheda catastale attuale sono completi e corretti.





4.4.2.5 Descrizione del bene Censito al Catasto al F. 15, Mapp. 1576, Sub. 8, Cat. A/2

L'unità immobiliare a destinazione abitativa è ubicata al piano terra.

Essa è correttamente rappresentata nella planimetria catastale ed i dati contenuti nella scheda catastale attuale sono completi e corretti.

4.4.2.6 Descrizione del bene Censito al Catasto al F. 15, Mapp. 1576, Sub. 9, Cat. A/2

L'unità immobiliare a destinazione abitativa è ubicata al piano terra.

Essa è correttamente rappresentata nella planimetria catastale, sebbene lo stato di fatto differisca lievemente dal progetto approvato (vedasi a tal proposito il paragrafo “4.6 conformità alla normativa – sanabilità”), ed i dati contenuti nella scheda catastale attuale sono completi e corretti.

4.4.2.7 Descrizione del bene Censito al Catasto al F. 15, Mapp. 1576, Sub. 10, Cat. A/2

L'unità immobiliare a destinazione abitativa è ubicata al piano terra.

Essa è correttamente rappresentata nella planimetria catastale ed i dati contenuti nella scheda catastale attuale sono completi e corretti

4.4.2.8 Descrizione del bene Censito al Catasto al F. 15, Mapp. 1576, Sub. 11, Cat. A/2

L'unità immobiliare a destinazione abitativa è ubicata al piano terra.

Essa è correttamente rappresentata nella planimetria catastale, sebbene lo stato di fatto differisca lievemente dal progetto approvato (vedasi a tal proposito il paragrafo “4.6 conformità alla normativa – sanabilità”), ed i dati contenuti nella scheda catastale attuale sono completi e corretti.





4.4.3 Accatastamento beni insistenti sul piano primo

I beni immobiliari oggetto di pignoramento insistenti al piano primo sono i seguenti:

Numero progressivo	Foglio e mappale	Subalterno	Categoria	Descrizione
A.9	15, 1576	15	A/2	Abitazione
A.10	15, 1576	16	A/2	Abitazione
A.11	15, 1576	17	A/2	Abitazione
A.12	15, 1576	18	A/2	Abitazione
A.13	15, 1576	19	A/2	Abitazione
A.14	15, 1576	20	A/2	Abitazione
A.15	15, 1576	21	A/2	Abitazione

I subalterni sono stati ordinati secondo la progressione numerica con la quale le unità immobiliari sono state indicate nell'atto di pignoramento, nell'istanza di vendita ed in premessa al presente elaborato peritale.

Si evidenzia inoltre che nel fabbricato insistono al piano primo anche i subalterni 12, 13, 14 ed i beni comuni non censibili distinti con i subalterni 37, 38, 39 e 40 che non sono oggetto di pignoramento e pertanto non saranno descritti nel presente elaborato peritale.

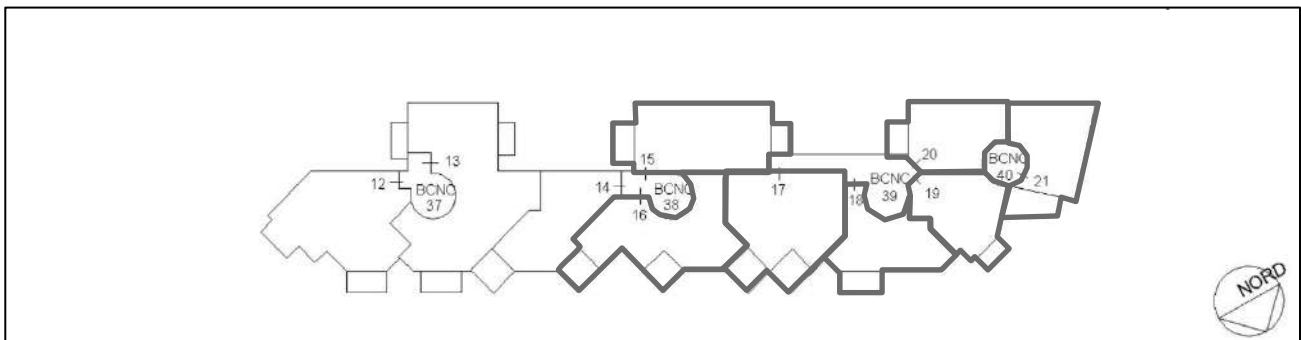


Figura 38 – Estratto di Elaborato Planimetrico – Piano primo – Beni oggetto di pignoramento





4.4.3.1 Descrizione del bene Censito al Catasto al F. 15, Mapp. 1576, Sub. 15, Cat. A/2

L'unità immobiliare a destinazione abitativa è ubicata al piano primo.

Essa è correttamente rappresentata nella planimetria catastale ed i dati contenuti nella scheda catastale attuale sono completi e corretti.

4.4.3.2 Descrizione del bene Censito al Catasto al F. 15, Mapp. 1576, Sub. 16, Cat. A/2

L'unità immobiliare a destinazione abitativa è ubicata al piano primo.

Essa è correttamente rappresentata nella planimetria catastale, sebbene lo stato di fatto differisca dal progetto approvato (vedasi a tal proposito il paragrafo *"4.6 conformità alla normativa – sanabilità"*), ed i dati contenuti nella scheda catastale attuale sono completi e corretti.

4.4.3.3 Descrizione del bene Censito al Catasto al F. 15, Mapp. 1576, Sub. 17, Cat. A/2

L'unità immobiliare a destinazione abitativa è ubicata al piano primo.

Essa è correttamente rappresentata nella planimetria catastale ed i dati contenuti nella scheda catastale attuale sono completi e corretti.

4.4.3.4 Descrizione del bene Censito al Catasto al F. 15, Mapp. 1576, Sub. 18, Cat. A/2

L'unità immobiliare a destinazione abitativa è ubicata al piano primo.

Essa è correttamente rappresentata nella planimetria catastale ed i dati contenuti nella scheda catastale attuale sono completi e corretti.

4.4.3.5 Descrizione del bene Censito al Catasto al F. 15, Mapp. 1576, Sub. 19, Cat. A/2

L'unità immobiliare a destinazione abitativa è ubicata al piano primo.

Essa è correttamente rappresentata nella planimetria catastale, sebbene lo stato di fatto differisca lievemente dal progetto approvato (vedasi a tal proposito il paragrafo *"4.6 conformità alla normativa – sanabilità"*), ed i dati contenuti nella scheda catastale attuale sono completi e corretti.

4.4.3.6 Descrizione del bene Censito al Catasto al F. 15, Mapp. 1576, Sub. 20, Cat. A/2

L'unità immobiliare a destinazione abitativa è ubicata al piano primo.

Essa è correttamente rappresentata nella planimetria catastale ed i dati contenuti nella scheda catastale attuale sono completi e corretti

4.4.3.7 Descrizione del bene Censito al Catasto al F. 15, Mapp. 1576, Sub. 21, Cat. A/2

L'unità immobiliare a destinazione abitativa è ubicata al piano primo.

Essa è correttamente rappresentata nella planimetria catastale, sebbene lo stato di fatto differisca dal progetto approvato (vedasi a tal proposito il paragrafo *"4.6 conformità alla normativa – sanabilità"*), ed i dati contenuti nella scheda catastale attuale sono completi e corretti.

In considerazione delle difformità urbanistiche riscontrate, qualora il bene dovesse esser riportato alla sua condizione come da progetto approvato, sarà conseguentemente necessario redigere una nuova planimetria catastale. Per la redazione e presentazione della pratica da parte di professionista abilitato si stima una spesa di circa **500,00 euro** più IVA e oneri di legge.





4.4.4 Accatastamento beni insistenti sul piano secondo e terzo

I beni immobiliari oggetto di pignoramento insistenti al piano secondo e al piano terzo sono i seguenti:

Numero progressivo	Foglio e mappale	Subalterno	Categoria	Descrizione
A.16	15, 1576	25	A/2	Abitazione
A.17	15, 1576	26	A/2	Abitazione
A.18	15, 1576	27	A/2	Abitazione
A.19	15, 1576	30	A/2	Abitazione
A.20	15, 1576	31	A/2	Abitazione
A.21	15, 1576	42	A/2	Abitazione
A.22	15, 1576	43	A/2	Abitazione

I subalterni sono stati ordinati secondo la progressione numerica con la quale le unità immobiliari sono state indicate nell'atto di pignoramento, nell'istanza di vendita ed in premessa al presente elaborato peritale.

Si osserva che i subalterni 42 e 43 insistono anche sul piano mansardato o piano terzo ma, essendo i singoli subalterni collegati verticalmente attraverso due scale a chiocciola interne (una per ogni subalterno), verranno trattati nel presente paragrafo.

Si evidenzia inoltre che nel fabbricato insistono al piano secondo anche i subalterni 22, 23, 24 ed i beni comuni non censibili distinti con i subalterni 37, 38, 39 e 40 che non sono oggetto di pignoramento e pertanto non saranno descritti nel presente elaborato peritale.

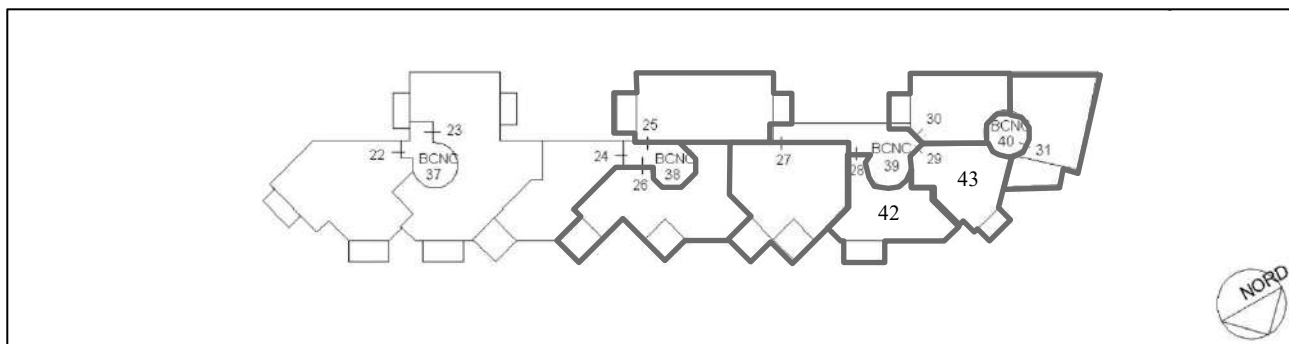


Figura 39 – Estratto di Elaborato Planimetrico – Piano secondo – Beni oggetto di pignoramento (i sub 28 e 29 sono stati sostituiti per ampliamento dai sub 42 e 43)





4.4.4.1 Descrizione del bene Censito al Catasto al F. 15, Mapp. 1576, Sub. 25, Cat. A/2

L'unità immobiliare a destinazione abitativa è ubicata al piano secondo.

Essa è correttamente rappresentata nella planimetria catastale ed i dati contenuti nella scheda catastale attuale sono completi e corretti.

4.4.4.2 Descrizione del bene Censito al Catasto al F. 15, Mapp. 1576, Sub. 26, Cat. A/2

L'unità immobiliare a destinazione abitativa è ubicata al piano secondo.

Essa è correttamente rappresentata nella planimetria catastale, sebbene lo stato di fatto differisca dal progetto approvato (vedasi a tal proposito il paragrafo *"4.6 conformità alla normativa – sanabilità"*), ed i dati contenuti nella scheda catastale attuale sono completi e corretti.

4.4.4.3 Descrizione del bene Censito al Catasto al F. 15, Mapp. 1576, Sub. 27, Cat. A/2

L'unità immobiliare a destinazione abitativa è ubicata al piano secondo.

Essa è correttamente rappresentata nella planimetria catastale ed i dati contenuti nella scheda catastale attuale sono completi e corretti.

4.4.4.4 Descrizione del bene Censito al Catasto al F. 15, Mapp. 1576, Sub. 30, Cat. A/2

L'unità immobiliare a destinazione abitativa è ubicata al piano secondo.

Essa è correttamente rappresentata nella planimetria catastale ed i dati contenuti nella scheda catastale attuale sono completi e corretti.

4.4.4.5 Descrizione del bene Censito al Catasto al F. 15, Mapp. 1576, Sub. 31, Cat. A/2

L'unità immobiliare a destinazione abitativa è ubicata al piano secondo.

Essa è correttamente rappresentata nella planimetria catastale, sebbene lo stato di fatto differisca dal progetto approvato (vedasi a tal proposito il paragrafo *"4.6 conformità alla normativa – sanabilità"*), ed i dati contenuti nella scheda catastale attuale sono completi e corretti.

In considerazione delle difformità urbanistiche riscontrate, qualora il bene dovesse esser riportato alla sua condizione come da progetto approvato, sarà conseguentemente necessario redigere una nuova planimetria catastale. Per la redazione e presentazione della pratica da parte di professionista abilitato si stima una spesa di circa **500,00 euro** più IVA e oneri di legge

4.4.4.6 Descrizione del bene Censito al Catasto al F. 15, Mapp. 1576, Sub. 42, Cat. A/2

L'unità immobiliare a destinazione abitativa è ubicata al piano secondo e terzo.

I dati contenuti nella scheda catastale attuale sono completi ma i dati di superficie non sono corretti; inoltre l'unità è stata rappresentata nella planimetria catastale difformemente dal progetto approvato e difformemente da quanto effettivamente realizzato.

Considerate le difformità riscontrate rispetto alle Concessioni Edilizie ed espresse nel paragrafo *"4.6 conformità alla normativa – sanabilità"*, prima di poter effettuare le opportune correzioni alla planimetria catastale, è necessario procedere con l'ottenimento del permesso di costruire in sanatoria.

Per la redazione e presentazione della pratica da parte di professionista abilitato si stima una spesa di circa **1.000,00 euro** più IVA e oneri di legge.





4.4.4.7 Descrizione del bene Censito al Catasto al F. 15, Mapp. 1576, Sub. 43, Cat. A/2

L'unità immobiliare a destinazione abitativa è ubicata al piano secondo e terzo.

I dati contenuti nella scheda catastale attuale sono completi ma i dati di superficie non sono corretti; inoltre l'unità è stata rappresentata nella planimetria catastale difformemente dal progetto approvato e difformemente da quanto effettivamente realizzato.

Considerate le difformità riscontrate rispetto alle Concessioni Edilizie ed espresse nel paragrafo *"4.6 conformità alla normativa – sanabilità"*, prima di poter effettuare le opportune correzioni alla planimetria catastale, è necessario procedere con l'ottenimento del permesso di costruire in sanatoria.

Per la redazione e presentazione della pratica da parte di professionista abilitato si stima una spesa di circa **1.000,00 euro** più IVA e oneri di legge.





4.5 Quesito n.5 – DESTINAZIONE URBANISTICA DI PIANO

L'area su cui è sito il compendio immobiliare a cui afferiscono i beni oggetto di pignoramento è inserita nel **P.U.C. Adottato** del Comune di La Maddalena e ricade in zona omogenea "*Zona B - Completamento residenziale*" e "*Sottozona B3 - Tessuto urbano in corso di formazione ad alta trasformabilità*" così come si può evincere dalla Cartografia del Piano Urbanistico Comunale e dalle Norme Tecniche di Attuazione.

Si evidenzia che Piano Urbanistico Comunale è stato solo recentemente adottato (con delibera di Consiglio comunale n.49 del 22.08.2023) e pertanto valgono le norme di salvaguardia, ovvero vale tutt'ora, contemporaneamente, anche il P.U.C. Vigente risalente al 2004.

Facendo riferimento al **P.U.C. Vigente** l'area su cui è sito il compendio immobiliare a cui afferiscono i beni oggetto di pignoramento è inserita nel P.U.C. Vigente del Comune di La Maddalena e ricade in zona omogenea "*Zona B - Completamento residenziale*" e "*Sottozona B*".

- Si riporta a seguire un estratto delle Norme Tecniche di Attuazione del P.U.C. Adottato con riferimento alla Zona e Sottozona di ubicazione dell'immobile:

"Articolo 30 - Zona B - Completamento residenziale

1. La Zona B di completamento residenziale è la parte del tessuto urbano totalmente o parzialmente edificato a prevalente destinazione residenziale. Costituisce la parte del tessuto urbano consolidato composto da edilizia di recente formazione con la presenza di testimonianze di edilizia storico tradizionale.

2. Si attua attraverso intervento edilizio diretto salvo diversa indicazione o prescrizione.

3. Il Piano Urbanistico Comunale identifica le seguenti Sottozone territoriali omogenee, contraddistinte per omogeneità dei caratteri morfologici e tipologici e delle relative fasi di formazione:

- *Sottozona B* Patrimonio edilizio storico o di antica formazione*
- *Sottozona B1. Tessuto urbano consolidato a bassa trasformabilità*
- *Sottozona B2. Tessuto urbano di recente formazione a media trasformabilità*
- *Sottozona B3. Tessuto urbano in corso di formazione ad alta trasformabilità*
- *Sottozona B4. Tessuti e aree edificate di recupero e riqualificazione*

3. Il Piano si attua attraverso intervento edilizio diretto salvo diversa indicazione o prescrizione indicata dalle presenti Norme.

4. Nelle Zone B di Completamento residenziale, in caso di frazionamento di un edificio esistente, è consentita la monetizzazione dei parcheggi unicamente nei casi volti alla realizzazione di una sola ulteriore unità abitativa. In tutti gli altri casi è necessario garantire la dotazione dei parcheggi.

5. Destinazioni d'uso consentite:

- *Residenziale, tutte le categorie funzionali;*
- *B. Turistico - ricettiva, unicamente le categorie funzionali:*
- *TR_01 Strutture ricettive alberghiere anche a carattere residenziale*
- *TR_02 Strutture ricettive extralberghiere*





- C. Artigianale e industriale
- AI_01 Attività produttive di beni non moleste
- D - Direzionale, commerciale e socio-sanitaria, unicamente le categorie funzionali:
- DIR_01 Uffici in genere
- DIR_02 Attività produttive di servizi
- COMM_05 Attività commerciali al dettaglio: esercizi di vicinato (superficie massima di vendita pari a 100 mq. per gli esercizi esclusivamente alimentari e di mq. 150 per gli esercizi misti, alimentare e non alimentare, e non alimentare)
- COMM_06 Attività di ristorazione e pubblici esercizi
- DIR_03.a Strutture per istruzione prescolare e dell'infanzia
- DIR_06 Attrezzature e strutture per la cultura e congressuali
- DIR_07 Attrezzature e strutture per il tempo libero e per lo spettacolo
- DIR_08 Attrezzature e strutture per lo sport, limitatamente a palestre per attività ginnica
- SS_02 Ambulatori e poliambulatori e centri sanitari specializzati per persone e/o animali SS_03 Centri per il recupero terapeutico e del disagio sociale

[...]

Articolo 33 - Sottozona B3. Tessuto urbano in corso di formazione ad alta trasformabilità

1. Identifica le parti del tessuto urbano in corso di organizzazione e formazione, caratterizzate da edificazione discontinua e da una struttura viaria incompleta o inadeguata per caratteri fisici e dimensionali.

2. In ragione della inadeguatezza della struttura urbana di riferimento, per tali aree si rende necessario procedere mediante coordinamento degli interventi edilizi, razionalizzazione e adeguamento della rete viaria, implementazione o adeguamento delle dotazioni minime.

3. Il Piano si attua mediante pianificazione particolareggiata estesa all'intera unità cartografica identificata nelle tavole della disciplina urbanistica.

4. In assenza del Piano Particolareggiato, sono consentiti unicamente gli interventi volti alla riqualificazione ed al recupero del patrimonio edilizio esistente, mediante:

- Manutenzione ordinaria;
- Manutenzione straordinaria;
- Restauro e risanamento conservativo;
- Ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione;
- Mutamento della destinazione d'uso.

4.1 Sono sempre consentiti gli interventi finalizzati alla realizzazione o all'adeguamento dei servizi igienici, al rispetto dei requisiti igienico-sanitari ed al miglioramento delle strutture nonché alla eliminazione della barriera architettoniche.

5. Mediante Piano Particolareggiato sono consentiti gli interventi di:

- Ristrutturazione edilizia (Re)
- Nuova costruzione (Nc)
- Demolizione (De)
- Ristrutturazione urbanistica (RU)





6. Il Piano si attua nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- Parametri urbanistici di base:

- Indice di edificabilità territoriale: 2,00 mc/mq

- Indice di edificabilità fondiaria $< 3,00$ mc/mq

- Superficie fondiaria: $Sf \leq 70\% ST$

il restante 30% della superficie territoriale deve essere destinato alla viabilità pubblica e ceduto per standard per servizi e aree verdi.

- Parametri edilizi di base:

- Altezza massima $H = 6,50$ ml, corrispondente a due piani fuori terra;

- Superficie minima del lotto: $S_m \geq 250$ mq

- Distanze:

- distanza tra edifici $\geq 10,0$ ml (con pareti finestrate), è tuttavia consentita una distanza non inferiore a 5,0 metri fra edifici con pareti non finestrate;

- distanza dal confine $\geq 5,0$ ml;

È consentita l'edificazione in aderenza nei seguenti casi:

- demolizione e ricostruzione di edifici in aderenza;

- nelle nuove costruzioni o ampliamenti qualora gli edifici contermini siano già edificati in aderenza;

- nel caso in cui gli edifici contermini siano ad una distanza maggiore a m. 10.00 dal confine e quando si tratti di lotti inedificati.

- Rapporto di copertura massimo pari a 50%

- Indice permeabilità $\geq 25\% Sf$

6.1 È consentita la realizzazione di piani interrati o seminterrati solo in corrispondente della superficie coperta dell'edificio.

7. Per gli ambiti urbanistici, precedentemente classificati Br dalla normativa del PUC/2004, per i quali è stato approvato il Piano Particolareggiato di ristrutturazione, sono fatte salve le previsioni e prescrizioni disciplinate dallo strumento urbanistico attuativo vigente.

- Si riporta a seguire un estratto delle Norme Tecniche di Attuazione del P.U.C. Vigente con riferimento alla Zona e Sottozona di ubicazione dell'immobile:

“ART.10 LE ZONE OMOGENEE “B” DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE - GENERALITÀ.

(Cosi come modificato con Delibera C.C. n. 69 del 10.08.2012)

Le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, con utilizzo prevalente residenziale, diverse dalle zone A. Si considerano parzialmente edificate le zone in cui sono presenti le opere di urbanizzazione primaria e in cui, la volumetria degli edifici esistenti non sia inferiore al 30% di quella realizzabile con l'indice di 5 mc/mq





PARAMETRI EDILIZI E URBANISTICI GENERALI DI ZONA

a. *In regime di concessione singola diretta: indice fondiario definito per le diverse sottozone-(fino a 3 mc/mq).*

b. *In regime di Piano attuativo e/o Comparto, con eventuale Ristrutturazione Urbanistica (nelle Sottozone in cui è prevista): indice fondiario massimo stabilito per le differenti sottozone. Tale indice deve essere riferito alle proprietà private che compongono il Comparto, con esclusione delle porzioni di area comunque cedute per la realizzazione di urbanizzazioni primarie e secondarie.*

INTERVENTI CONSENTITI

Salvo prescrizione specifiche, nelle zone omogenee B sono consentiti **sugli immobili esistenti** gli interventi così definiti:

- a) *interventi di manutenzione ordinaria: (Art. 27 R.E.);*
- b) *interventi di manutenzione straordinaria: (Art. 28 R.E.);*
- c) *interventi di restauro e di risanamento conservativo: (Art 29 R.E.);*
- d) *interventi di ristrutturazione edilizia: (Art 30 R.E.);*
- e) *interventi di ristrutturazione urbanistica: (Art. 35 R.E.).*

Sono altresì consentiti:

- f) *interventi di nuova costruzione (Art32 R.E.)*
- g) *interventi di ampliamento (Art. 33 R.E.)*
- h) *interventi di demolizione (Art. 34 R.E.)*

Quando gli interventi riguardano ricostruzioni, anche parziali, di volumi in conseguenza di demolizioni, essi devono rispondere altresì alle prescrizioni relative alle nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti, stabilite per ciascuna sottozona.

Per le condizioni del tessuto e dell'impianto urbano l'intero comparto delle zone B è definito campo di localizzazione degli interventi di recupero e di riqualificazione urbana per i quali l'Amministrazione Comunale procederà ai sensi della L.n. 457/78.

USI PREVISTI E COMPATIBILI

Con riferimento alle definizioni di cui al Titolo III, costituiscono destinazioni tipiche per le zone "B" tutte quelle attinenti la funzione residenziale, con esclusione delle attività moleste di tipo produttivo e di quelle direzionali e commerciali definite di grande scala e di rilevante impatto urbanistico disciplinate da appositi Piani di settore e per le quali il Piano urbanistico individua zone specifiche.

L'elenco appresso richiamato è pertanto indicativo di destinazioni tipiche estensibile ad ogni altro uso assimilabile per analogia.

ABITAZIONI

ATTIVITA' COMMERCIALI AL DETTAGLIO

PUBBLICI ESERCIZI

ATTIVITA' COMMERCIALI ALL'INGROSSO

ATTIVITA' PRODUTTIVE ARTIGIANALI NON MOLESTE





ARTIGIANATO DI SERVIZIO
ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE
ATTREZZATURE POLITICO-AMMINISTRATIVE E SEDI ISTITUZIONALI
ATTREZZATURE SOCIO-SANITARIE DI SCALA URBANA
LOCALI PER LO SPETTACOLO
ATTREZZATURE CULTURALI
PARCHEGGI ATTREZZATI DI USO PUBBLICO
GRANDI UFFICI E DIREZIONALITA' A BASSO CONCORSO DI PUBBLICO
PICCOLI UFFICI E STUDI PROFESSIONALI
ATTIVITA' RICETTIVE DI TIPO ALBERGHIERO ED EXTRA- ALBERGHIERO
ABITAZIONI COLLETTIVE: COLLEGI, CONVITTI, CONVENTI
VERDE PUBBLICO
VERDE PRIVATO

ARTICOLAZIONE DELLE ZONE B

Per i caratteri tipologici delle edificazioni esistenti, le zone B si articolano nelle seguenti sottozone:

zona B: *comprende le parti del tessuto urbano consolidato a più immediato contatto con il centro storico e di edificazione realizzata negli anni '50-60. Tali ambiti sono sostanzialmente saturi, con assenza di aree disponibili per la nuova edificazione e presentano tipologie edilizie ed insediative sufficientemente omogenee, costituite prevalentemente da abitazioni unifamiliari isolate e piccoli lotti su reticoli viari irregolari.*

Obiettivo della norma è il miglioramento delle qualità edilizie e urbanistiche nel mantenimento dei caratteri complessivi.

Pertanto si definiscono i seguenti parametri e criteri di intervento:

Indice territoriale non superiore a 2,5 mc/mq; indice fondiario non superiore a 3mc/mq.

Il rapporto di copertura massimo ammesso è del 50% e la superficie residua deve essere mantenuta permeabile per almeno il 20%.

*È previsto in generale l'obbligo di costruire in aderenza ai confini laterali (**D1=0 e D2=5mt**); è consentito il distacco dei fabbricati dai confini esistenti, purché esso risulti non inferiore a 5 mt (**D1=5mt e D3=10**), fatto salvo comunque il rispetto della distanza minima fra fabbricati che non dovrà essere comunque inferiore a mt. 10; uguale criterio di distacco dovrà intercorrere rispetto ai confini retrostanti.*

*Nel caso di prospetti con affacci, il distacco tra le pareti finestrate degli edifici (**D3=10mt**) sarà non inferiore ai 10 mt, e comunque ai 2/3 della media delle altezze dei due edifici prospicienti.*

*In caso di prospetti senza affacci, il distacco tra le pareti non finestrate degli edifici (**D4=5mt**) non potrà essere inferiore a mt. 5.*

*La distanza minima tra balconi e terrazze anche aggettanti non dovrà essere inferiore a mt.3 (**D6=3**).*





Si identifica come “tessuto urbano definito con viabilità consolidata”, di cui alle vie presenti nell’elaborato A, allegato alla presente, quel tessuto che negli anni futuri non sarà possibile adeguare così come previsto dalle norme vigenti. Si prevede l’allineamento sui confini laterali e dai fabbricati; le altezze dei fabbricati ricadenti in detto tessuto non dovranno essere superiori ad 1,5 volte la larghezza della strada (considerando la stessa come carreggiata comprensiva di marciapiedi e banchine).

*Le aree private ricomprese all’interno della fascia dei **5 mt** dall’asse viario pubblico (**D5**), andranno mantenute libere da manufatti di qualsiasi natura al fine di consentire l’adeguamento della sede viaria e cedute gratuitamente a tal fine all’Amministrazione Comunale, con atto pubblico, quale presupposto del rilascio del certificato di agibilità.*

*Possono essere realizzati fabbricati di quattro piani f.t. con altezza massima non superiore a **mt. 12,00**; e in ogni caso non superiore a 1,5 volte la larghezza della strada.”*





4.6 Quesito n.6 – CONFORMITA' ALLA NORMATIVA – SANABILITA'

Il compendio immobiliare sul quale insistono i beni oggetto di pignoramento è stato edificato a seguito di:

- Concessione Edilizia n 10532 del 11.04.2003
- Variante in corso d'opera del 25.05.2004

Si evidenzia che non sono risultati agli atti i seguenti documenti:

- Certificato di collaudo
- Certificato di Agibilità - Abitabilità
- Attestato di prestazione energetica
- Fine lavori

Si è accertato, attraverso l'accesso ai luoghi e le conseguenti operazioni di rilevazione metrica effettuate in sito dallo scrivente, che **alcuni beni immobili oggetto di pignoramento presentano difformità rispetto al progetto approvato.**

Bisogna sottolineare che le planimetrie acquisite presentano una bassa qualità grafica e sono occasionalmente prive di quote per cui le difformità rilevate derivano da una procedura di riporto in scala delle planimetrie approvate in scala 1/100 ed alcune difformità potrebbero, pertanto, anche derivare da una distorsione delle planimetrie approvate e non da una difforme realizzazione.

Si evidenzia che i beni immobili oggetto di procedura sono soggetti a Tutela dei Beni Culturali e del Paesaggio in quanto ubicati su di un'area sottoposta a vincolo paesaggistico, dichiarata di notevole interesse pubblico ai sensi degli artt. 136, 142, 143 e 157 del D.lgs. 22 Gennaio 2004 n.42 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" (vedasi anche il paragrafo "4.13 – Regime vincolistico").

Al fine di sanare gli abusi che verranno analizzati nei seguenti sottoparagrafi si dovrà fare pertanto riferimento al Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.L. 22 Gennaio 2004 n.42 e ss.mm.ii.), così come specificato in relazione ad ogni singolo bene ed ulteriormente, secondo quanto riportato dal comma 5 dell'art. 46 del D.P.R. 380/2001, l'aggiudicatario dovrà presentare domanda di permesso di costruire in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

Per quanto riguarda il comma 6 dell'art. 40 della L. 47/85 le opere in difformità non possono godere di condono postumo poiché le ragioni del credito per cui si potrebbe intervenire o procedere risultano posteriori all'entrata in vigore dell'ultimo condono.

Per tutto quanto descritto nel presente paragrafo, si faccia riferimento al confronto tra le planimetrie dello stato di progetto e quelle dello stato di fatto rilevato, riportate alle pagine seguenti con evidenziati gli elementi delle unità immobiliari realizzati in difformità dalla Concessione Edilizia, oltre che a tutta la documentazione acquisita tramite accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comunale visionabile nell'*Allegato I – Documentazione Edilizia ed Urbanistica*.





In merito alle difformità riscontrate, esse sono di due tipi:

- Opere interne realizzate in difformità
- Opere esterne realizzate in difformità

Opere interne realizzate in difformità

Per quanto concerne le **opere interne realizzate in difformità dallo stato rappresentato nella Concessione Edilizia approvata**, pur ricadendo l'immobile su di un'area in cui sussiste un vincolo paesaggistico, trattandosi di opere interne prive di effettiva *vis lesiva* esterna, in accordo con l'art. 149 del D.lgs. 42/2004, tali opere possono essere **autorizzabili tramite accertamento di conformità** ai sensi dell'art. 36 e 37 del D.P.R. 380/2001.

Opere esterne realizzate in difformità

Per quanto riguarda le **opere esterne realizzate in difformità dallo stato rappresentato nella Concessione Edilizia approvata**, ovvero le modifiche ai prospetti, alle superfici e di conseguenza alle volumetrie, considerato che l'immobile è soggetto a Tutela dei Beni Culturali e del Paesaggio, al fine di sanare suddette opere difformi non sarà possibile ottenerne l'autorizzazione tramite il solo **accertamento di conformità** ai sensi dell'art. 36 e 37 del D.P.R. 380/2001 ma sarà invece necessario richiedere nuovo **permesso di costruire** ai sensi dell'Art. 10 del D.P.R. 380/2001, facendo riferimento al Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.L. 22 Gennaio 2004 n.42 e ss.mm.ii.) tramite **l'accertamento della compatibilità paesaggistica** disciplinato dagli articoli 167 e 181 (Opere eseguite in assenza di concessione o in difformità da essa), e conseguenti sanzioni disciplinate dall'art. 167 del suddetto Codice.

In tali articoli sono espressi i casi in cui si possa fare ricorso all'accertamento di compatibilità paesaggistica e, sebbene le opere realizzate in difformità da quanto approvato dalla Soprintendenza non ricadano nelle fattispecie ammissibili dal Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (non sono contemplati infatti i casi in cui i lavori abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati), la Soprintendenza potrebbe comunque prendere in carico la richiesta.

Nel caso venga accertata la compatibilità paesaggistica sarà necessario pagare una sanzione pecuniaria, nel caso invece di rigetto della domanda verrà applicata la sanzione demolitoria tramite rimessa in pristino a spese della proprietà.

Considerato tutto quanto fin qui rappresentato si sottolinea che lo scrivente non può affermare alcuna garanzia sulla possibilità di sanatoria né di conseguenza può esprimersi sull'eventuale costo della stessa.

Si evidenzia infatti che il processo di autorizzazione di tale permesso di costruire in sanatoria non è un automatismo in quanto la Sovrintendenza potrebbe anche non accettare tale richiesta ma ordinare la demolizione delle opere difformi poiché le procedure di autorizzazione della Soprintendenza stessa non rientrano in schemi fissi normati ma dipendono dal parere di merito in campo di tutela dei Beni Storici, Artistici, Archeologici e Paesaggistici.





Premesso quanto sopra esposto, appurato che non si possono avere certezze sul giudizio di merito della Sovrintendenza, visto che nei casi di specie si può avere la ragionevole presunzione che la Sovrintendenza ordini la demolizione dei volumi e delle superfici effettivamente realizzati in aggiunta a quelli approvati e la conseguente rimessa in pristino di volumi, superfici e prospetti, in via prudenziale è necessario porsi nella condizione peggiorativa, ovvero, per l'appunto, quella che comporta la **sanzione demolitoria di tutti gli elementi costruiti in difformità alla Concessione Edilizia approvata e la conseguente rimessa in pristino.**

Ciò posto si procederà adesso analizzando singolarmente ogni subalterno procedendo piano per piano ed evidenziando, tra le svariate difformità rilevate, quelle che superano obiettivamente il limite di tolleranza imposto dall'Art. 34 bis comma 1 del D.P.R. 380/2001 (così come modificato ed integrato dal d.l. 69/2024 – Decreto Salva Casa e dalla conseguente L. 105/2024) rispetto alle misure previste nel titolo abilitativo.





4.6.1 Conformità dei beni insistenti sul piano interrato

I beni immobiliari oggetto di pignoramento insistenti al piano seminterrato sono i seguenti:

Numero progressivo	Foglio e mappale	Subalterno	Categoria	Descrizione
A.23	15, 1576	46	C/6	Autorimessa

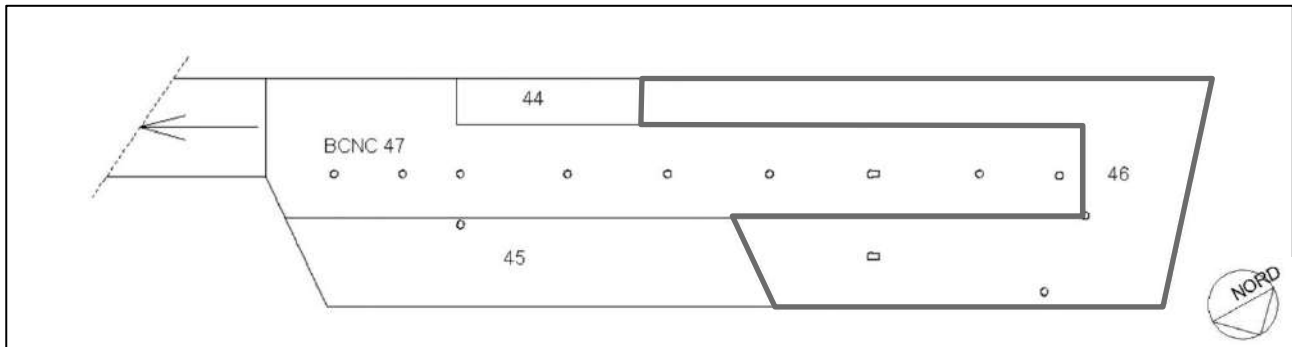


Figura 40 – Estratto di Elaborato Planimetrico – Piano seminterrato – Beni oggetto di pignoramento

4.6.1.1 Conformità del bene Censito al Catasto al F. 15, Mapp. 1576, Sub. 46, Cat. C/6

Dal sopralluogo effettuato sul bene immobile si è evinto che non sussistono delle difformità tra progetto concessionato e stato di fatto.



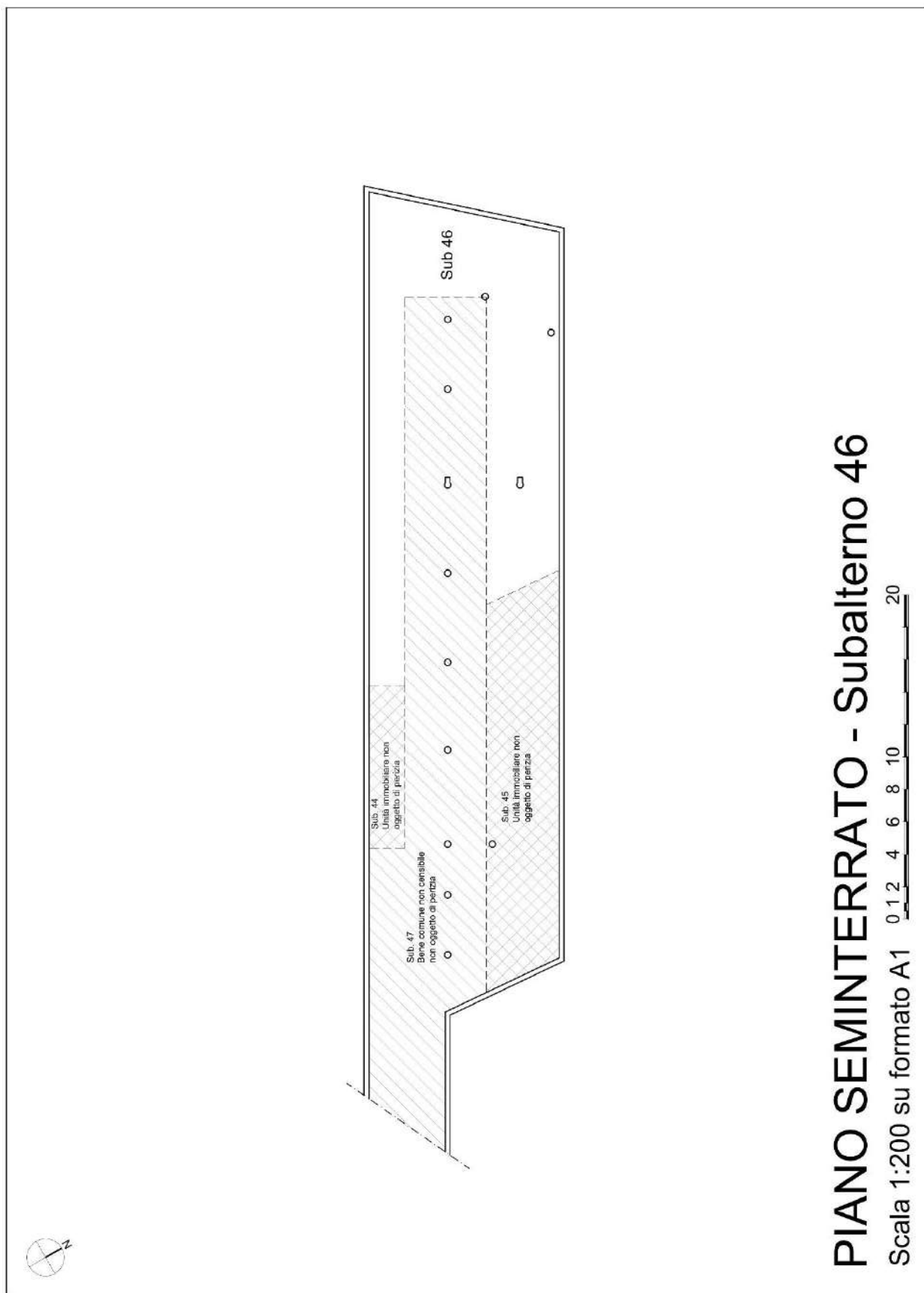


Figura 41 – Planimetria dello stato di fatto – Subalterno 46 – Piano Seminterrato

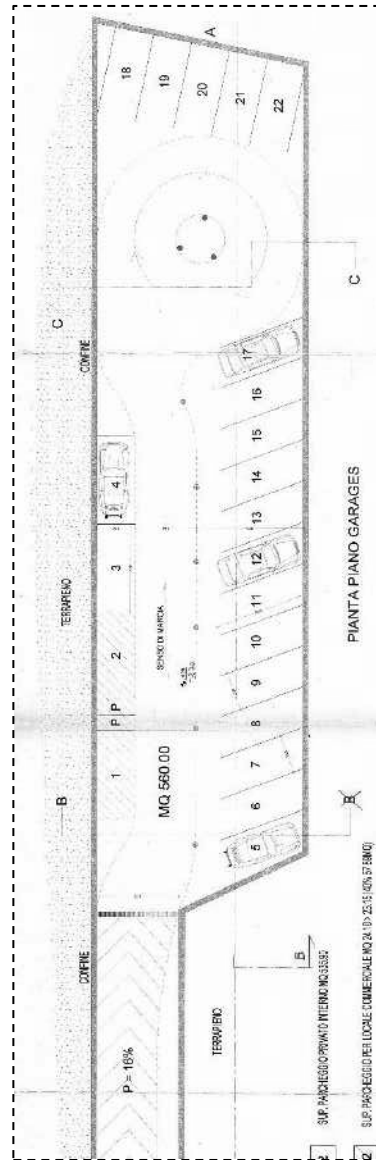


Figura 42 – Planimetria dello stato di progetto – Piano Seminterrato
Dal confronto tra le due planimetrie si può osservare l'assenza di difformità





4.6.2 Conformità dei beni insistenti sul piano terra

I beni immobiliari oggetto di pignoramento insistenti al piano terra sono i seguenti:

Numero progressivo	Foglio e mappale	Subalterno	Categoria	Descrizione
A.1	15, 1576	2	A/2	Abitazione
A.2	15, 1576	5	A/2	Abitazione
A.3	15, 1576	6	A/2	Abitazione
A.4	15, 1576	7	A/2	Abitazione
A.5	15, 1576	8	A/2	Abitazione
A.6	15, 1576	9	A/2	Abitazione
A.7	15, 1576	10	A/2	Abitazione
A.8	15, 1576	11	A/2	Abitazione

I subalterni sono stati ordinati secondo la progressione numerica con la quale le unità immobiliari sono state indicate nell'atto di pignoramento, nell'istanza di vendita ed in premessa al presente elaborato peritale.

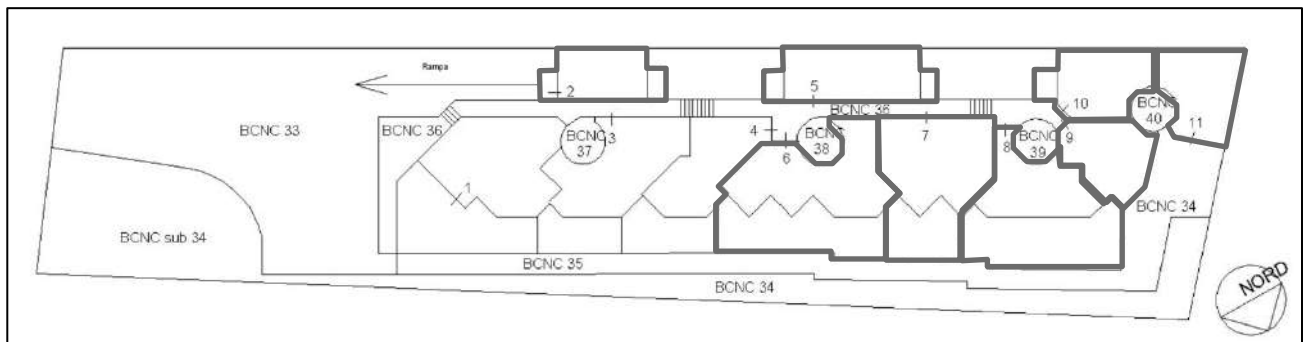


Figura 43 – Estratto di Elaborato Planimetrico – Piano terra – Beni oggetto di pignoramento





4.6.2.1 Conformità del bene Censito al Catasto al F. 15, Mapp. 1576, Sub. 2, Cat. A/2

Dal sopralluogo effettuato sul bene immobile si è evinto che sussistono delle difformità tra progetto concessionato e stato di fatto.

In particolare si evidenziano le seguenti difformità:

- Allo stato di fatto sono presenti partizioni interne costituite da tramezzi realizzati in difformità dal progetto approvato il quale, per tale bene, prevedeva un ambiente unico;
- Sul fronte Ovest è stata realizzata una porta al posto di una porta finestra;
- La porta finestra insistente sul fronte Est è stata divisa in due separate aperture;
- Il bene è stato realizzato ed è stato accatastato come abitazione sebbene nella Concessione Edilizia approvata fosse stato autorizzato come deposito;

Per quanto concerne le opere interne realizzate in difformità dallo stato rappresentato nella Concessione Edilizia approvata, tali opere potrebbero essere sanate tramite accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 e 37 del D.P.R. 380/2001.

Per quanto riguarda le opere esterne realizzate in difformità dallo stato rappresentato nella Concessione Edilizia approvata, tali opere potrebbero essere sanate presentando una pratica edilizia di permesso di costruire ai sensi dell'Art. 10 del D.P.R. 380/2001, facendo riferimento al Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.L. 22 Gennaio 2004 n.42 e ss.mm.ii.) tramite l'accertamento della compatibilità paesaggistica disciplinato dagli articoli 167 e 181 (Opere eseguite in assenza di concessione o in difformità da essa), e conseguenti sanzioni disciplinate dall'art. 167 del suddetto Codice.

Tuttavia, considerato che il bene era stato autorizzato ad uso deposito e privo di compartimentazioni interne, vi è la possibilità che tale istanza venga rigettata e che venga disposta la rimozione delle opere difformemente realizzate.

Si osserva inoltre che la modifica alla porta finestra insistente sull'ambiente attualmente destinato a zona giorno, non rispetta il corretto rapporto aeroilluminante e tale ambiente risulta di fatto privo di apertura finestrata verso l'esterno; pertanto allo stato attuale il bene non può in alcun modo essere destinato ad abitazione.

In via prudenziale è necessario dunque porsi nella condizione peggiorativa, ovvero, per l'appunto, quella che comporta la **sanzione demolitoria di tutti gli elementi costruiti in difformità alla Concessione Edilizia approvata e la conseguente rimessa in pristino**, al fine di destinare effettivamente il bene a deposito così come da concessione edilizia

Considerata la specifica conformazione dell'unità immobiliare, una eventuale sanzione demolitoria con rimessa in pristino comporterebbe:

- la demolizione dei tamponamenti interni;
- Il ripristino delle due porte finestra alla condizione rappresentata nei progetti concessionato.

I costi certi per la presentazione della pratica edilizia, degli oneri e delle sanzioni non sono quantificabili poiché per conoscerne l'esatto importo è necessario prima redigere l'intero progetto.





Per quanto concerne la **sanzione demolitoria**, essa può essere approssimativamente valutata nella cifra di **10.000,00 euro** per compensare il costo delle operazioni necessarie a rendere il bene conforme nell'eventualità che la Sovrintendenza ordini la sanzione demolitoria con rimessa in pristino degli elementi realizzati in difformità dalle concessioni edilizie, rimanendo consapevoli che si tratta esclusivamente di una stima di massima in quanto per conoscerne l'importo esatto bisognerebbe redigere l'intero progetto esecutivo.

Per la **redazione e presentazione della pratica** da parte di professionista abilitato, vista anche la necessità di dotare il bene di certificato di agibilità, si può ragionevolmente stimare una spesa di circa **2.000,00 euro** più IVA e oneri di legge.

Per ciò che riguarda la **sanzione**, non potendo quantificarla con esattezza, esse sarà sommariamente valutata **applicando un determinato coefficiente correttivo al ribasso sul valore del bene.**



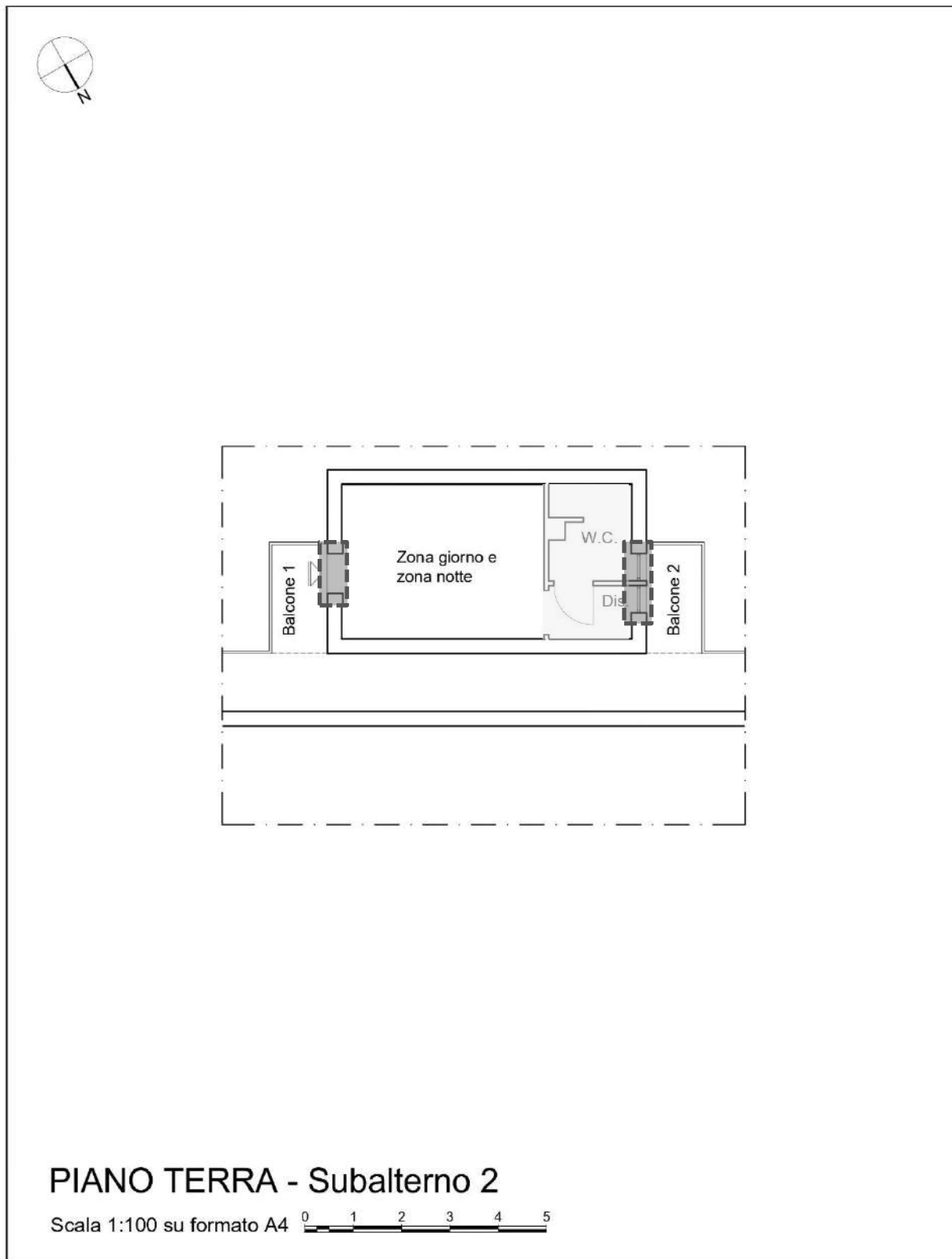


Figura 44 – Planimetria dello stato di fatto – Subalterno 2 – Piano Terra

- Tamponamenti interni non previsti nel progetto approvato
- Aperture esterne realizzate in difformità dal progetto approvato





*Figura 45 – Planimetria dello stato di progetto – Subalterno 2 - Piano Terra
Dal confronto tra le due planimetrie si possono osservare le difformità rilevate*



4.6.2.2 Conformità del bene Censito al Catasto al F. 15, Mapp. 1576, Sub. 5, Cat. A/2

Dal sopralluogo effettuato sul bene immobile si è evinto che non sussistono delle difformità tra progetto concessionato e stato di fatto.

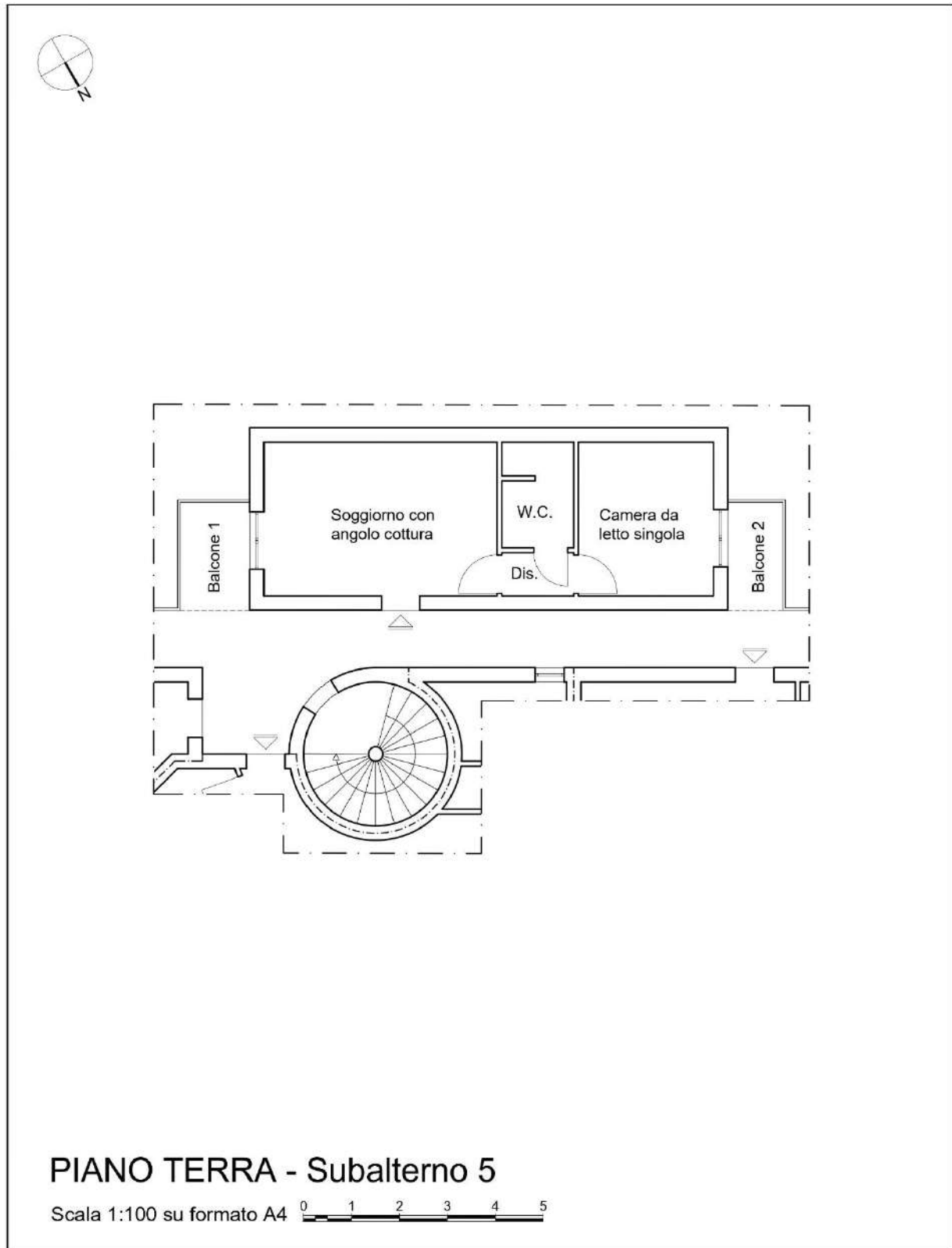
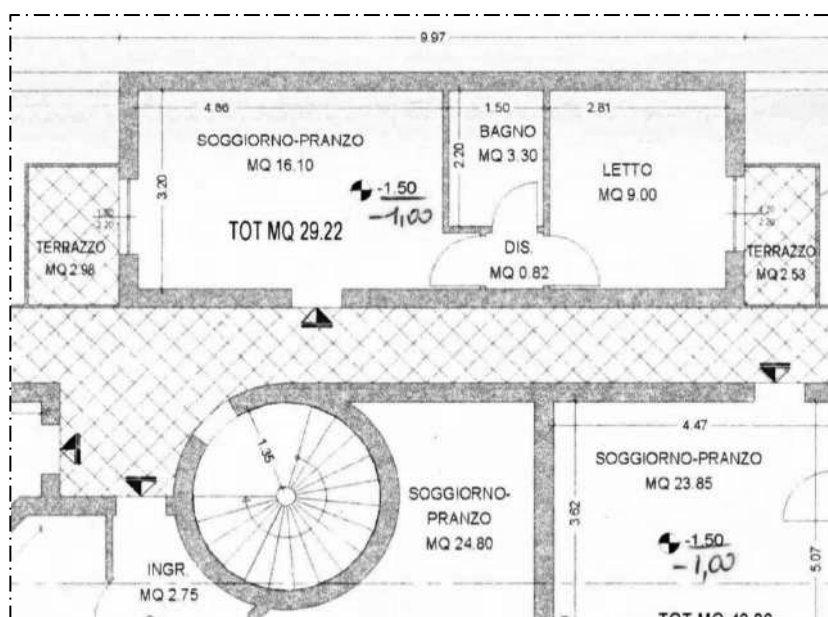


Figura 46 – Planimetria dello stato di fatto – Subalterno 5 – Piano Terra





*Figura 47 – Planimetria dello stato di progetto – Subalterno 5 - Piano Terra
Dal confronto tra le due planimetrie si può osservare l'assenza di difformità*





4.6.2.3 Conformità del bene Censito al Catasto al F. 15, Mapp. 1576, Sub. 6, Cat. A/2

Dal sopralluogo effettuato sul bene immobile si è evinto che sussistono delle difformità tra progetto concessionato e stato di fatto.

In particolare si evidenziano le seguenti difformità:

- Gli ambienti interni presentano una difforme distribuzione rispetto al progetto approvato;
- Sul fronte Sud è stata realizzata una finestra non indicata nel progetto approvato.

Per quanto concerne le **opere interne realizzate in difformità dallo stato rappresentato nella Concessione Edilizia approvata**, tali opere possono essere **sanate tramite accertamento di conformità** ai sensi dell'art. 36 e 37 del D.P.R. 380/2001.

Per quanto concerne le **opere esterne realizzate in difformità dallo stato rappresentato nella Concessione Edilizia approvata** tali opere possono essere **sanate** presentando una pratica edilizia di **permesso di costruire** ai sensi dell'Art. 10 del D.P.R. 380/2001, facendo riferimento al Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.L. 22 Gennaio 2004 n.42 e ss.mm.ii.) tramite **l'accertamento della compatibilità paesaggistica** disciplinato dagli articoli 167 e 181 (Opere eseguite in assenza di concessione o in difformità da essa), e conseguenti sanzioni disciplinate dall'art. 167 del suddetto Codice.

I costi certi per la presentazione della pratica edilizia, degli oneri e delle sanzioni non sono quantificabili poiché per conoscerne l'esatto importo è necessario prima redigere l'intero progetto.

Per la **redazione e presentazione della pratica** da parte di professionista abilitato, vista anche la necessità di dotare il bene di certificato di agibilità, si può ragionevolmente stimare una spesa di circa **2.000,00 euro** più IVA e oneri di legge.

Per ciò che riguarda la **sanzione**, non potendo quantificarla con esattezza, esse sarà sommariamente valutata **applicando un determinato coefficiente correttivo al ribasso sul valore del bene**.



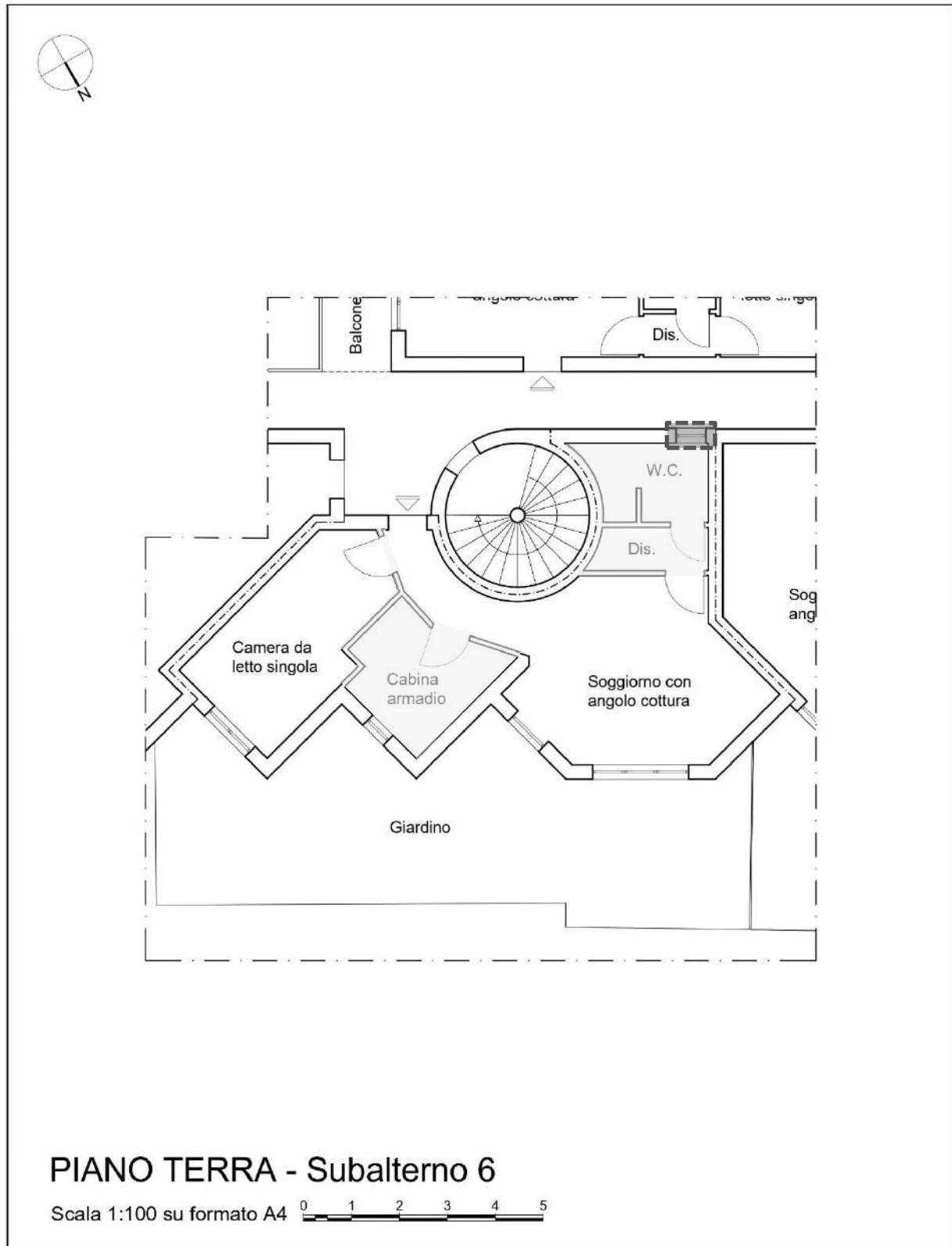


Figura 48 – Planimetria dello stato di fatto – Subalterno 6 – Piano Terra

- Tamponamenti interni collocati in difformità dal progetto approvato
- Aperture esterne realizzate in difformità dal progetto approvato



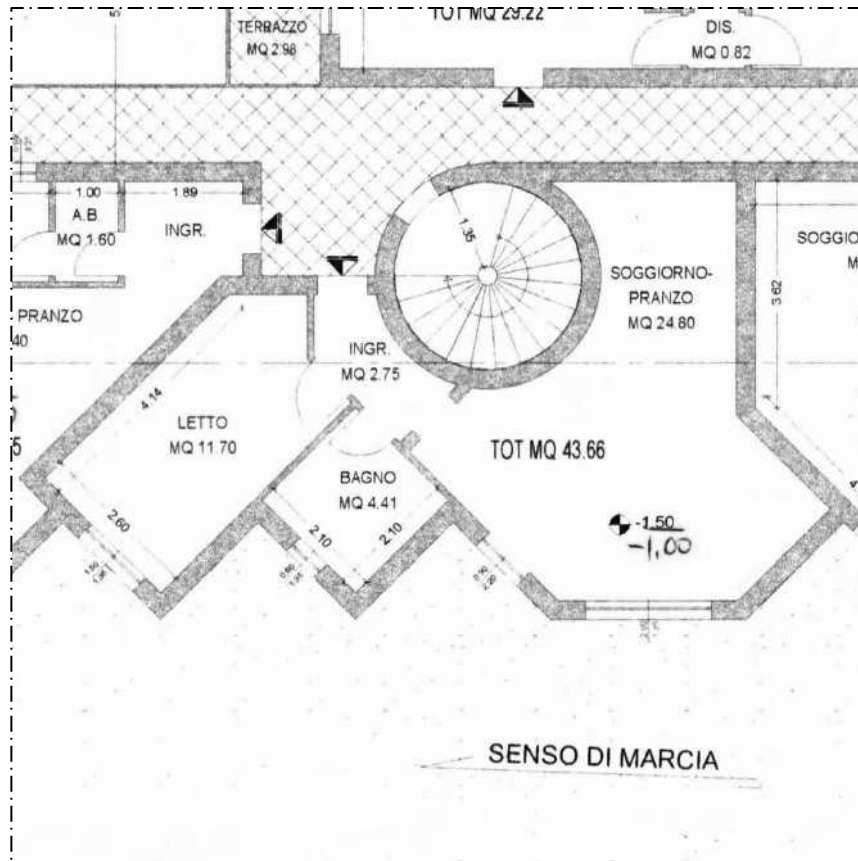


Figura 49 – Planimetria dello stato di progetto – Subalterno 6 - Piano Terra
Dal confronto tra le due planimetrie si possono osservare le difformità rilevate





4.6.2.4 Conformità del bene Censito al Catasto al F. 15, Mapp. 1576, Sub. 7, Cat. A/2

Dal sopralluogo effettuato sul bene immobile si è evinto che non sussistono delle difformità tra progetto concessionato e stato di fatto.

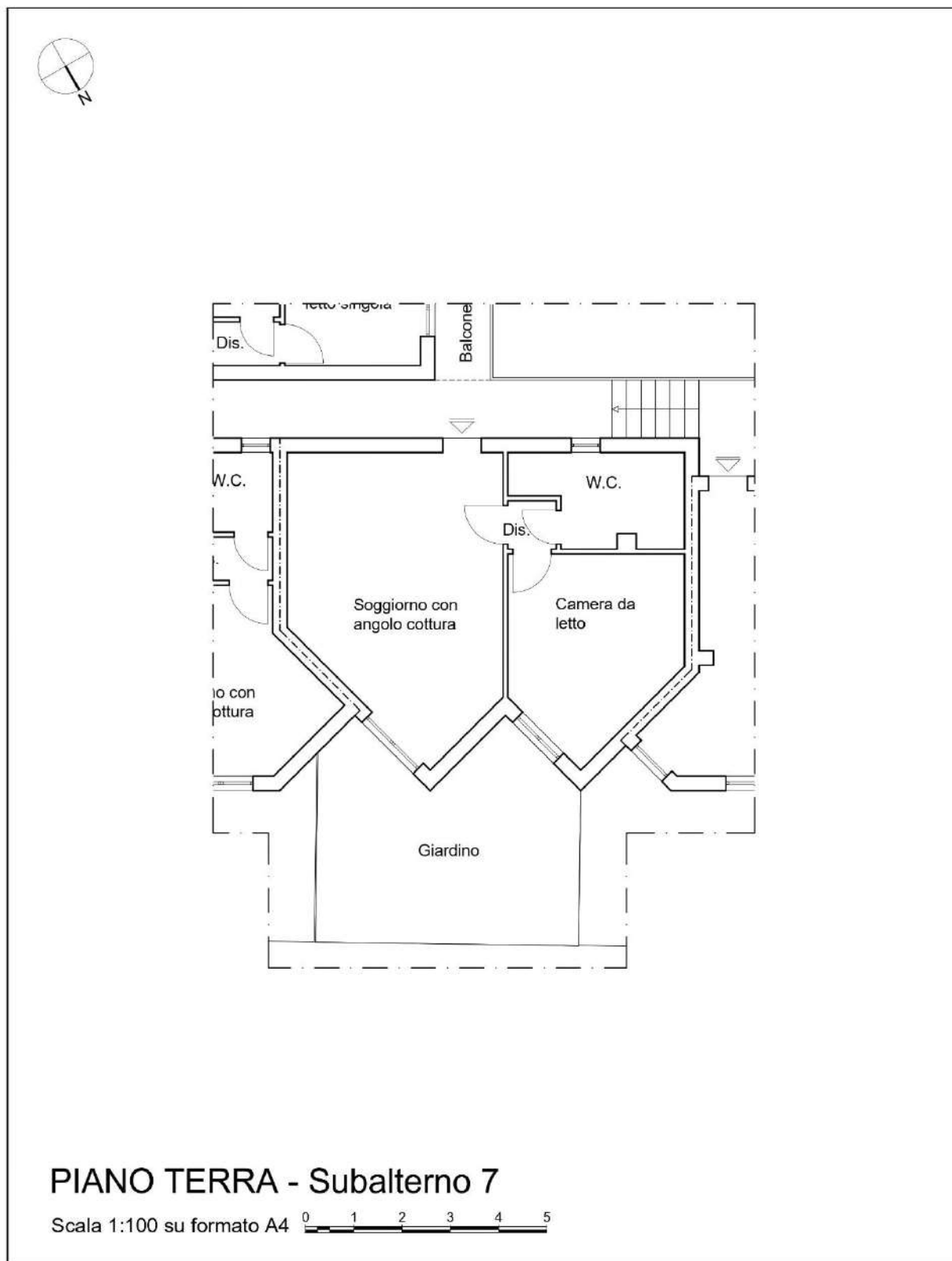
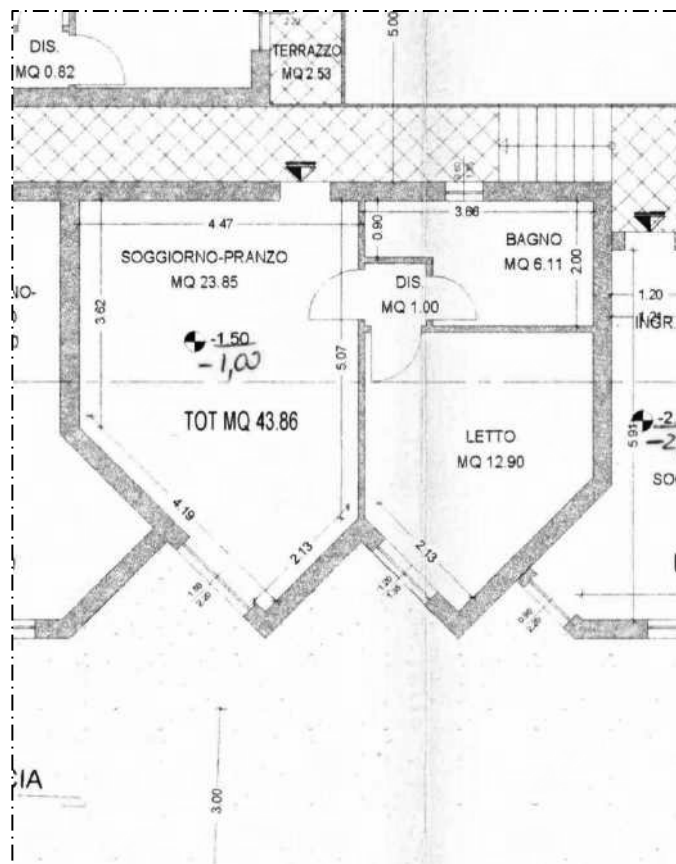


Figura 50 – Planimetria dello stato di fatto – Subalterno 7 – Piano Terra





*Figura 51 – Planimetria dello stato di progetto – Subalterno 7 - Piano Terra
Dal confronto tra le due planimetrie si può osservare l'assenza di difformità*



4.6.2.5 Conformità del bene Censito al Catasto al F. 15, Mapp. 1576, Sub. 8, Cat. A/2

Dal sopralluogo effettuato sul bene immobile si è evinto che non sussistono delle difformità tra progetto concesso e stato di fatto.

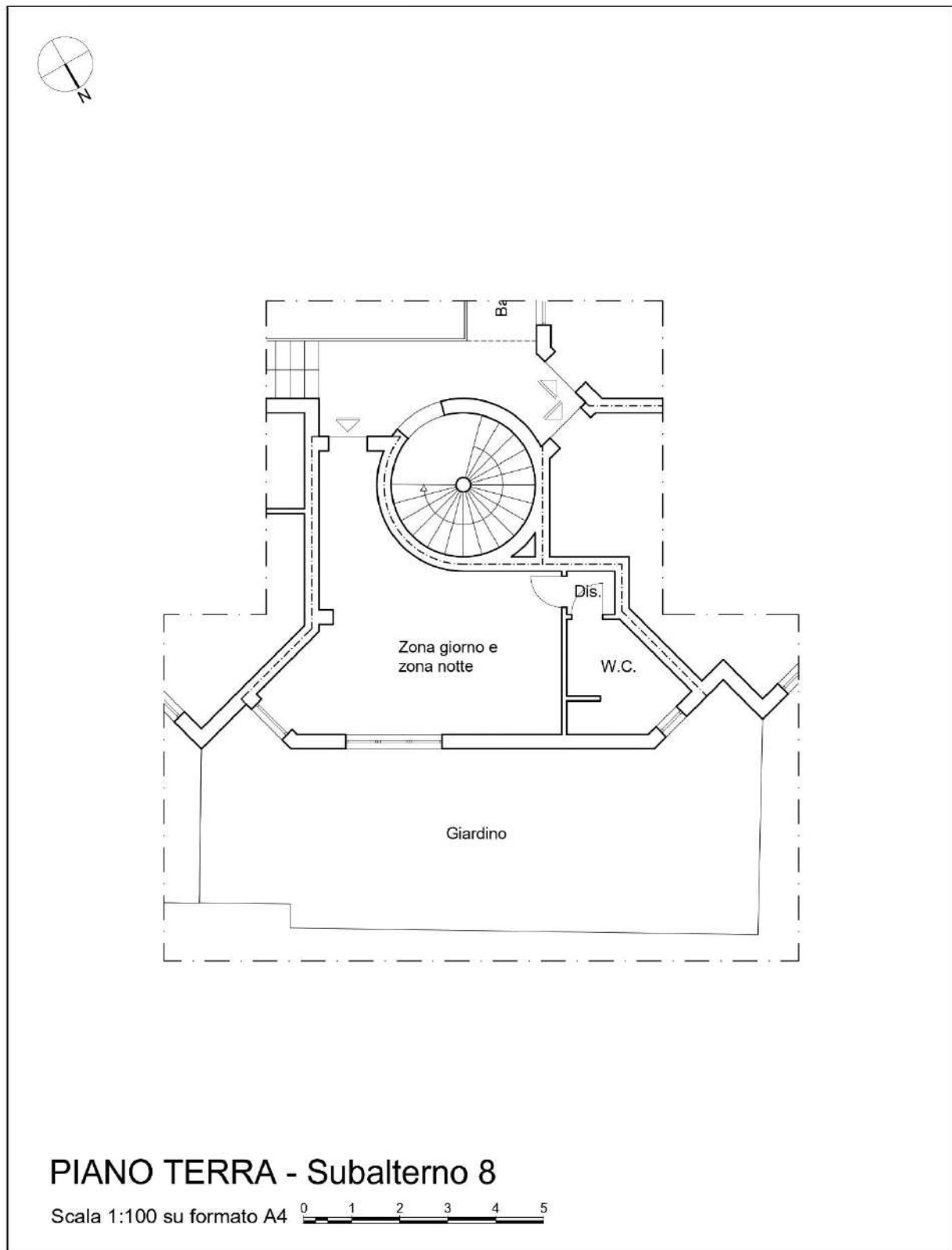


Figura 52 – Planimetria dello stato di fatto – Subalterno 8 – Piano Terra



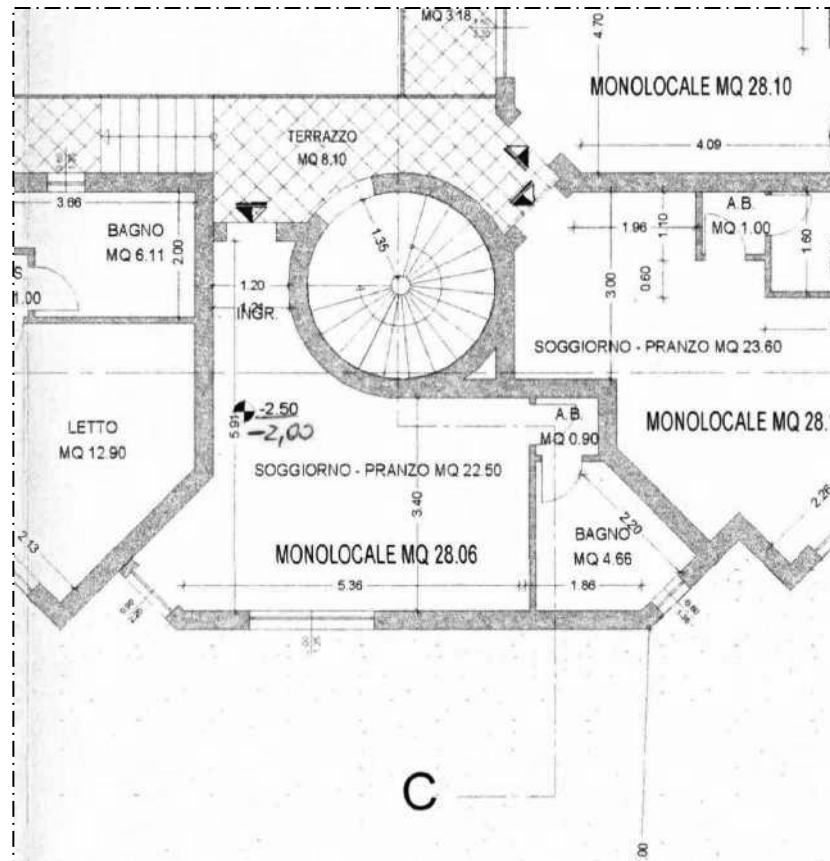


Figura 53 – Planimetria dello stato di progetto – Subalterno 8 - Piano Terra
Dal confronto tra le due planimetrie si può osservare l'assenza di difformità





4.6.2.6 Conformità del bene Censito al Catasto al F. 15, Mapp. 1576, Sub. 9, Cat. A/2

Dal sopralluogo effettuato sul bene immobile si è evinto che sussistono delle difformità tra progetto concessionato e stato di fatto.

In particolare si evidenziano le seguenti difformità:

- la posizione dei tramezzi interni in corrispondenza del servizio igienico risulta nello stato di fatto parzialmente traslata rispetto al progetto concessionato.

Per quanto concerne le **opere interne realizzate in difformità dallo stato rappresentato nella Concessione Edilizia approvata**, tali opere possono essere **sanate tramite accertamento di conformità** ai sensi dell'art. 36 e 37 del D.P.R. 380/2001.

I costi certi per la presentazione della pratica edilizia, degli oneri e delle sanzioni non sono quantificabili poiché per conoscerne l'esatto importo è necessario prima redigere l'intero progetto.

Per la **redazione e presentazione della pratica** da parte di professionista abilitato, vista anche la necessità di dotare il bene di certificato di agibilità, si può ragionevolmente stimare una spesa di circa **2.000,00 euro** più IVA e oneri di legge.

Per ciò che riguarda la **sanzione**, non potendo quantificarla con esattezza, esse sarà sommariamente valutata **applicando un determinato coefficiente correttivo al ribasso sul valore del bene**.



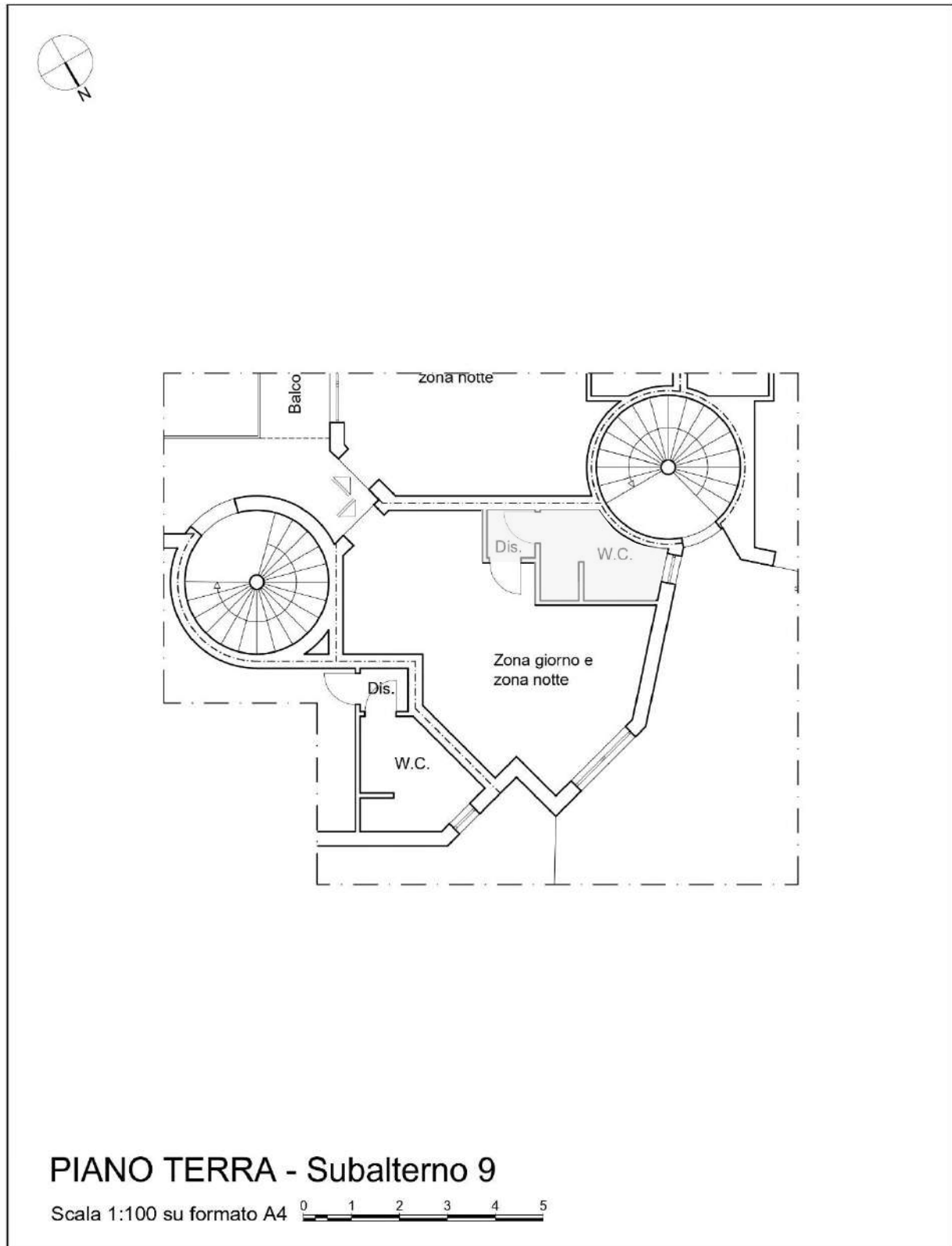


Figura 54 – Planimetria dello stato di fatto – Subalterno 9 – Piano Terra

- Tamponamenti interni traslati rispetto al progetto approvato



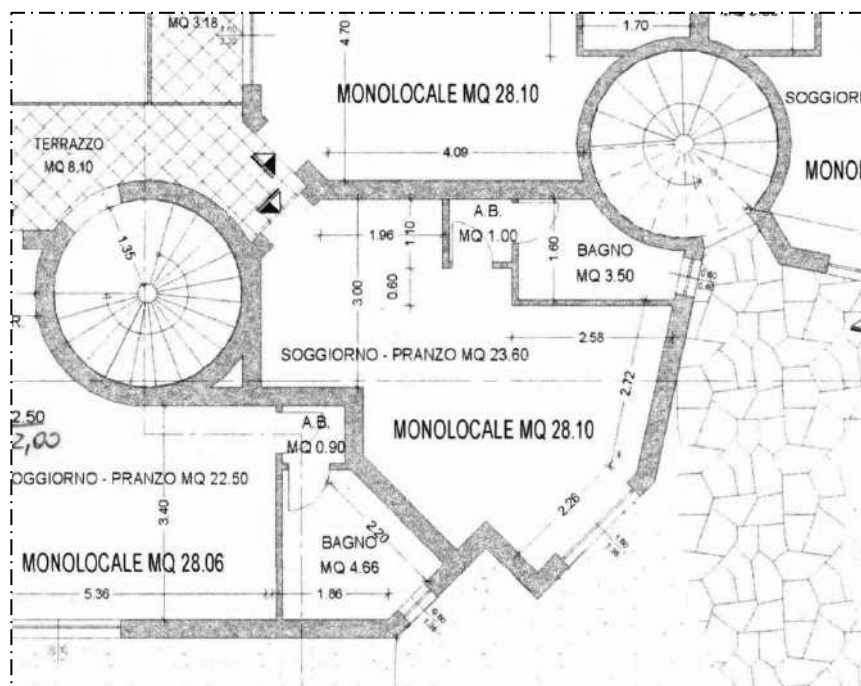


Figura 55 – Planimetria dello stato di progetto – Subalterno 9 - Piano Terra
Dal confronto tra le due planimetrie si possono osservare le difformità rilevate





4.6.2.7 Conformità del bene Censito al Catasto al F. 15, Mapp. 1576, Sub. 10, Cat. A/2

Dal sopralluogo effettuato sul bene immobile si è evinto che non sussistono delle difformità tra progetto concesso e stato di fatto.

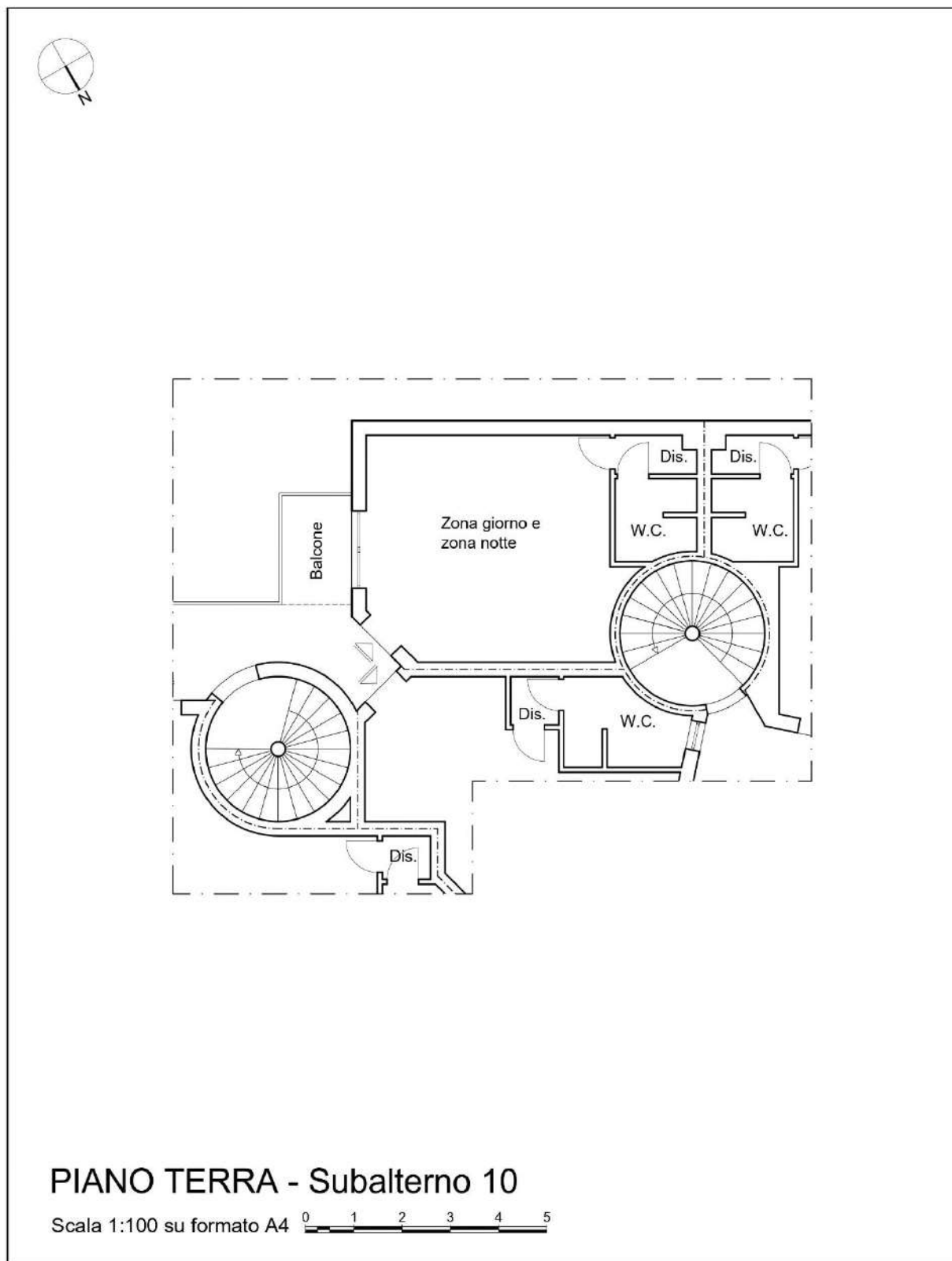


Figura 56 – Planimetria dello stato di fatto – Subalterno 10 – Piano Terra



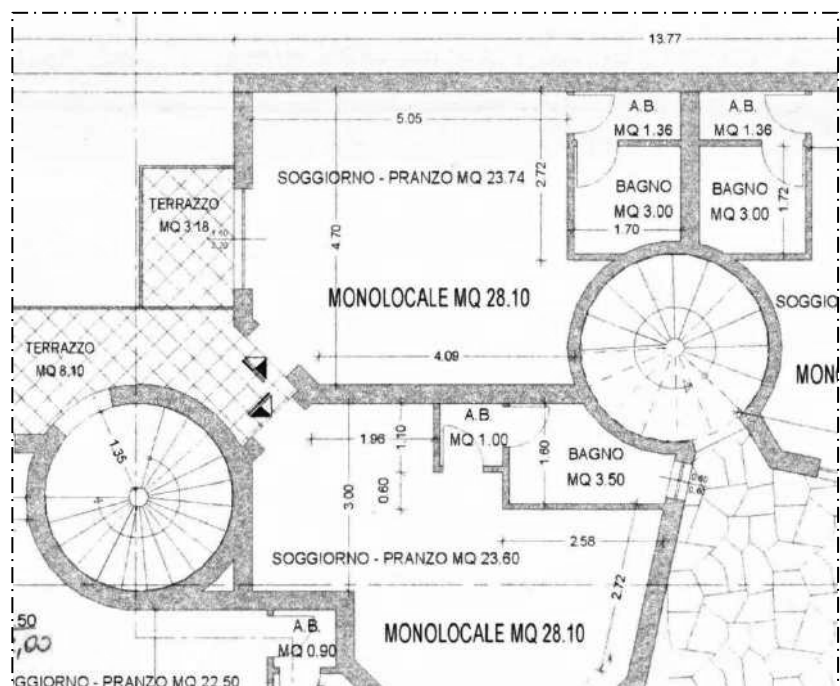


Figura 57 – Planimetria dello stato di progetto – Subalterno 10 - Piano Terra
Dal confronto tra le due planimetrie si può osservare l'assenza di difformità





4.6.2.8 Conformità del bene Censito al Catasto al F. 15, Mapp. 1576, Sub. 11, Cat. A/2

Dal sopralluogo effettuato sul bene immobile si è evinto che sussistono delle difformità tra progetto concessionato e stato di fatto.

In particolare si evidenziano le seguenti difformità:

- la posizione dei tramezzi interni nella zona giorno risulta nello stato di fatto parzialmente difforme dal progetto concessionato.

Per quanto concerne le **opere interne realizzate in difformità dallo stato rappresentato nella Concessione Edilizia approvata**, tali opere possono essere **sanate tramite accertamento di conformità** ai sensi dell'art. 36 e 37 del D.P.R. 380/2001.

I costi certi per la presentazione della pratica edilizia, degli oneri e delle sanzioni non sono quantificabili poiché per conoscerne l'esatto importo è necessario prima redigere l'intero progetto.

Per la **redazione e presentazione della pratica** da parte di professionista abilitato, vista anche la necessità di dotare il bene di certificato di agibilità, si può ragionevolmente stimare una spesa di circa **2.000,00 euro** più IVA e oneri di legge.

Per ciò che riguarda la **sanzione**, non potendo quantificarla con esattezza, esse sarà sommariamente valutata **applicando un determinato coefficiente correttivo al ribasso sul valore del bene**.



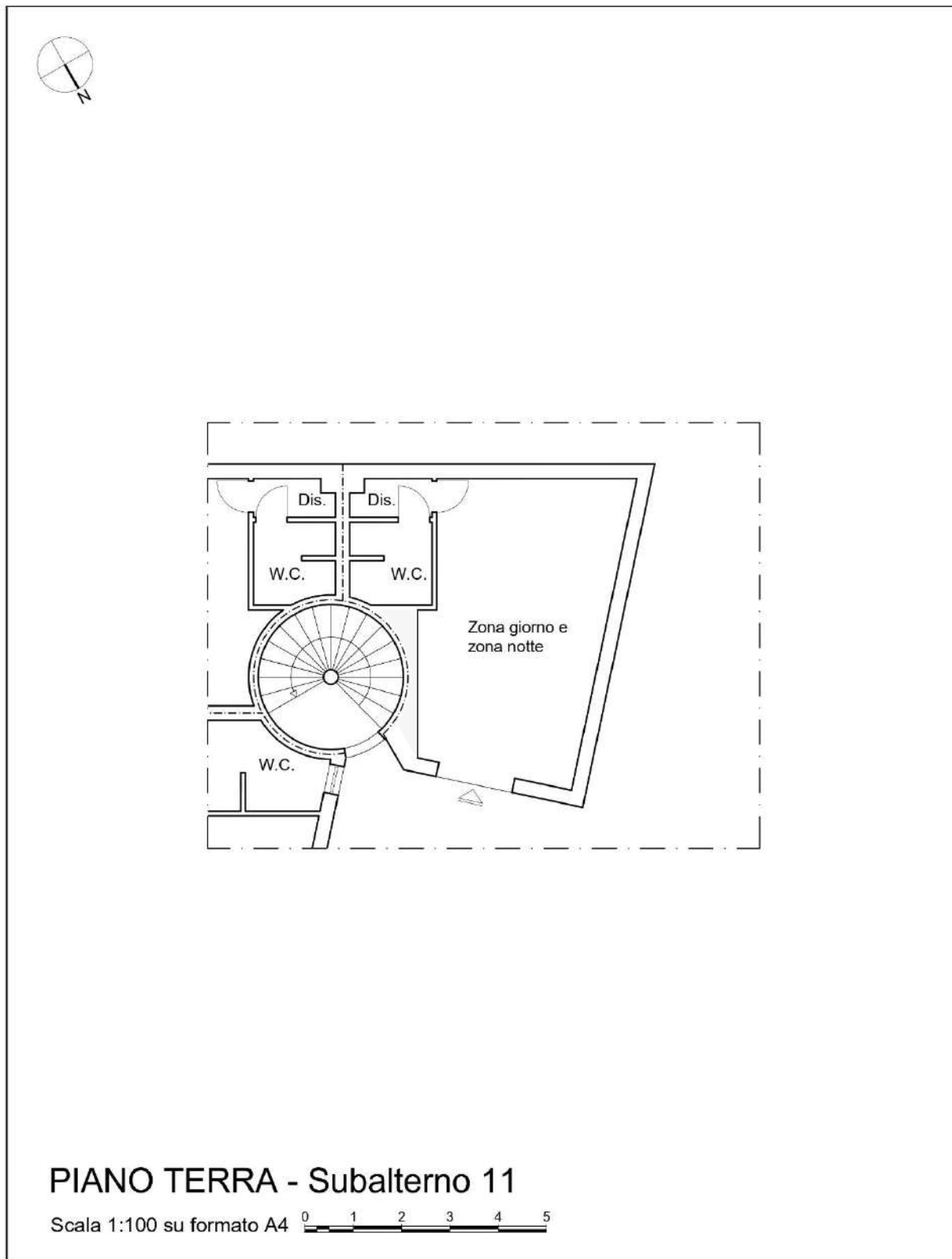
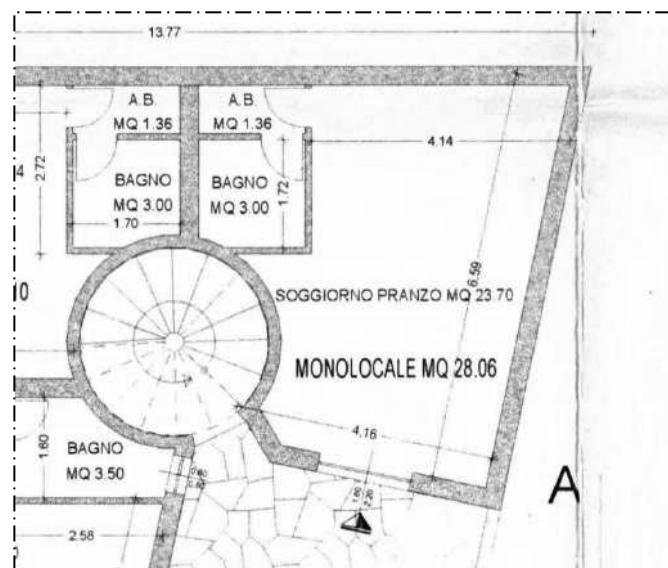


Figura 58 – Planimetria dello stato di fatto – Subalterno 11 – Piano Terra

- Tamponamenti interni disposti difformemente dal progetto approvato





*Figura 59 – Planimetria dello stato di progetto – Subalterno 11 - Piano Terra
Dal confronto tra le due planimetrie si possono osservare le difformità rilevate*





4.6.3 Conformità dei beni insistenti sul piano primo

I beni immobiliari oggetto di pignoramento insistenti al piano primo sono i seguenti:

Numero progressivo	Foglio e mappale	Subalterno	Categoria	Descrizione
A.9	15, 1576	15	A/2	Abitazione
A.10	15, 1576	16	A/2	Abitazione
A.11	15, 1576	17	A/2	Abitazione
A.12	15, 1576	18	A/2	Abitazione
A.13	15, 1576	19	A/2	Abitazione
A.14	15, 1576	20	A/2	Abitazione
A.15	15, 1576	21	A/2	Abitazione

I subalterni sono stati ordinati secondo la progressione numerica con la quale le unità immobiliari sono state indicate nell'atto di pignoramento, nell'istanza di vendita ed in premessa al presente elaborato peritale.

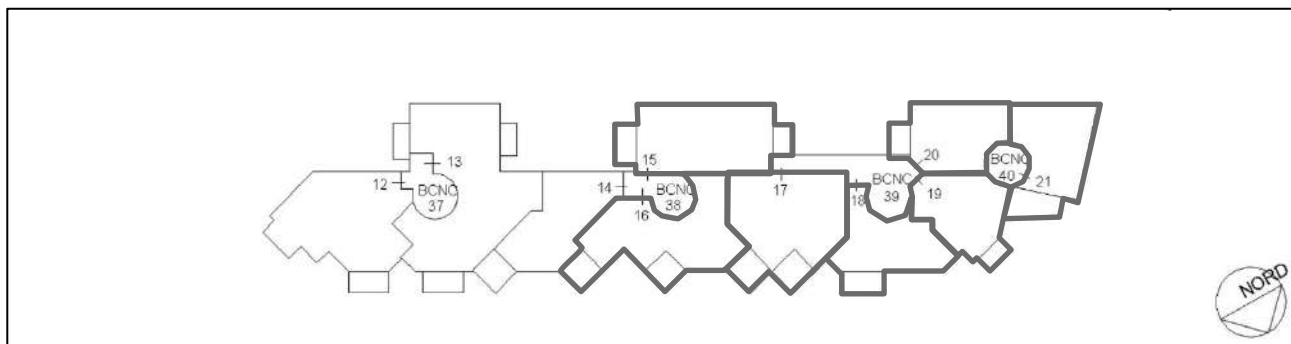


Figura 60 – Estratto di Elaborato Planimetrico – Piano primo – Beni oggetto di pignoramento



4.6.3.1 Conformità del bene Censito al Catasto al F. 15, Mapp. 1576, Sub. 15, Cat. A/2
Dal sopralluogo effettuato sul bene immobile si è evinto che non sussistono delle difformità tra progetto concessionato e stato di fatto.

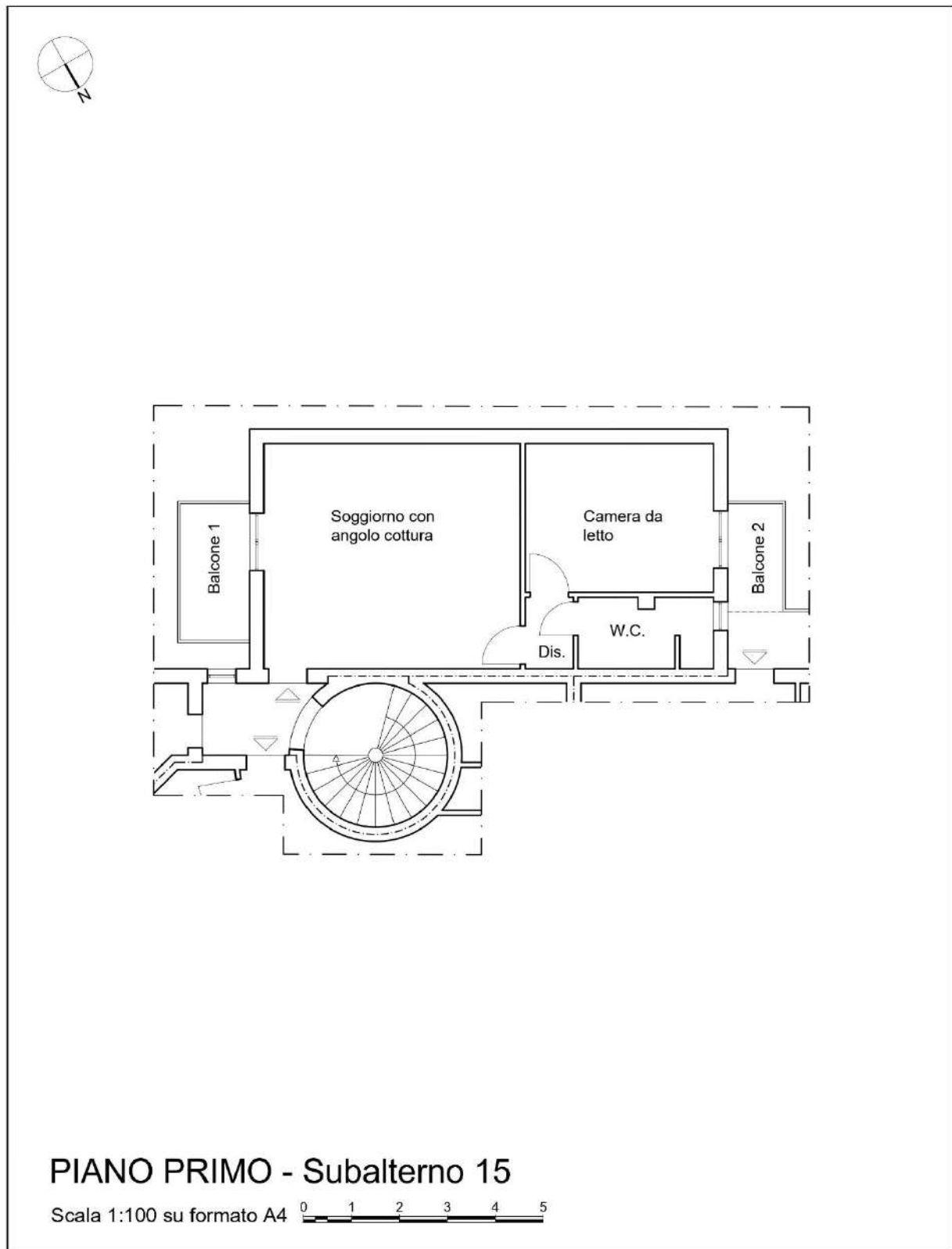


Figura 61 – Planimetria dello stato di fatto – Subalterno 15 – Piano Primo



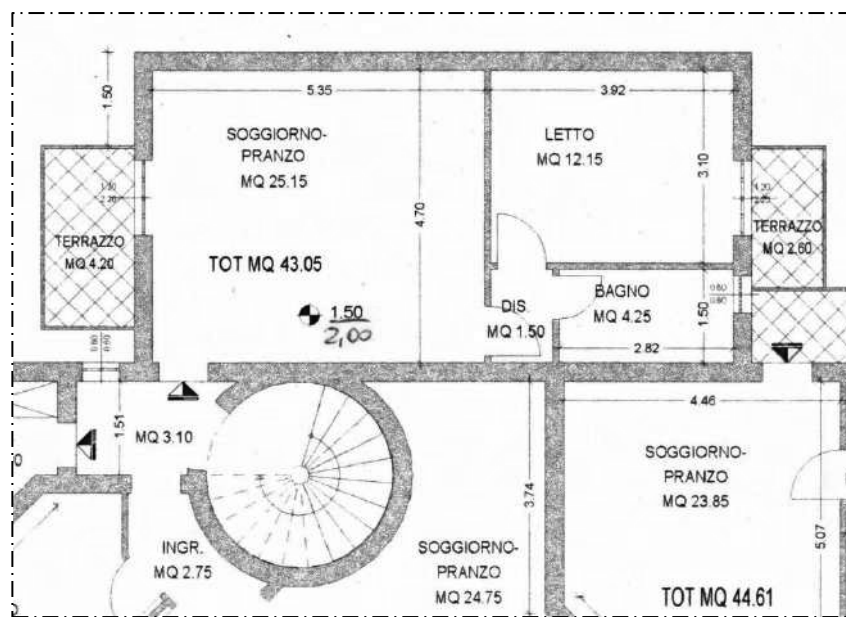


Figura 62 – Planimetria dello stato di progetto – Subalterno 15 - Piano Primo
Dal confronto tra le due planimetrie si può osservare l'assenza di difformità





4.6.3.2 Conformità del bene Censito al Catasto al F. 15, Mapp. 1576, Sub. 16, Cat. A/2

Dal sopralluogo effettuato sul bene immobile si è evinto che sussistono delle difformità tra progetto concessionato e stato di fatto.

In particolare si evidenziano le seguenti difformità:

- Gli ambienti interni presentano una difforme distribuzione rispetto al progetto approvato.

Per quanto concerne le **opere interne realizzate in difformità dallo stato rappresentato nella Concessione Edilizia approvata**, tali opere possono essere **sanate tramite accertamento di conformità** ai sensi dell'art. 36 e 37 del D.P.R. 380/2001.

I costi certi per la presentazione della pratica edilizia, degli oneri e delle sanzioni non sono quantificabili poiché per conoscerne l'esatto importo è necessario prima redigere l'intero progetto.

Per la **redazione e presentazione della pratica** da parte di professionista abilitato, vista anche la necessità di dotare il bene di certificato di agibilità, si può ragionevolmente stimare una spesa di circa **2.000,00 euro** più IVA e oneri di legge.

Per ciò che riguarda la **sanzione**, non potendo quantificarla con esattezza, esse sarà sommariamente valutata **applicando un determinato coefficiente correttivo al ribasso sul valore del bene**.



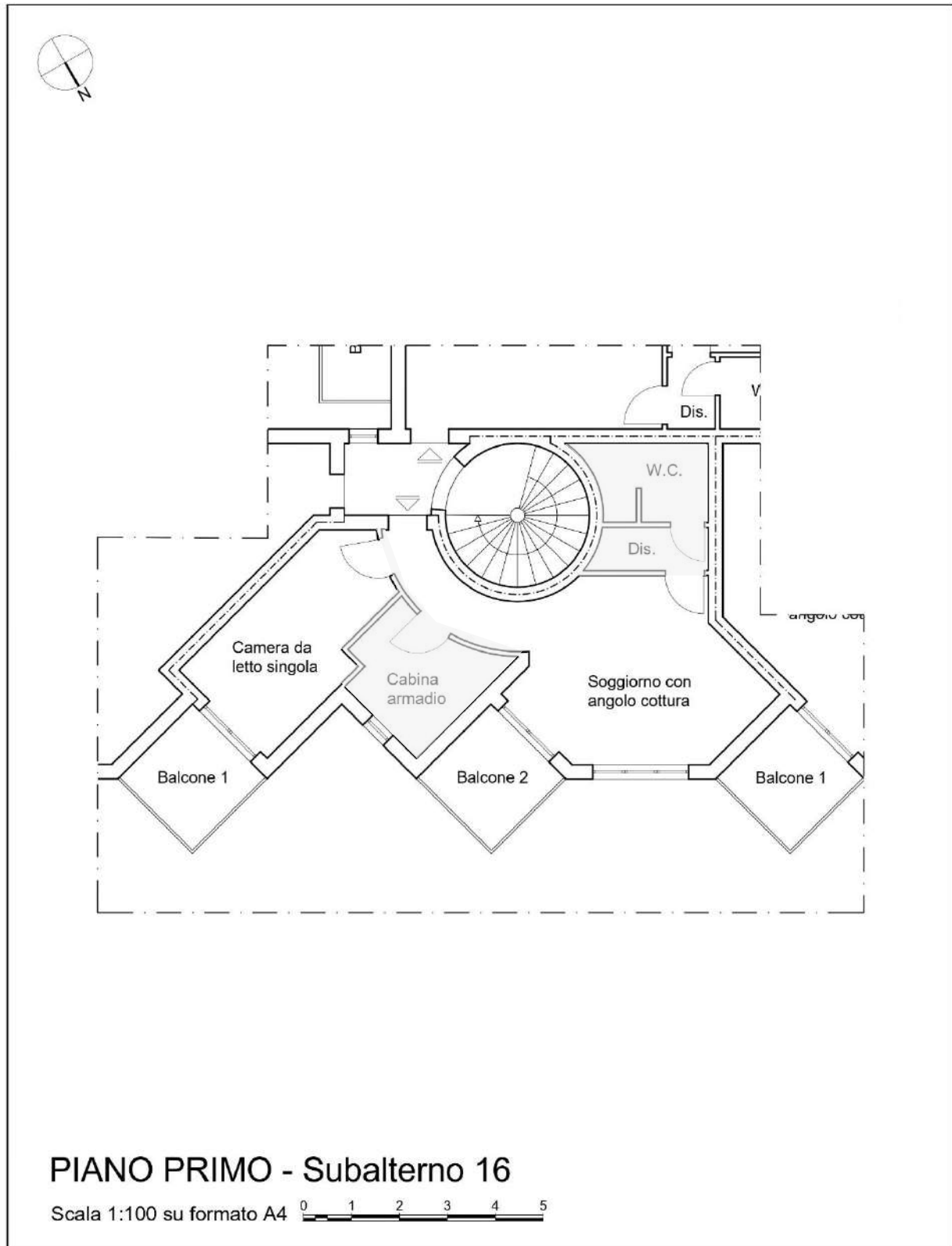


Figura 63 – Planimetria dello stato di fatto – Subalterno 16 – Piano Primo

- Tamponamenti interni collocati in difformità dal progetto approvato



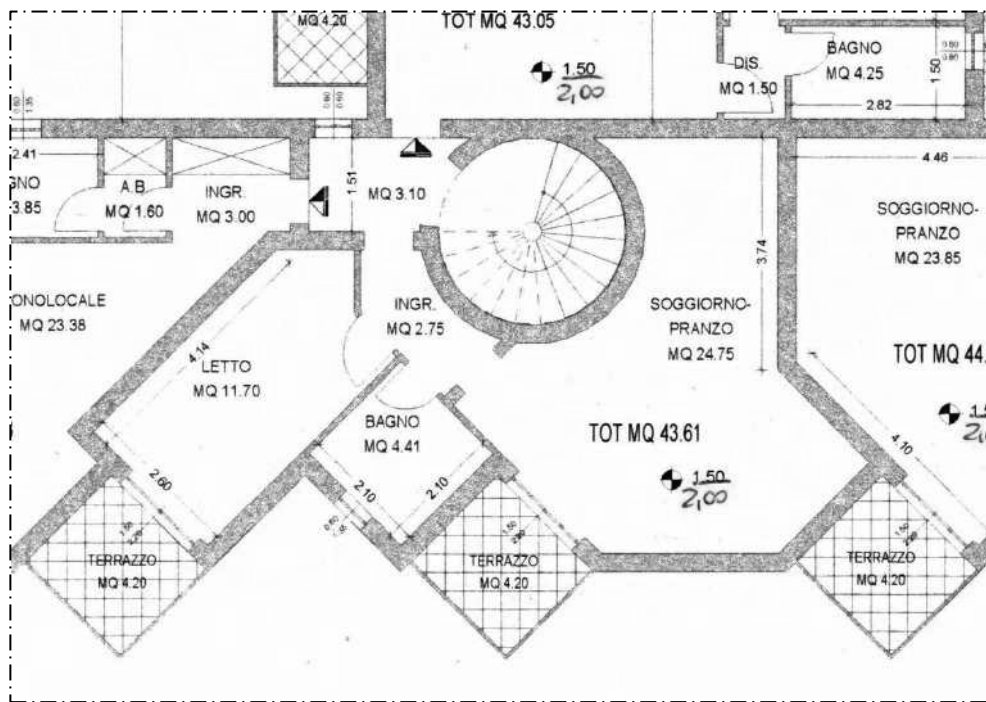


Figura 64 – Planimetria dello stato di progetto – Subalterno 16 - Piano Primo
Dal confronto tra le due planimetrie si possono osservare le difformità rilevate



4.6.3.3 Conformità del bene Censito al Catasto al F. 15, Mapp. 1576, Sub. 17, Cat. A/2
Dal sopralluogo effettuato sul bene immobile si è evinto che non sussistono delle difformità tra progetto concessionato e stato di fatto.

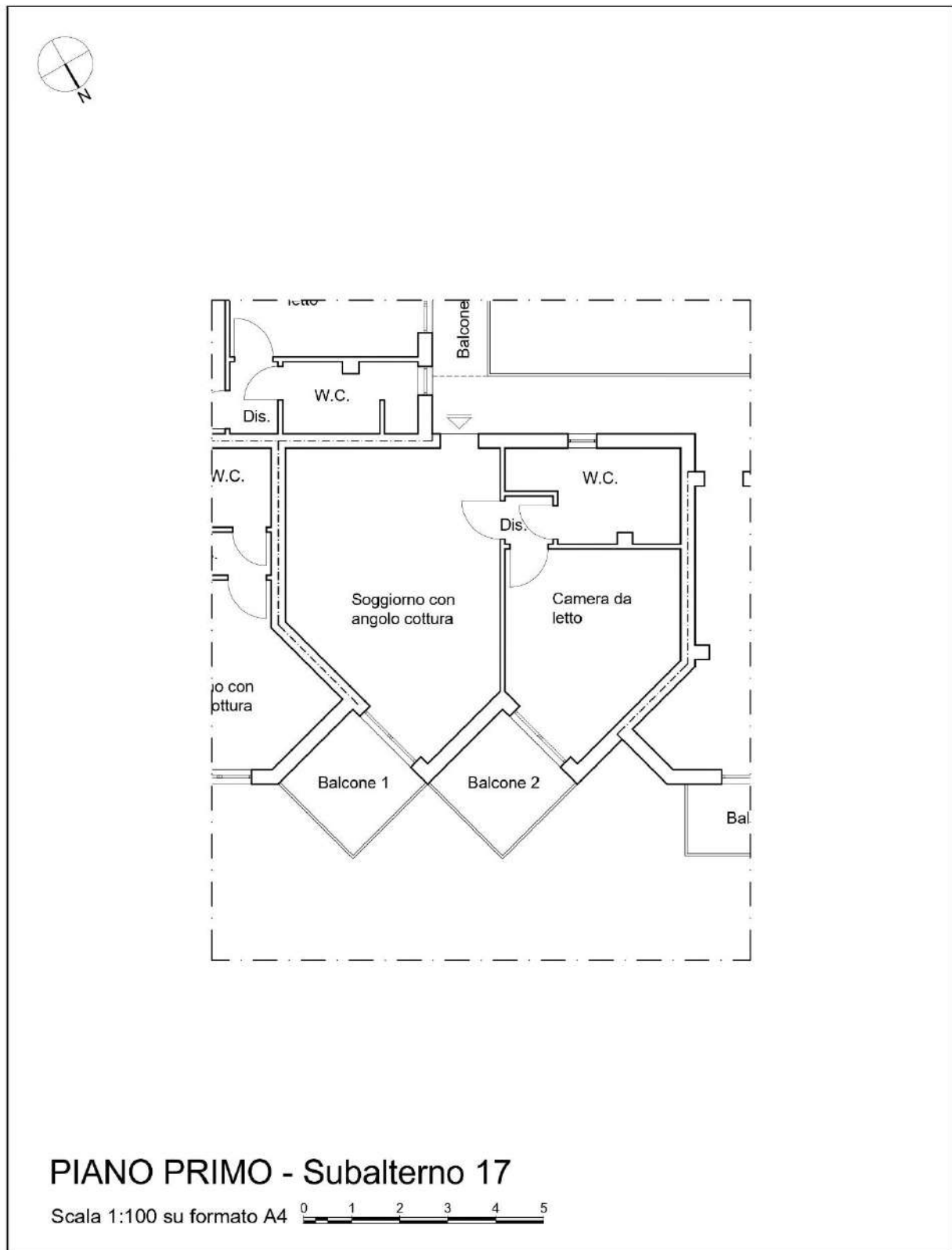


Figura 65 – Planimetria dello stato di fatto – Subalterno 17 – Piano Primo



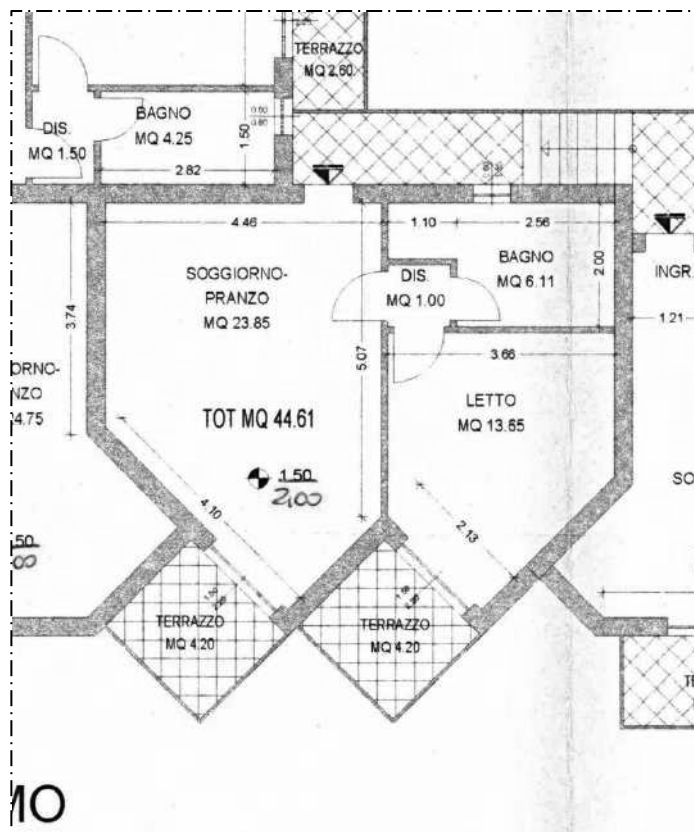


Figura 66 – Planimetria dello stato di progetto – Subalterno 17 - Piano Primo
Dal confronto tra le due planimetrie si può osservare l'assenza di difformità



4.6.3.4 Conformità del bene Censito al Catasto al F. 15, Mapp. 1576, Sub. 18, Cat. A/2
Dal sopralluogo effettuato sul bene immobile si è evinto che non sussistono delle difformità tra progetto concessionato e stato di fatto.

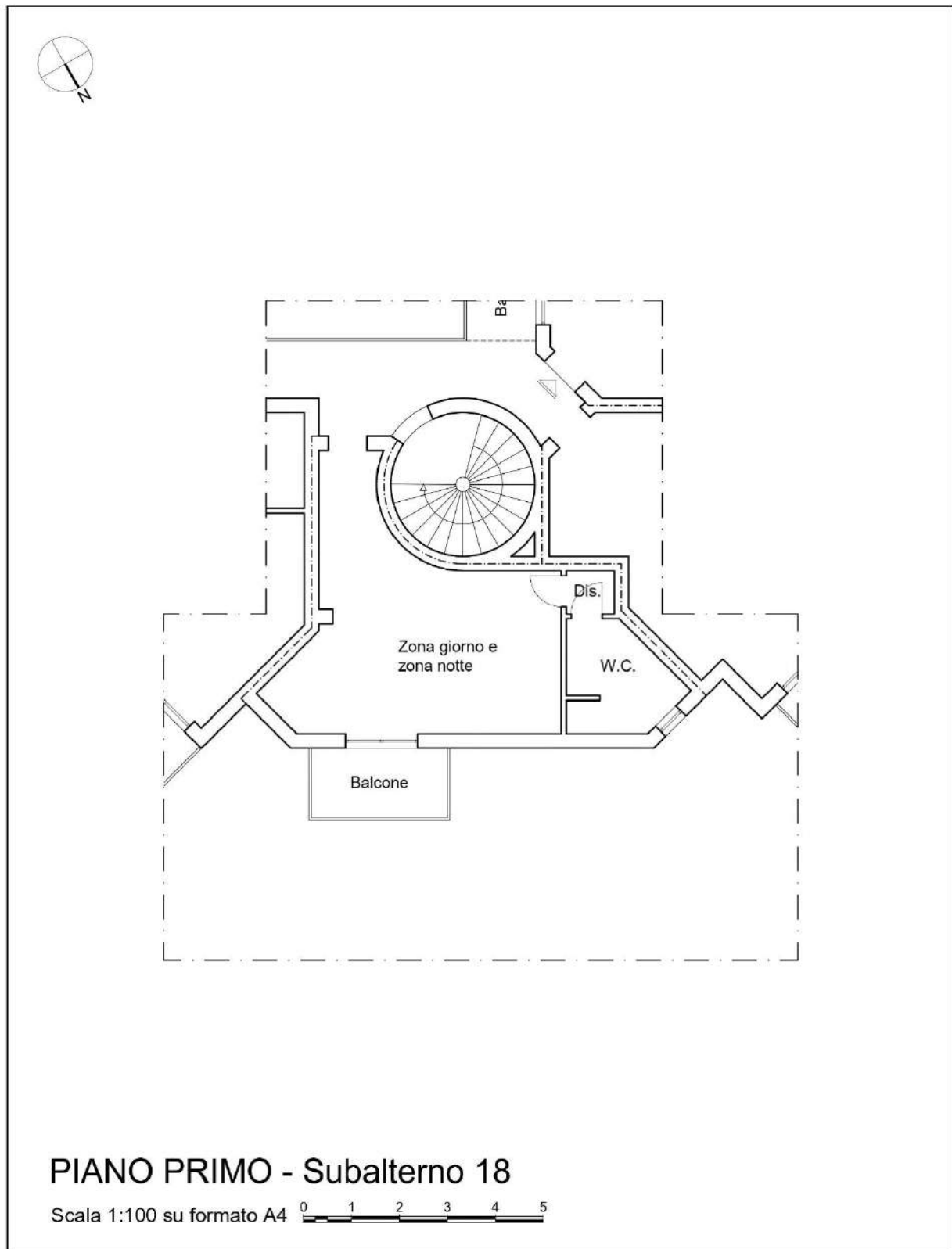


Figura 67 – Planimetria dello stato di fatto – Subalterno 18 – Piano Primo



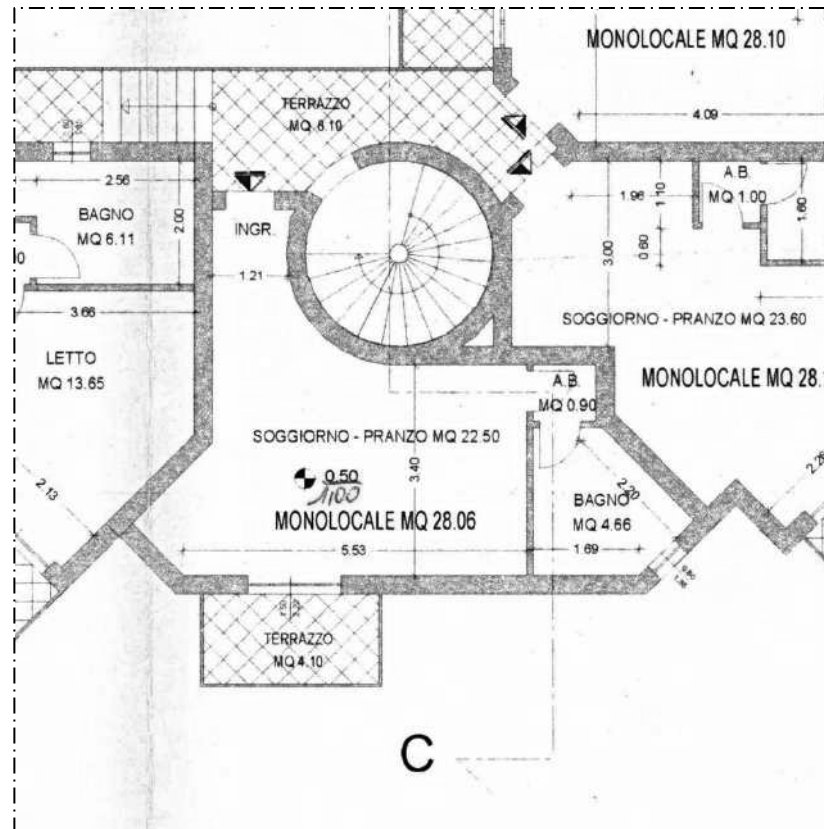


Figura 68 – Planimetria dello stato di progetto – Subalterno 18 - Piano Primo
Dal confronto tra le due planimetrie si può osservare l'assenza di difformità





4.6.3.5 Conformità del bene Censito al Catasto al F. 15, Mapp. 1576, Sub. 19, Cat. A/2

Dal sopralluogo effettuato sul bene immobile si è evinto che sussistono delle difformità tra progetto concessionato e stato di fatto.

In particolare si evidenziano le seguenti difformità:

- la posizione dei tramezzi interni in corrispondenza del servizio igienico risulta nello stato di fatto parzialmente traslata rispetto al progetto concessionato.

Per quanto concerne le **opere interne realizzate in difformità dallo stato rappresentato nella Concessione Edilizia approvata**, tali opere possono essere **sanate tramite accertamento di conformità** ai sensi dell'art. 36 e 37 del D.P.R. 380/2001.

I costi certi per la presentazione della pratica edilizia, degli oneri e delle sanzioni non sono quantificabili poiché per conoscerne l'esatto importo è necessario prima redigere l'intero progetto.

Per la **redazione e presentazione della pratica** da parte di professionista abilitato, vista anche la necessità di dotare il bene di certificato di agibilità, si può ragionevolmente stimare una spesa di circa **2.000,00 euro** più IVA e oneri di legge.

Per ciò che riguarda la **sanzione**, non potendo quantificarla con esattezza, esse sarà sommariamente valutata **applicando un determinato coefficiente correttivo al ribasso sul valore del bene**.



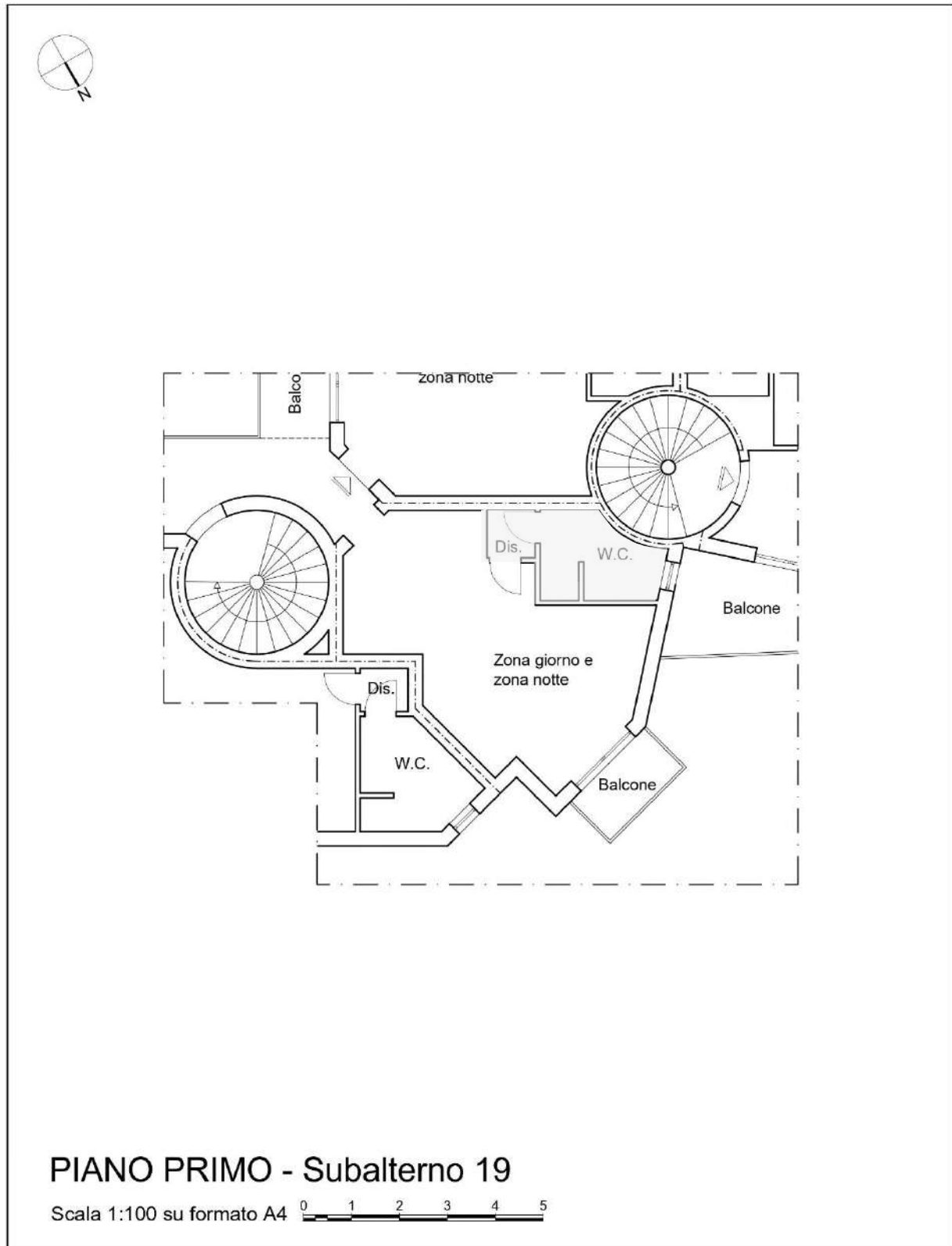


Figura 69 – Planimetria dello stato di fatto – Subalterno 19 – Piano Primo

- Tamponamenti interni traslati rispetto al progetto approvato



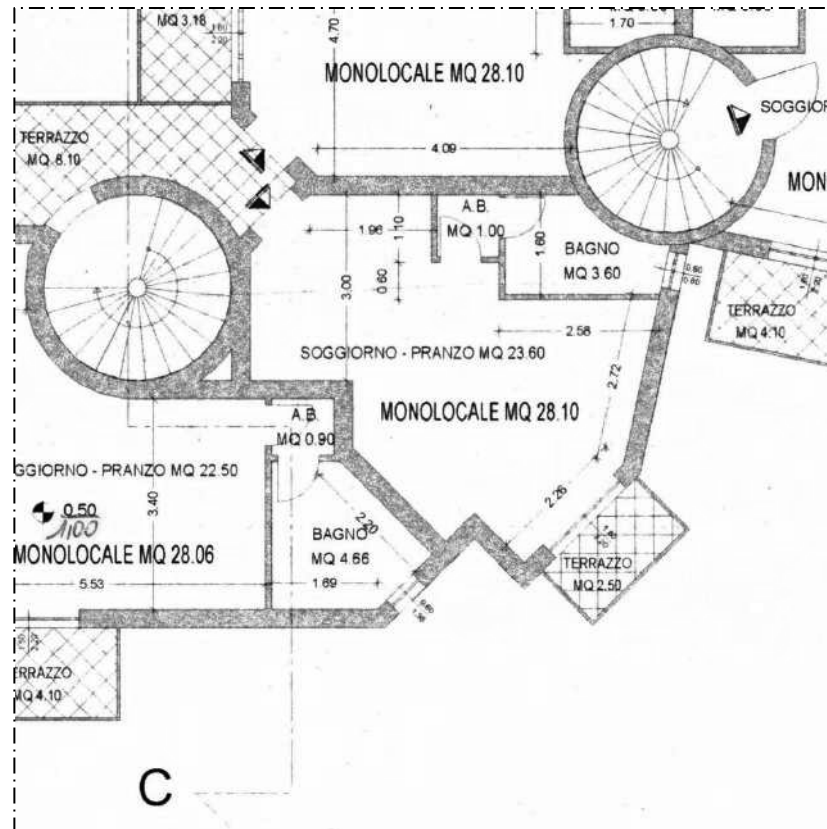


Figura 70 – Planimetria dello stato di progetto – Subalterno 19 - Piano Primo
Dal confronto tra le due planimetrie si possono osservare le difformità rilevate



4.6.3.6 Conformità del bene Censito al Catasto al F. 15, Mapp. 1576, Sub. 20, Cat. A/2
Dal sopralluogo effettuato sul bene immobile si è evinto che non sussistono delle difformità tra progetto concesso e stato di fatto.

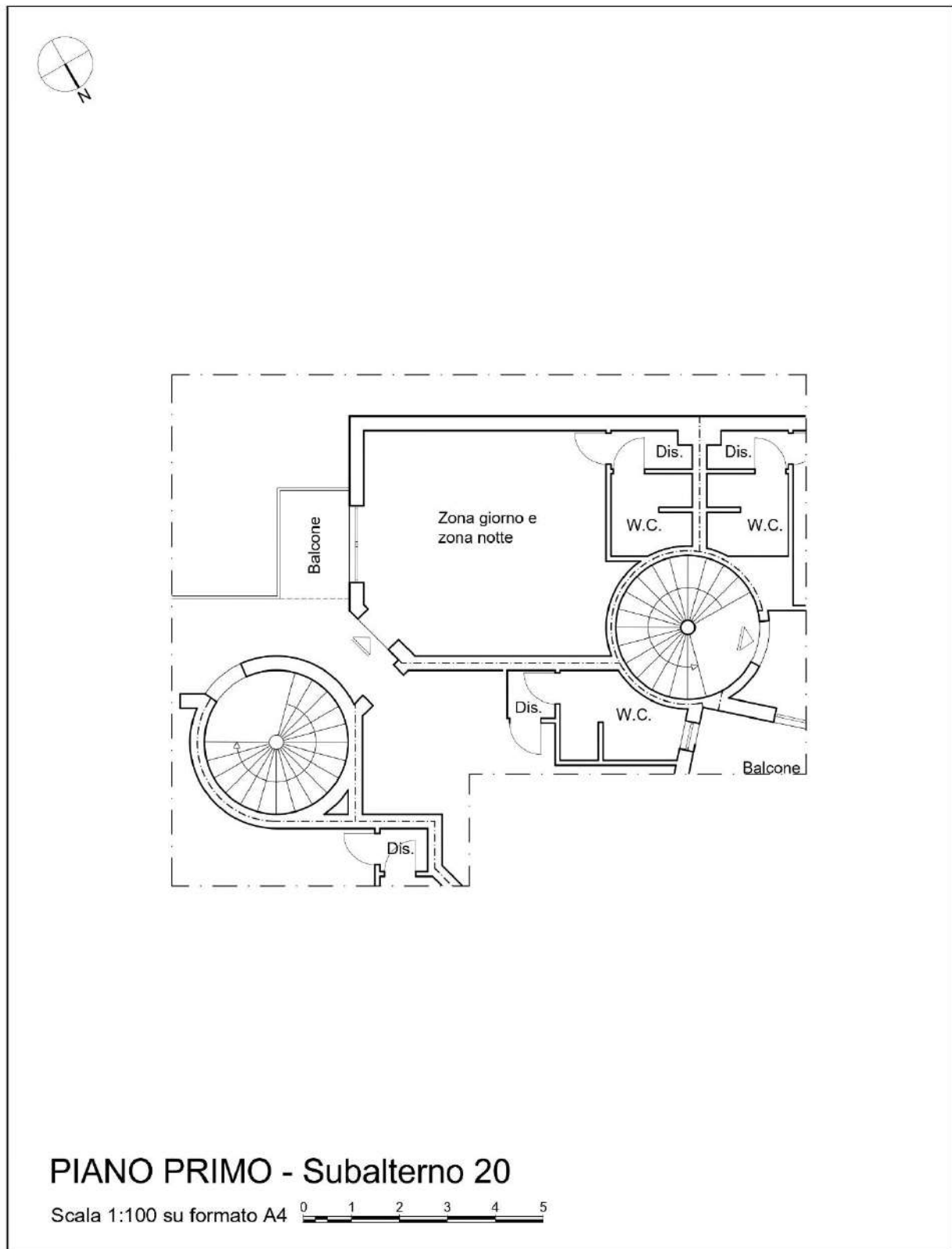


Figura 71 – Planimetria dello stato di fatto – Subalterno 20 – Piano Primo



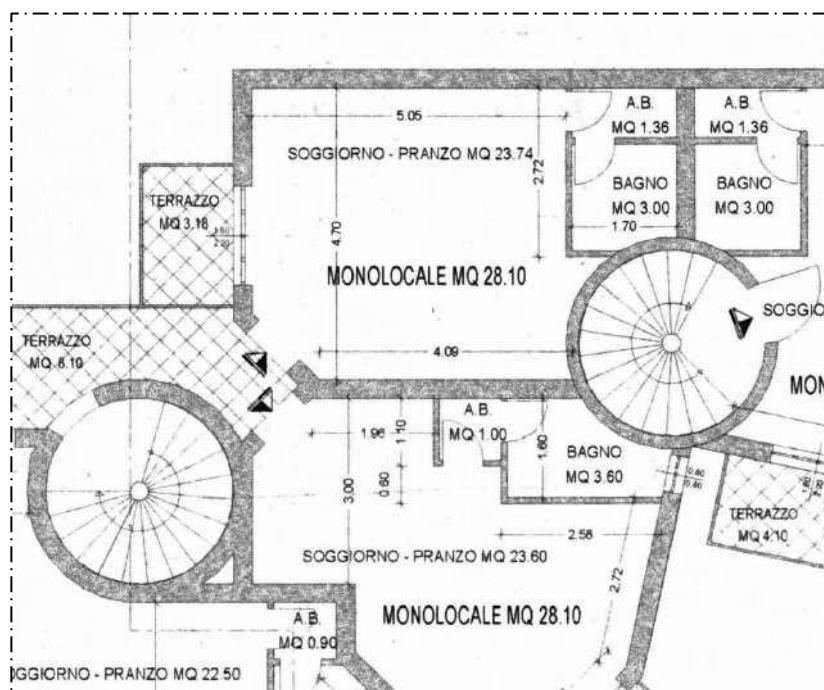


Figura 72 – Planimetria dello stato di progetto – Subalterno 20 - Piano Primo
Dal confronto tra le due planimetrie si può osservare l'assenza di difformità



4.6.3.7 Conformità del bene Censito al Catasto al F. 15, Mapp. 1576, Sub. 21, Cat. A/2
Dal sopralluogo effettuato sul bene immobile si è evinto che sussistono delle difformità tra progetto concessionato e stato di fatto.

In particolare si evidenziano le seguenti difformità:

- la posizione dei tramezzi interni nella zona giorno risulta nello stato di fatto parzialmente difforme dal progetto concessionato;
- Il balcone realizzato sul fronte Nord risulta difforme dal progetto concessionato e avente una superficie maggiore rispetto a quanto approvato.

Per quanto concerne le **opere interne realizzate in difformità dallo stato rappresentato nella Concessione Edilizia approvata**, tali opere possono essere **sanate tramite accertamento di conformità** ai sensi dell'art. 36 e 37 del D.P.R. 380/2001.

Per quanto riguarda le **opere esterne realizzate in difformità dallo stato rappresentato nella Concessione Edilizia approvata**, tali opere **potrebbero essere sanate presentando una pratica edilizia di permesso di costruire** ai sensi dell'Art. 10 del D.P.R. 380/2001, facendo riferimento al Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.L. 22 Gennaio 2004 n.42 e ss.mm.ii.) tramite **l'accertamento della compatibilità paesaggistica** disciplinato dagli articoli 167 e 181 (Opere eseguite in assenza di concessione o in difformità da essa), e conseguenti sanzioni disciplinate dall'art. 167 del suddetto Codice.

Tuttavia, **avendo tali opere comportato un aumento delle superficie utile autorizzata**, visto che nel caso di specie si può avere la ragionevole presunzione che la Sovrintendenza ordini la demolizione delle superfici effettivamente realizzate in aggiunta a quelle approvate e la conseguente rimessa in pristino di superfici e prospetti, in via prudenziale è necessario porsi nella condizione peggiorativa, ovvero, per l'appunto, quella che comporta la **sanzione demolitoria di tutti gli elementi costruiti in difformità alla Concessione Edilizia approvata e la conseguente rimessa in pristino**.

Considerata la specifica conformazione dell'unità immobiliare, una eventuale sanzione demolitoria con rimessa in pristino comporterebbe:

- La demolizione del balcone così come realizzato ed il suo conseguente rispristino come da progetto approvato.

I costi certi per la presentazione della pratica edilizia, degli oneri e delle sanzioni non sono quantificabili poiché per conoscerne l'esatto importo è necessario prima redigere l'intero progetto.

Per quanto concerne la **sanzione demolitoria**, essa può essere approssimativamente valutata nella cifra di **10.000,00 euro** per compensare il costo delle operazioni necessarie a rendere il bene conforme nell'eventualità che la Sovrintendenza ordini la sanzione demolitoria con rimessa in pristino degli elementi realizzati in difformità dalle concessioni edilizie, rimanendo consapevoli che si tratta esclusivamente di una stima di massima in quanto per conoscerne l'importo esatto bisognerebbe redigere l'intero progetto esecutivo.

Per la **redazione e presentazione della pratica** da parte di professionista abilitato, vista anche la necessità di dotare il bene di certificato di agibilità, si può ragionevolmente stimare una spesa di circa **2.000,00 euro** più IVA e oneri di legge.

Per ciò che riguarda la **sanzione**, non potendo quantificarla con esattezza, esse sarà sommariamente valutata **applicando un determinato coefficiente correttivo al ribasso sul valore del bene**.



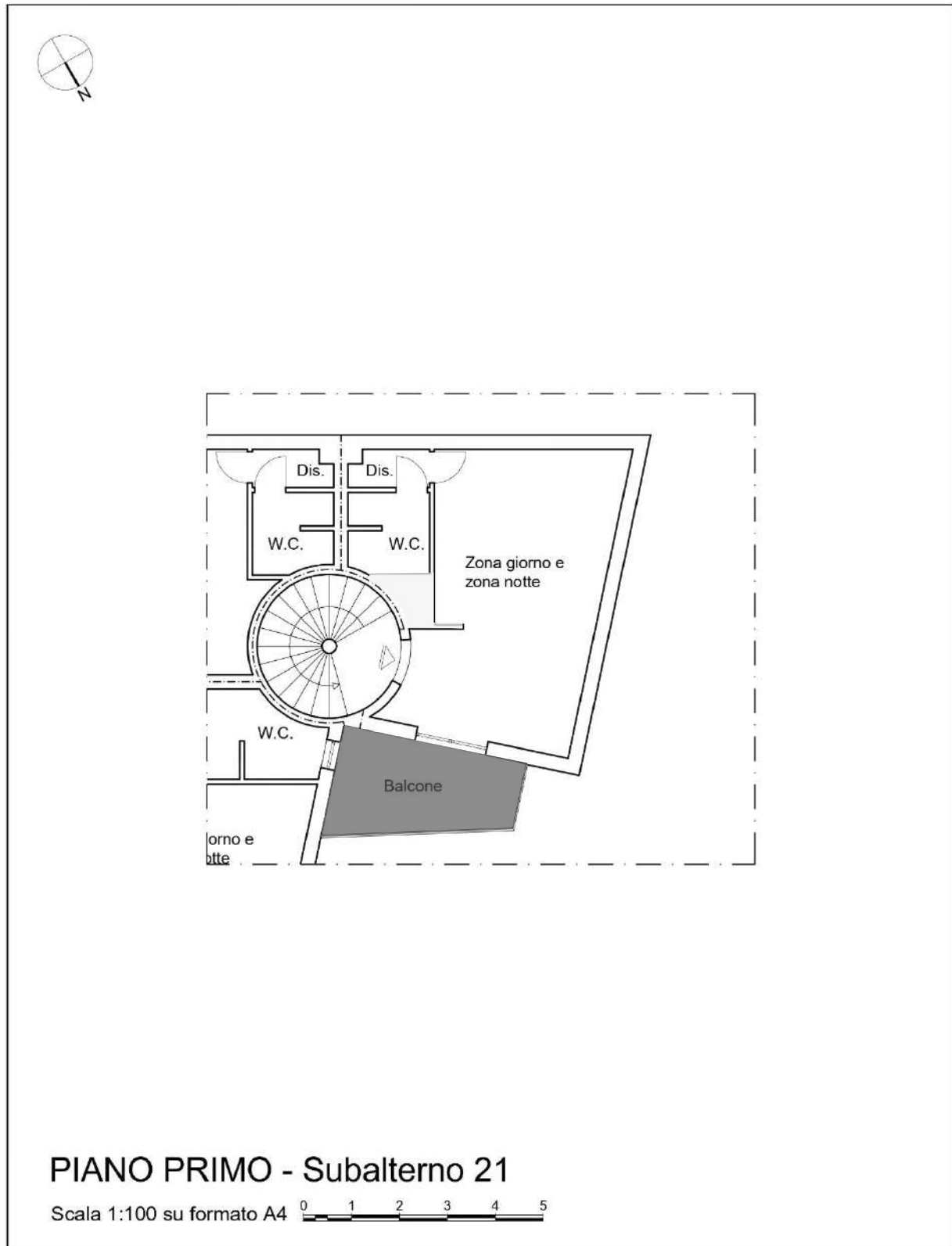
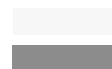


Figura 73 – Planimetria dello stato di fatto – Subalterno 21 – Piano Primo

- Tamponamenti interni disposti difformemente dal progetto approvato
- Balcone realizzato difformemente dal progetto approvato



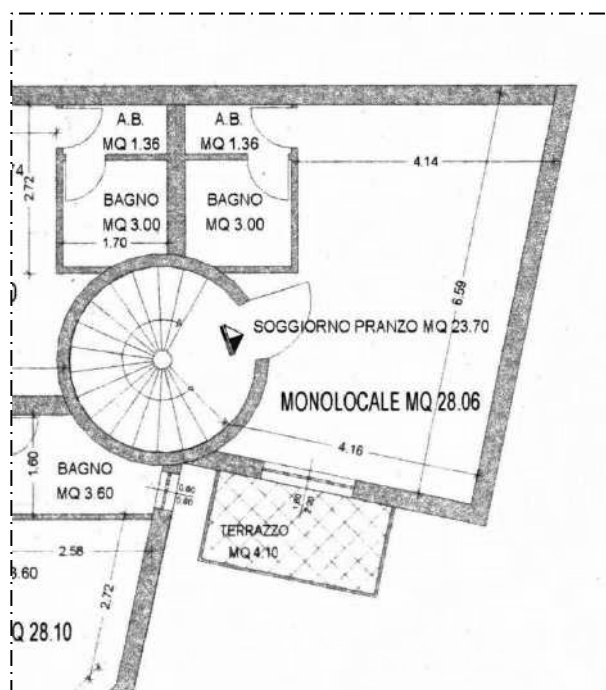


Figura 74 – Planimetria dello stato di progetto – Subalterno 20 - Piano Primo
Dal confronto tra le due planimetrie si possono osservare le difformità rilevate





4.6.4 Conformità beni insistenti sul piano secondo e terzo

I beni immobiliari oggetto di pignoramento insistenti al piano secondo e al piano terzo sono i seguenti:

Numero progressivo	Foglio e mappale	Subalterno	Categoria	Descrizione
A.16	15, 1576	25	A/2	Abitazione
A.17	15, 1576	26	A/2	Abitazione
A.18	15, 1576	27	A/2	Abitazione
A.19	15, 1576	30	A/2	Abitazione
A.20	15, 1576	31	A/2	Abitazione
A.21	15, 1576	42	A/2	Abitazione
A.22	15, 1576	43	A/2	Abitazione

I subalterni sono stati ordinati secondo la progressione numerica con la quale le unità immobiliari sono state indicate nell'atto di pignoramento, nell'istanza di vendita ed in premessa al presente elaborato peritale.

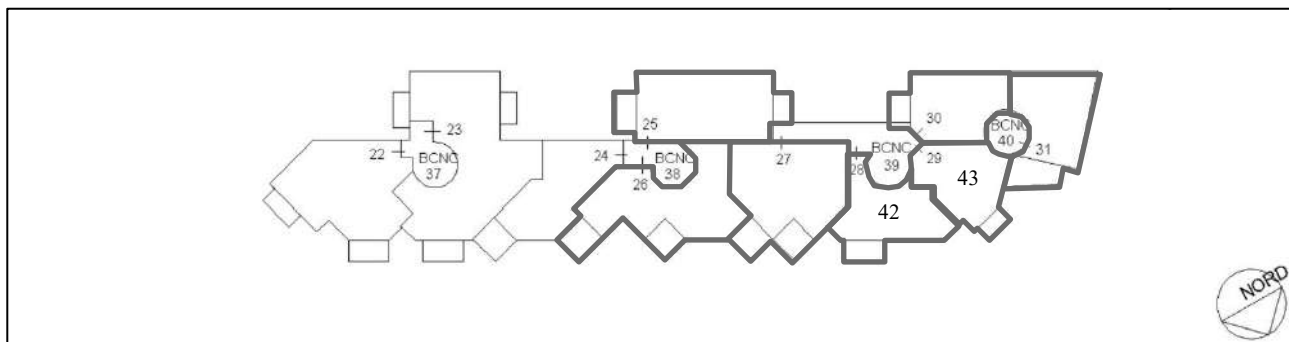


Figura 75 – Estratto di Elaborato Planimetrico – Piano secondo – Beni oggetto di pignoramento (i sub 28 e 29 sono stati sostituiti per ampliamento dai sub 42 e 43)



4.6.4.1 Conformità del bene Censito al Catasto al F. 15, Mapp. 1576, Sub. 25, Cat. A/2
Dal sopralluogo effettuato sul bene immobile si è evinto che non sussistono delle difformità tra progetto concessionato e stato di fatto.

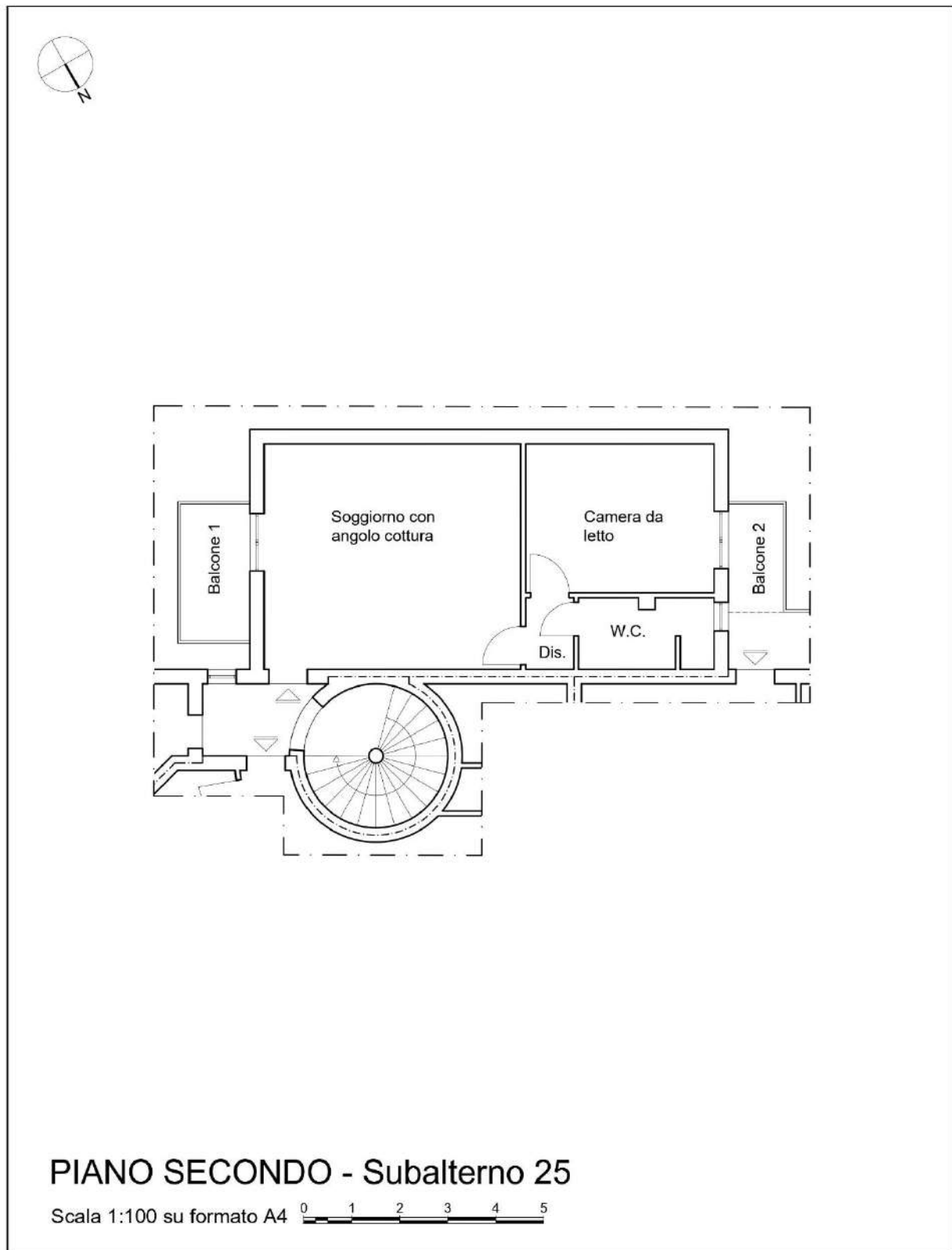


Figura 76 – Planimetria dello stato di fatto – Subalterno 25 – Piano Primo



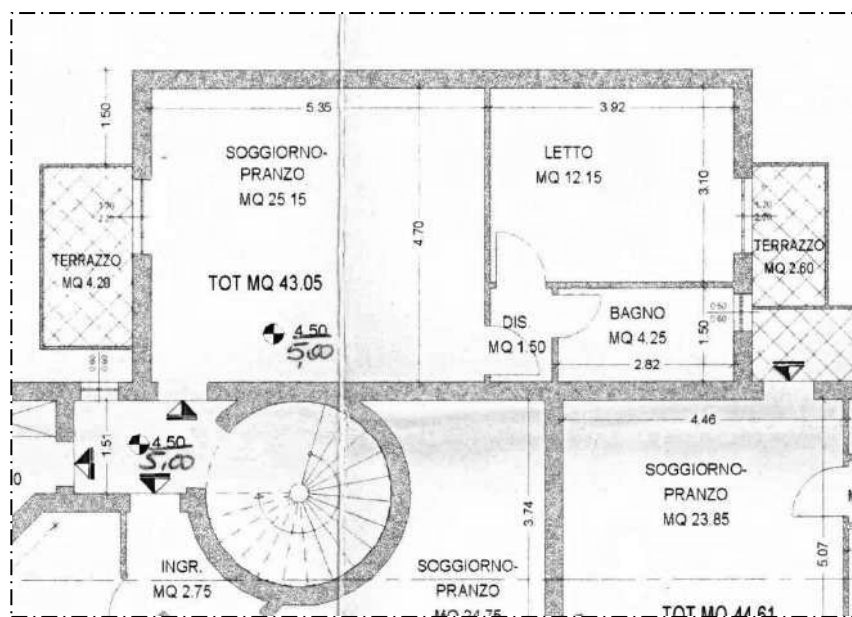


Figura 77 – Planimetria dello stato di progetto – Subalterno 25 - Piano Secondo
Dal confronto tra le due planimetrie si può osservare l'assenza di difformità





4.6.4.2 Conformità del bene Censito al Catasto al F. 15, Mapp. 1576, Sub. 26, Cat. A/2

Dal sopralluogo effettuato sul bene immobile si è evinto che sussistono delle difformità tra progetto concessionato e stato di fatto.

In particolare si evidenziano le seguenti difformità:

- Gli ambienti interni presentano una difforme distribuzione rispetto al progetto approvato.

Per quanto concerne le **opere interne realizzate in difformità dallo stato rappresentato nella Concessione Edilizia approvata**, tali opere possono essere **sanate tramite accertamento di conformità** ai sensi dell'art. 36 e 37 del D.P.R. 380/2001.

I costi certi per la presentazione della pratica edilizia, degli oneri e delle sanzioni non sono quantificabili poiché per conoscerne l'esatto importo è necessario prima redigere l'intero progetto.

Per la **redazione e presentazione della pratica** da parte di professionista abilitato, vista anche la necessità di dotare il bene di certificato di agibilità, si può ragionevolmente stimare una spesa di circa **2.000,00 euro** più IVA e oneri di legge.

Per ciò che riguarda la **sanzione**, non potendo quantificarla con esattezza, esse sarà sommariamente valutata **applicando un determinato coefficiente correttivo al ribasso sul valore del bene**.



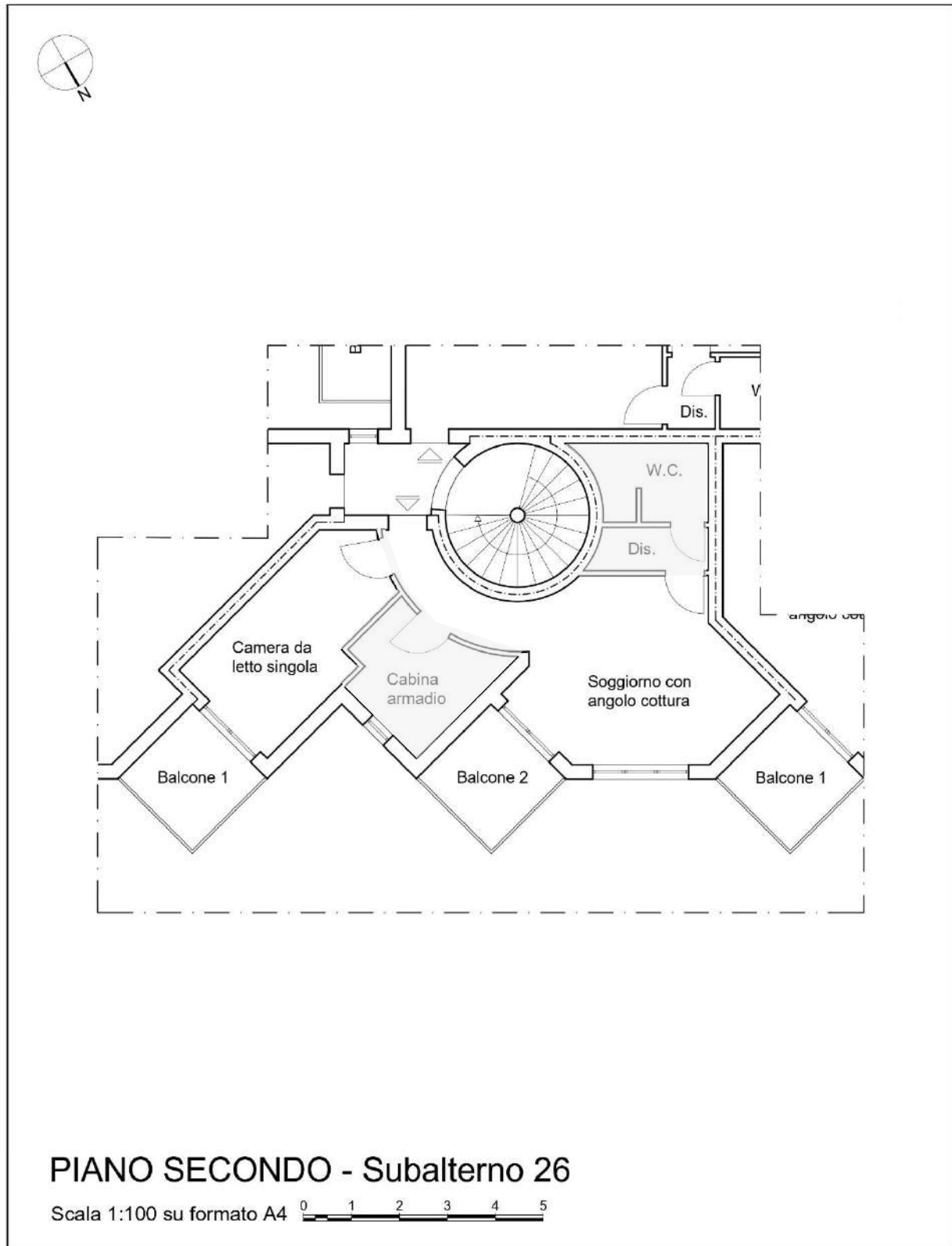


Figura 78 – Planimetria dello stato di fatto – Subalterno 26 – Piano Secondo

- Tamponamenti interni collocati in difformità dal progetto approvato





Figura 79 – Planimetria dello stato di progetto – Subalterno 26 - Piano Secondo
Dal confronto tra le due planimetrie si possono osservare le difformità rilevate

4.6.4.3 Conformità del bene Censito al Catasto al F. 15, Mapp. 1576, Sub. 27, Cat. A/2
Dal sopralluogo effettuato sul bene immobile si è evinto che non sussistono delle difformità tra progetto concessionato e stato di fatto.

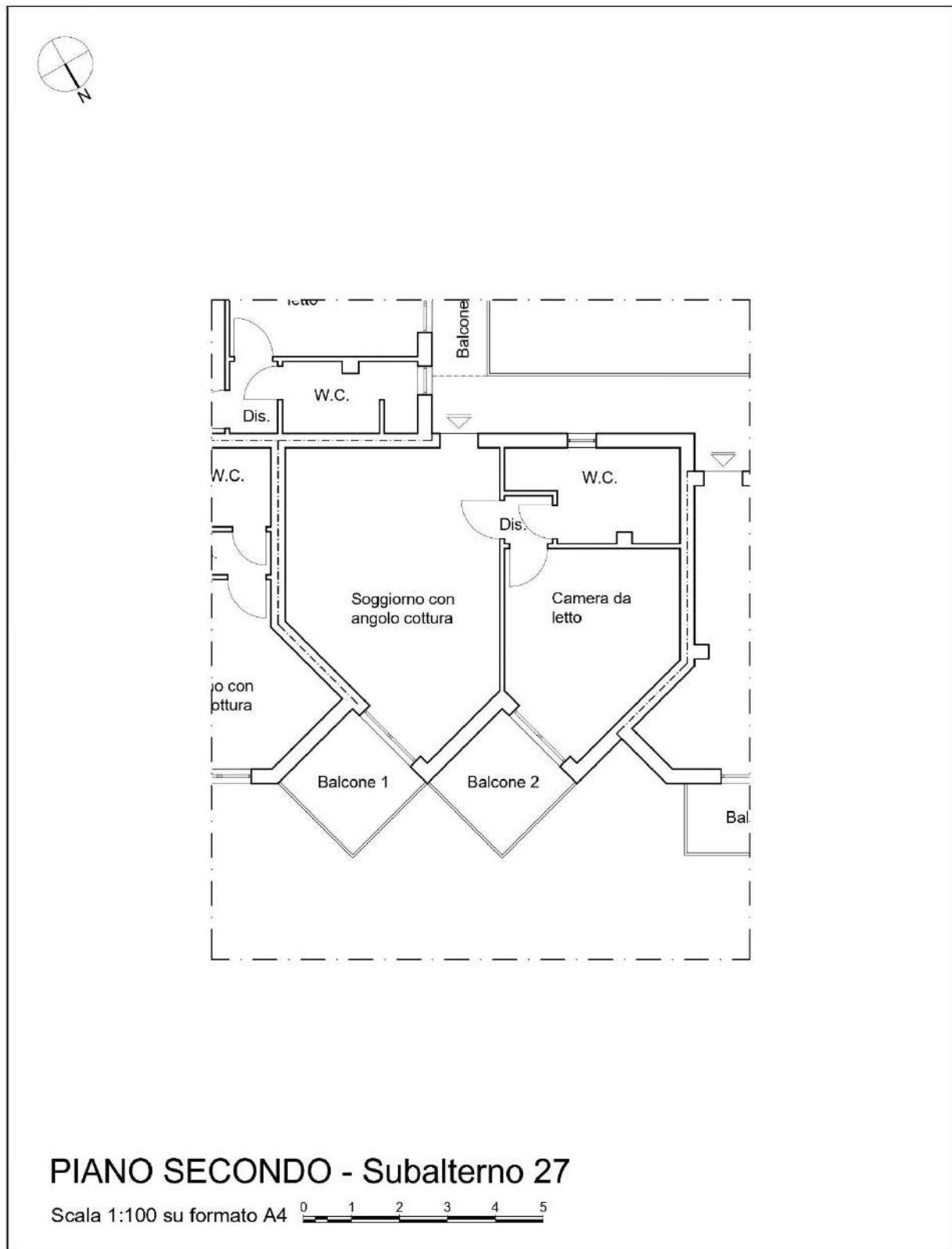


Figura 80 – Planimetria dello stato di fatto – Subalterno 27 – Piano Secondo



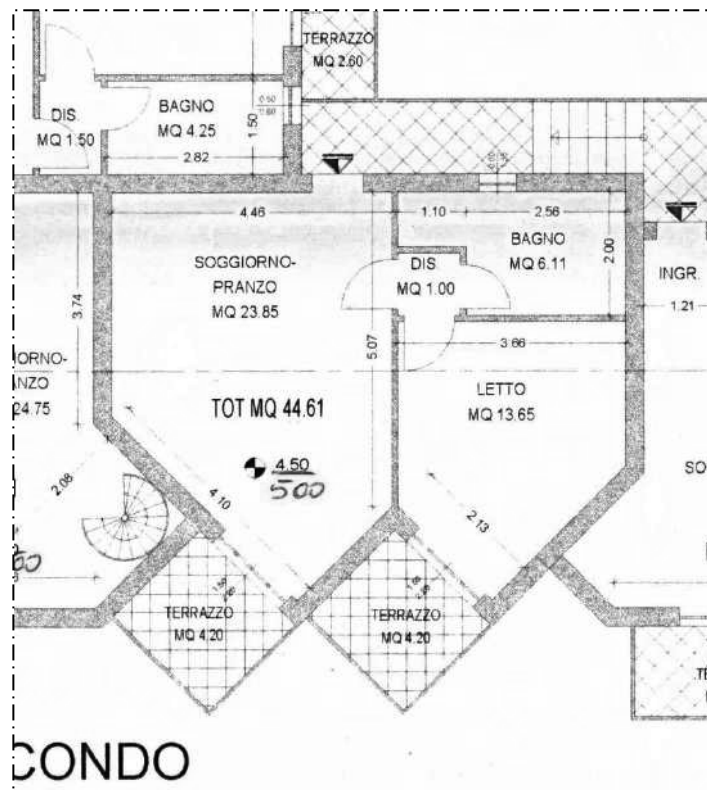


Figura 81 – Planimetria dello stato di progetto – Subalterno 27 - Piano Secondo
Dal confronto tra le due planimetrie si può osservare l'assenza di difformità





4.6.4.4 Conformità del bene Censito al Catasto al F. 15, Mapp. 1576, Sub. 30, Cat. A/2

Dal sopralluogo effettuato sul bene immobile si è evinto che non sussistono delle difformità tra progetto concessionato e stato di fatto.

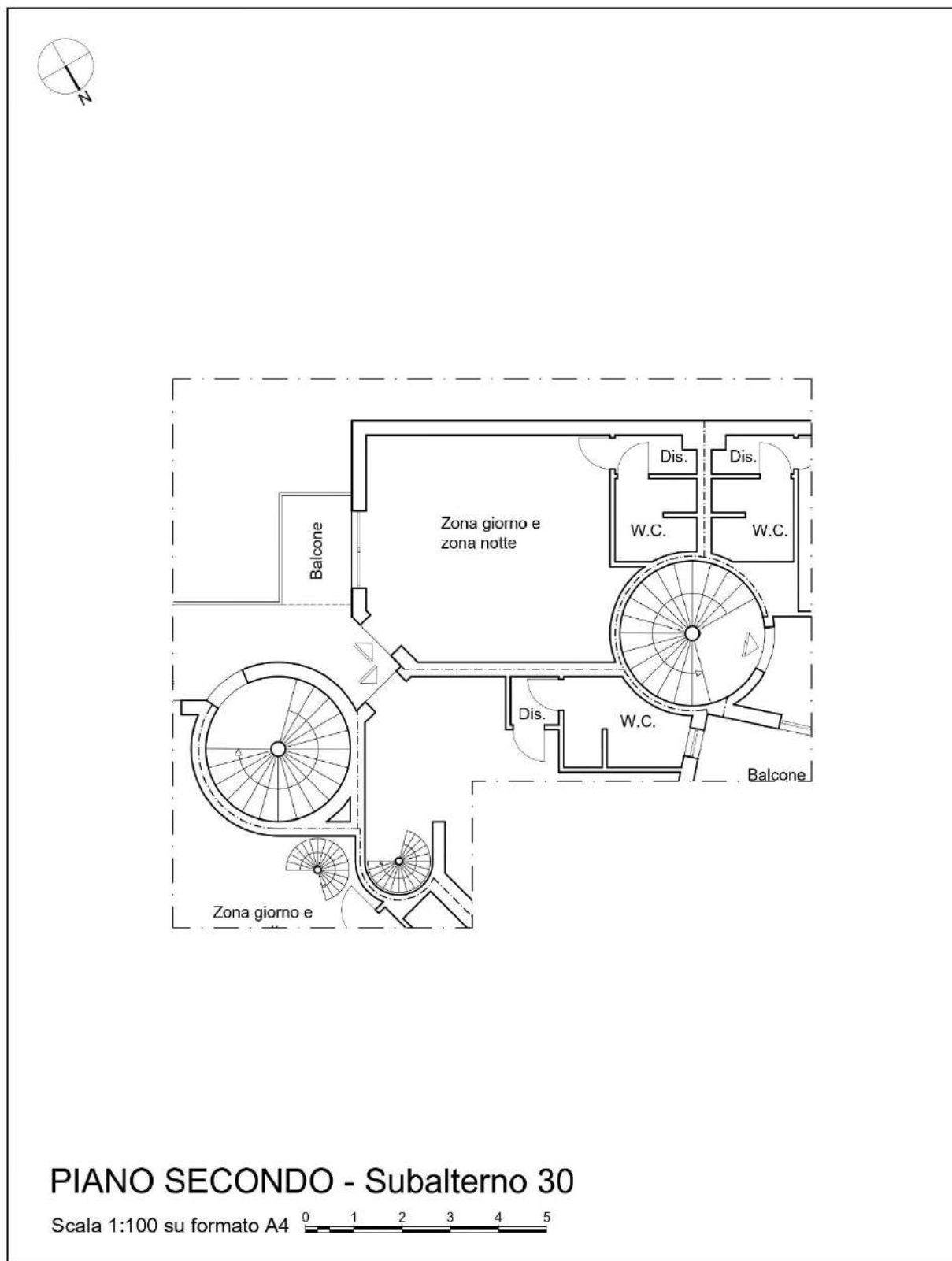


Figura 82 – Planimetria dello stato di fatto – Subalterno 30 – Piano Secondo



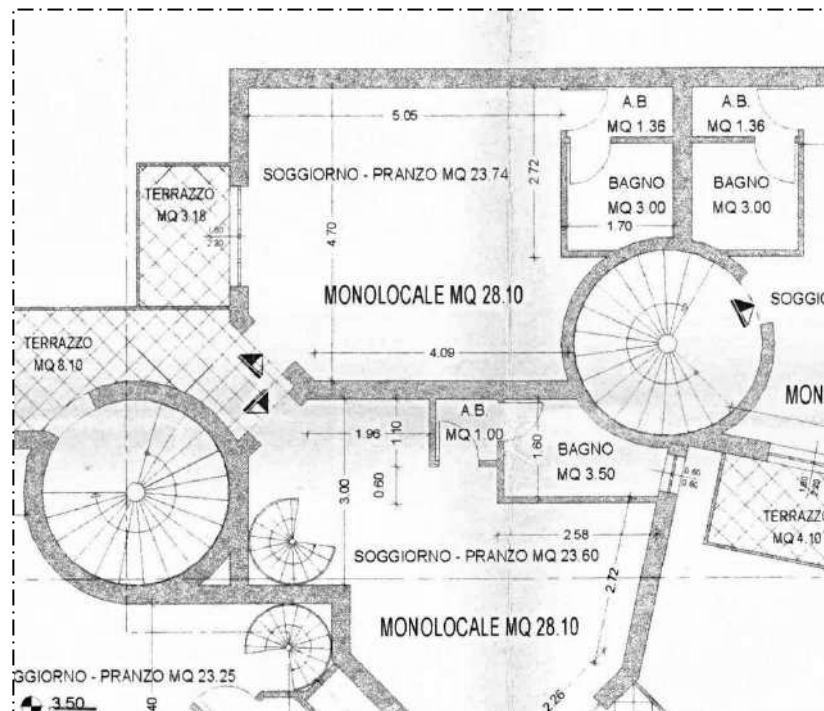


Figura 83 – Planimetria dello stato di progetto – Subalterno 30 - Piano Secondo
Dal confronto tra le due planimetrie si può osservare l'assenza di difformità





4.6.4.5 Conformità del bene Censito al Catasto al F. 15, Mapp. 1576, Sub. 31, Cat. A/2
Dal sopralluogo effettuato sul bene immobile si è evinto che sussistono delle difformità tra progetto concessionato e stato di fatto.

In particolare si evidenziano le seguenti difformità:

- la posizione dei tramezzi interni nella zona giorno risulta nello stato di fatto parzialmente difforme dal progetto concessionato;
- Il balcone realizzato sul fronte Nord risulta difforme dal progetto concessionato e avente una superficie maggiore rispetto a quanto approvato.

Per quanto concerne le **opere interne realizzate in difformità dallo stato rappresentato nella Concessione Edilizia approvata**, tali opere possono essere **sanate tramite accertamento di conformità** ai sensi dell'art. 36 e 37 del D.P.R. 380/2001.

Per quanto riguarda le **opere esterne realizzate in difformità dallo stato rappresentato nella Concessione Edilizia approvata**, tali opere **potrebbero essere sanate presentando una pratica edilizia di permesso di costruire** ai sensi dell'Art. 10 del D.P.R. 380/2001, facendo riferimento al Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.L. 22 Gennaio 2004 n.42 e ss.mm.ii.) tramite **l'accertamento della compatibilità paesaggistica** disciplinato dagli articoli 167 e 181 (Opere eseguite in assenza di concessione o in difformità da essa), e conseguenti sanzioni disciplinate dall'art. 167 del suddetto Codice.

Tuttavia, **avendo tali opere comportato un aumento delle superficie utile autorizzata**, visto che nel caso di specie si può avere la ragionevole presunzione che la Sovrintendenza ordini la demolizione delle superfici effettivamente realizzate in aggiunta a quelle approvate e la conseguente rimessa in pristino di superfici e prospetti, in via prudenziale è necessario porsi nella condizione peggiorativa, ovvero, per l'appunto, quella che comporta la **sanzione demolitoria di tutti gli elementi costruiti in difformità alla Concessione Edilizia approvata e la conseguente rimessa in pristino**.

Considerata la specifica conformazione dell'unità immobiliare, una eventuale sanzione demolitoria con rimessa in pristino comporterebbe:

- La demolizione del balcone così come realizzato ed il suo conseguente rispristino come da progetto approvato.

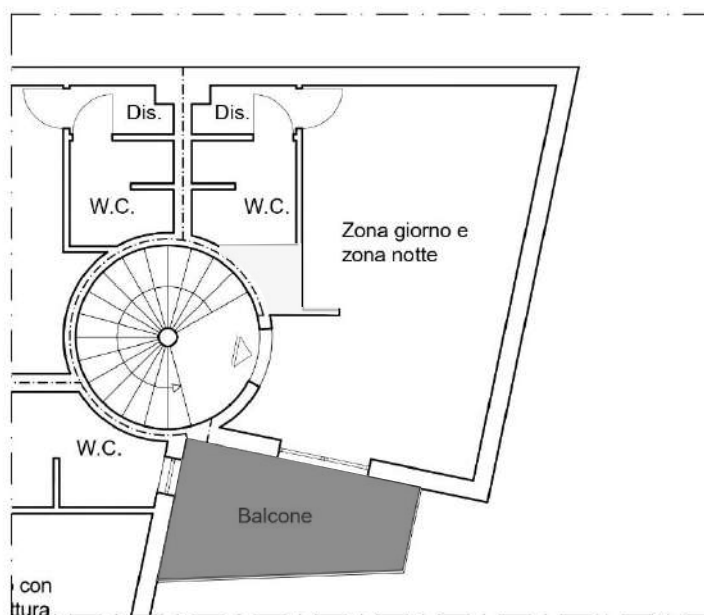
I costi certi per la presentazione della pratica edilizia, degli oneri e delle sanzioni non sono quantificabili poiché per conoscerne l'esatto importo è necessario prima redigere l'intero progetto.

Per quanto concerne la **sanzione demolitoria**, essa può essere approssimativamente valutata nella cifra di **10.000,00 euro** per compensare il costo delle operazioni necessarie a rendere il bene conforme nell'eventualità che la Sovrintendenza ordini la sanzione demolitoria con rimessa in pristino degli elementi realizzati in difformità dalle concessioni edilizie, rimanendo consapevoli che si tratta esclusivamente di una stima di massima in quanto per conoscerne l'importo esatto bisognerebbe redigere l'intero progetto esecutivo.

Per la **redazione e presentazione della pratica** da parte di professionista abilitato, vista anche la necessità di dotare il bene di certificato di agibilità, si può ragionevolmente stimare una spesa di circa **2.000,00 euro** più IVA e oneri di legge.

Per ciò che riguarda la **sanzione**, non potendo quantificarla con esattezza, esse sarà sommariamente valutata **applicando un determinato coefficiente correttivo al ribasso sul valore del bene**.





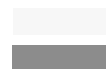
PIANO SECONDO - Subalterno 31

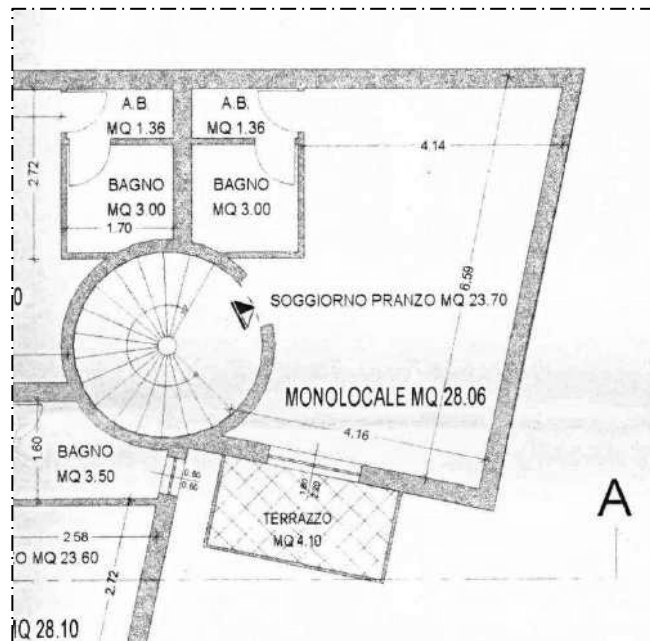
Scala 1:100 su formato A4



Figura 84 – Planimetria dello stato di fatto – Subalterno 31 – Piano Secondo

- Tamponamenti interni disposti difformemente dal progetto approvato
- Balcone realizzato difformemente dal progetto approvato





*Figura 85 – Planimetria dello stato di progetto – Subalterno 31 - Piano Secondo
Dal confronto tra le due planimetrie si possono osservare le difformità rilevate*





4.6.4.6 Descrizione del bene Censito al Catasto al F. 15, Mapp. 1576, Sub. 42, Cat. A/2
Dal sopralluogo effettuato sul bene immobile si è evinto che sussistono delle difformità tra progetto concessionato e stato di fatto.

In particolare si evidenziano le seguenti difformità:

- la posizione dei tramezzi interni e della scala a chiocciola, sia al piano secondo che al piano terzo, risulta nello stato di fatto difforme dal progetto concessionato;
- Il balcone realizzato al terzo piano sul fronte Nord presenta allo stato attuale una superficie maggiore rispetto a quanto approvato;
- Al terzo piano, sul fronte Sud, è presente un balcone non rappresentato nel progetto concessionato;
- Al terzo piano, sul fronte Sud, sono state realizzate una finestra e una porta finestra in sede di una unica finestra;
- La superficie degli ambienti interni, sia al piano secondo che al piano terzo, risulta inferiore rispetto a quanto concessionato in relazione al singolo bene poiché è stata realizzata allo stato di fatto una differente suddivisione tra la superficie spettante al subalterno in argomento e la superficie spettante all'adiacente subalterno 43 (il quale allo stato di fatto presenta infatti una superficie degli ambienti interni maggiore rispetto a quanto concessionato).

Per quanto concerne le **opere interne realizzate in difformità dallo stato rappresentato nella Concessione Edilizia approvata**, tali opere possono essere **sanate tramite accertamento di conformità** ai sensi dell'art. 36 e 37 del D.P.R. 380/2001.

Per quanto riguarda le **opere esterne realizzate in difformità dallo stato rappresentato nella Concessione Edilizia approvata**, tali opere **potrebbero essere sanate presentando una pratica edilizia di permesso di costruire** ai sensi dell'Art. 10 del D.P.R. 380/2001, facendo riferimento al Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.L. 22 Gennaio 2004 n.42 e ss.mm.ii.) tramite **l'accertamento della compatibilità paesaggistica** disciplinato dagli articoli 167 e 181 (Opere eseguite in assenza di concessione o in difformità da essa), e conseguenti sanzioni disciplinate dall'art. 167 del suddetto Codice.

Tuttavia, **avendo tali opere comportato un aumento delle superficie utile autorizzata**, visto che nel caso di specie si può avere la ragionevole presunzione che la Sovrintendenza ordini la demolizione delle superfici effettivamente realizzate in aggiunta a quelle approvate e la conseguente rimessa in pristino di superfici e prospetti, in via prudenziale è necessario porsi nella condizione peggiorativa, ovvero, per l'appunto, quella che comporta la **sanzione demolitoria di tutti gli elementi costruiti in difformità alla Concessione Edilizia approvata e la conseguente rimessa in pristino**.

Considerata la specifica conformazione dell'unità immobiliare, una eventuale sanzione demolitoria con rimessa in pristino comporterebbe:

- La riduzione della superficie utile del balcone collocato al terzo piano sul fronte Nord per renderlo conforme al progetto concessionato;
- La demolizione del balcone collocato al terzo piano sul fronte Sud ed il conseguente ripristino come da progetto concessionato, il quale prevedeva la continuazione della copertura nella medesima sede attualmente occupata dal suddetto balcone;





- La demolizione della finestra e della porta finestra collocate al terzo piano sul fronte Sud ed il conseguente ripristino della finestra singola rappresentata nel progetto concessionato (si evidenzia che tale modifica comporterà anche la necessità di realizzare una differente distribuzione dei tramezzi interni degli ambienti insistenti al terzo piano sul fronte Sud attualmente accatastati come studio)

Per quanto concerne infine la **difforme superficie complessiva degli ambienti interni** rispetto a quanto concessionato con riferimento al singolo bene, poiché la menzionata diminuzione di superficie ha comportato parimenti l'aumento della superficie dell'adiacente subalterno 43, **al fine di sanare tale difformità, sarà necessario redigere una pratica di frazionamento di comune accordo con il futuro acquirente del subalterno 43.**

I costi certi per la presentazione della pratica edilizia, degli oneri e delle sanzioni non sono quantificabili poiché per conoscerne l'esatto importo è necessario prima redigere l'intero progetto.

Per quanto concerne la **sanzione demolitoria**, essa può essere approssimativamente valutata nella cifra di **12.000,00 euro** per compensare il costo delle operazioni necessarie a rendere il bene conforme nell'eventualità che la Sovrintendenza ordini la sanzione demolitoria con rimessa in pristino degli elementi realizzati in difformità dalle concessioni edilizie, rimanendo consapevoli che si tratta esclusivamente di una stima di massima in quanto per conoscerne l'importo esatto bisognerebbe redigere l'intero progetto esecutivo.

Per la **redazione e presentazione della pratica** da parte di professionista abilitato, vista anche la necessità di dotare il bene di certificato di agibilità, si può ragionevolmente stimare una spesa di circa **3.000,00 euro** più IVA e oneri di legge.

Per ciò che riguarda la **sanzione**, non potendo quantificarla con esattezza, esse sarà sommariamente valutata **applicando un determinato coefficiente correttivo al ribasso sul valore del bene.**



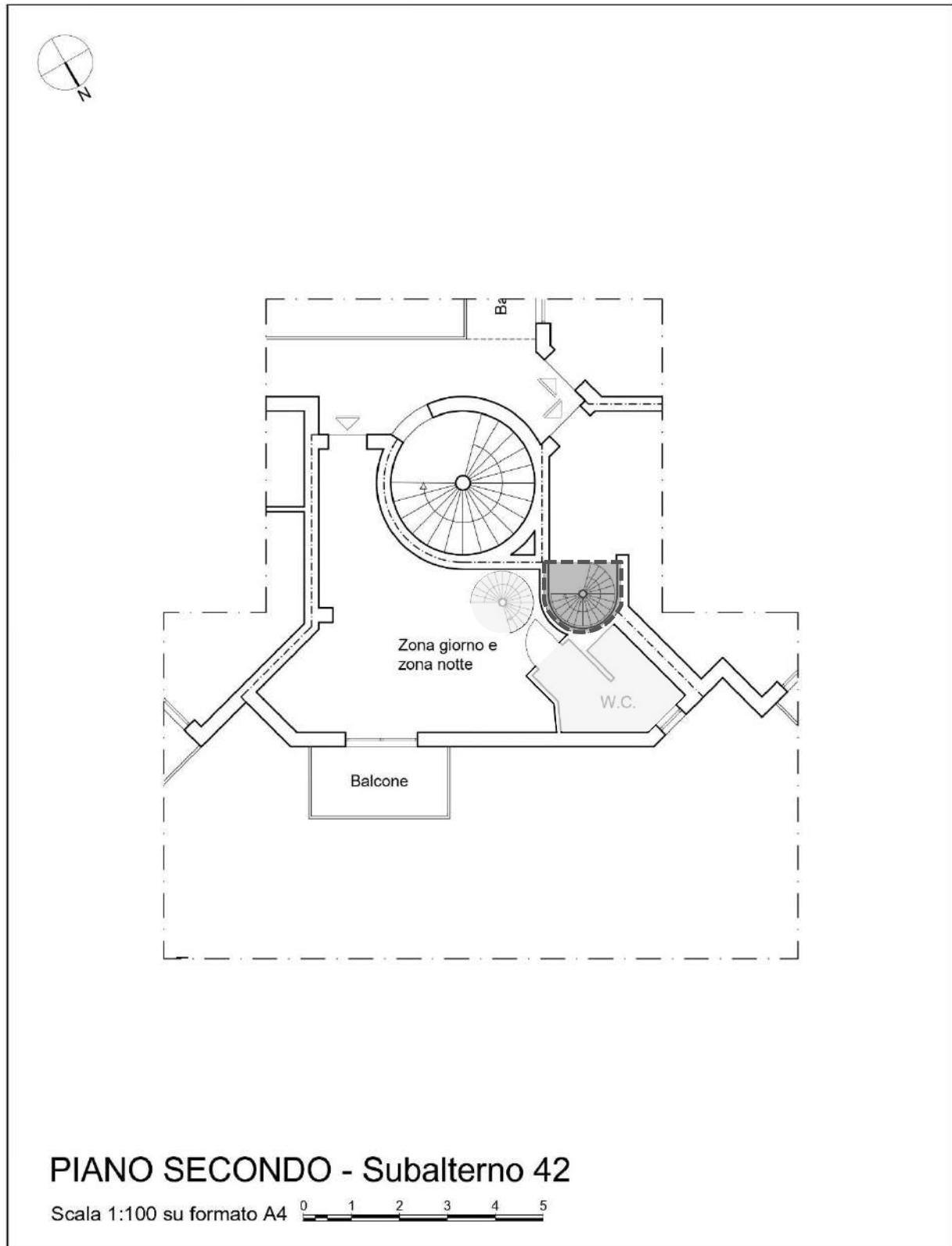


Figura 86 – Planimetria dello stato di fatto – Subalterno 42 – Piano Secondo

- Tamponamenti interni e scala a chiocciola collocati diffornente dal progetto approvato
- Superficie progettata di pertinenza del sub. 42 e realizzata afferente al sub. 43



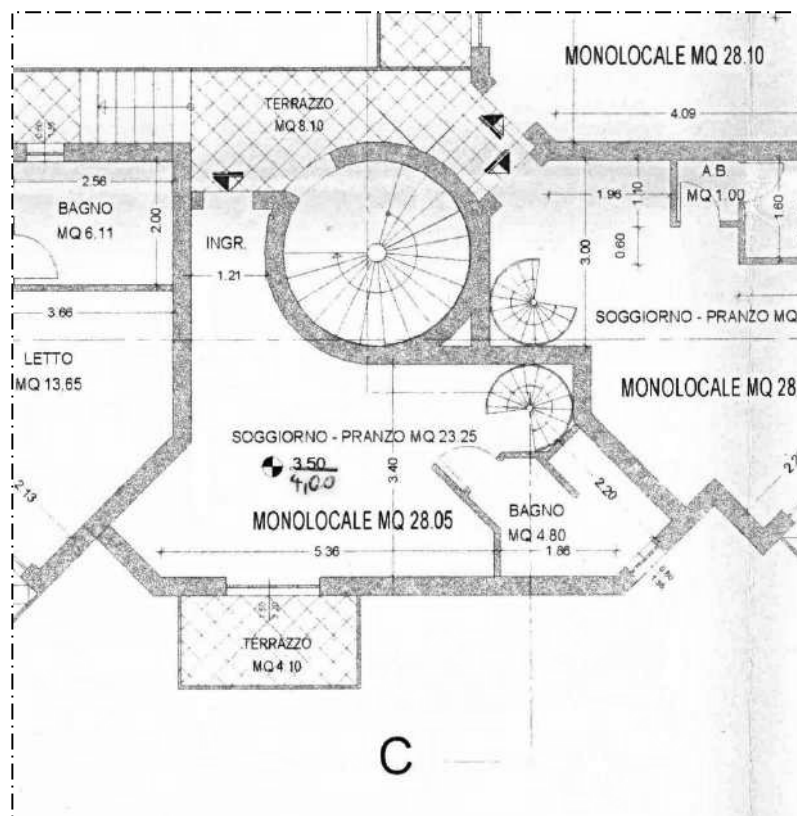


Figura 87 – Planimetria dello stato di progetto – Subalterno 42 - Piano Secondo
Dal confronto tra le due planimetrie si possono osservare le difformità rilevate



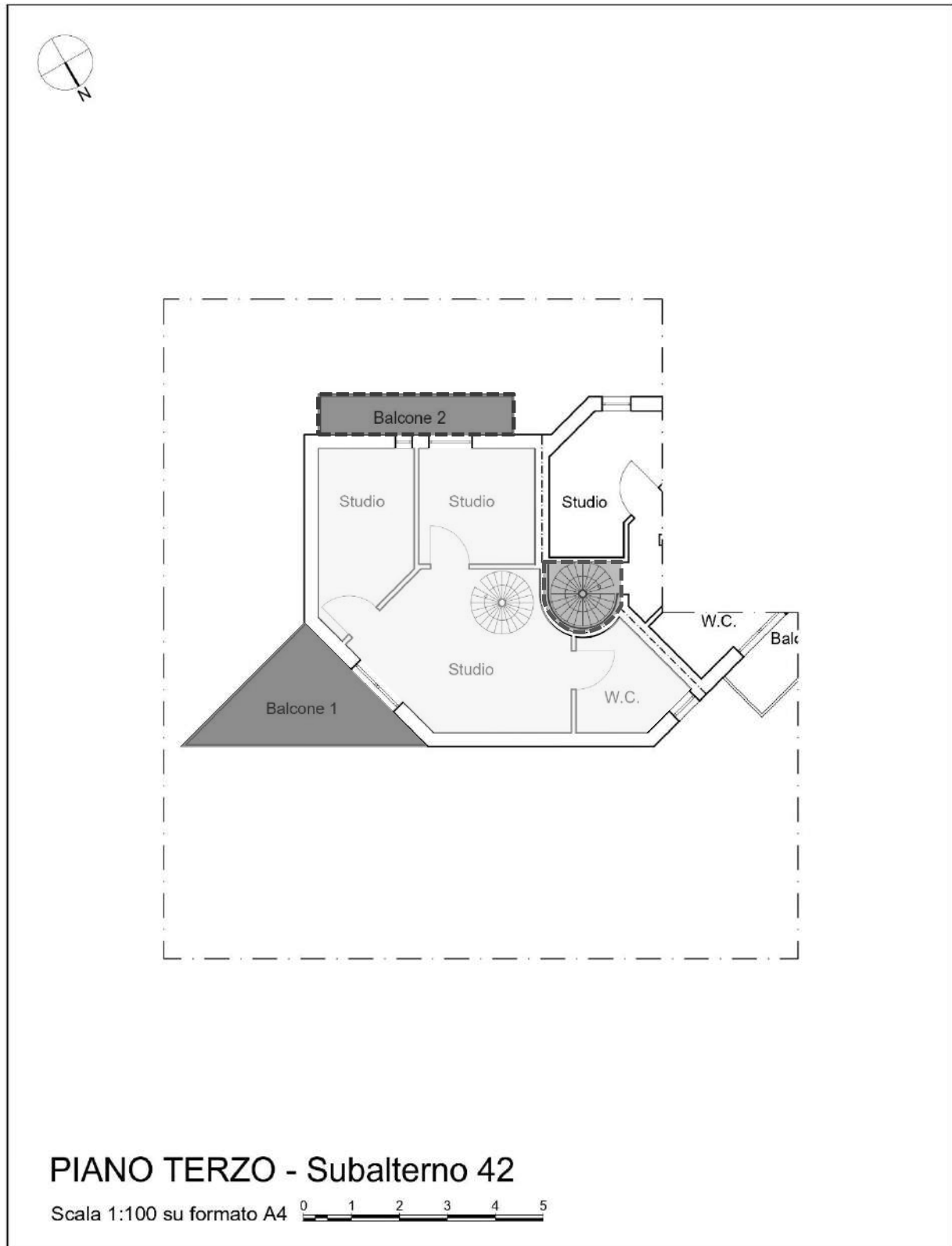


Figura 88 – Planimetria dello stato di fatto – Subalterno 42 – Piano Terzo

- Tamponamenti interni e scala a chiocciola collocati diffornente dal progetto approvato
- Superficie progettata di pertinenza del sub. 42 e realizzata afferente al sub. 43
- Balcone realizzato diffornente dal progetto approvato
- Balcone realizzato in assenza di concessione



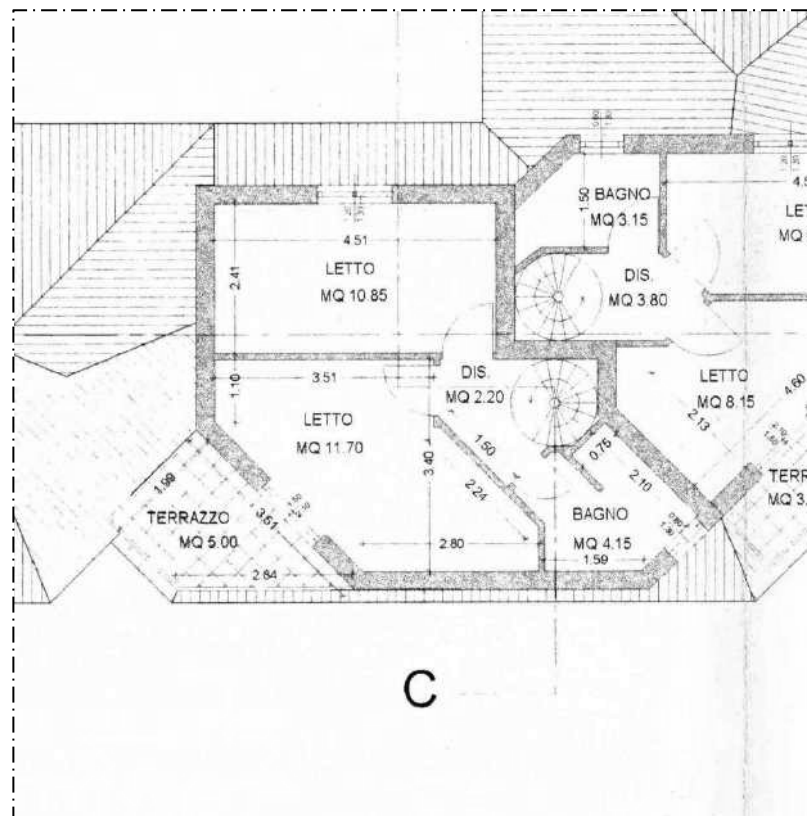


Figura 89 – Planimetria dello stato di progetto – Subalterno 42 - Piano Terzo
Dal confronto tra le due planimetrie si possono osservare le difformità rilevate





4.6.4.7 Descrizione del bene Censito al Catasto al F. 15, Mapp. 1576, Sub. 43, Cat. A/2
Dal sopralluogo effettuato sul bene immobile si è evinto che sussistono delle difformità tra progetto concessionato e stato di fatto.

In particolare si evidenziano le seguenti difformità:

- la posizione dei tramezzi interni e della scala a chiocciola, sia al piano secondo che al piano terzo, risulta nello stato di fatto difforme dal progetto concessionato;
- Il balcone realizzato al terzo piano sul fronte Nord presenta allo stato attuale una superficie maggiore rispetto a quanto approvato;
- La superficie degli ambienti interni, sia al piano secondo che al piano terzo, risulta superiore rispetto a quanto concessionato in relazione al singolo bene poiché è stata realizzata allo stato di fatto una differente suddivisione tra la superficie spettante al subalterno in argomento e la superficie spettante all'adiacente subalterno 42 (il quale allo stato di fatto presenta infatti una superficie degli ambienti interni inferiore rispetto a quanto concessionato).

Per quanto concerne le **opere interne realizzate in difformità dallo stato rappresentato nella Concessione Edilizia approvata**, tali opere possono essere **sanate tramite accertamento di conformità** ai sensi dell'art. 36 e 37 del D.P.R. 380/2001.

Per quanto riguarda le **opere esterne realizzate in difformità dallo stato rappresentato nella Concessione Edilizia approvata**, tali opere **potrebbero essere sanate presentando una pratica edilizia di permesso di costruire** ai sensi dell'Art. 10 del D.P.R. 380/2001, facendo riferimento al Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.L. 22 Gennaio 2004 n.42 e ss.mm.ii.) tramite **l'accertamento della compatibilità paesaggistica** disciplinato dagli articoli 167 e 181 (Opere eseguite in assenza di concessione o in difformità da essa), e conseguenti sanzioni disciplinate dall'art. 167 del suddetto Codice.

Tuttavia, **avendo tali opere comportato un aumento delle superficie utile autorizzata**, visto che nel caso di specie si può avere la ragionevole presunzione che la Sovrintendenza ordini la demolizione delle superfici effettivamente realizzate in aggiunta a quelle approvate e la conseguente rimessa in pristino di superfici e prospetti, in via prudenziale è necessario porsi nella condizione peggiorativa, ovvero, per l'appunto, quella che comporta la **sanzione demolitoria di tutti gli elementi costruiti in difformità alla Concessione Edilizia approvata e la conseguente rimessa in pristino**.

Considerata la specifica conformazione dell'unità immobiliare, una eventuale sanzione demolitoria con rimessa in pristino comporterebbe:

- La riduzione della superficie utile del balcone collocato al terzo piano sul fronte Nord per renderlo conforme al progetto concessionato ed il conseguente rispristino come da progetto concessionato, il quale prevedeva la continuazione della copertura per quota parte della sede attualmente occupata dal suddetto balcone.

Per quanto concerne infine la **difforme superficie complessiva degli ambienti interni** rispetto a quanto concessionato con riferimento al singolo bene, poiché il menzionato aumento di superficie ha comportato parimenti la diminuzione della superficie dell'adiacente subalterno 43, **al fine di sanare tale difformità, sarà necessario redigere una pratica di frazionamento di comune accordo con il futuro acquirente del subalterno 42**.





I costi certi per la presentazione della pratica edilizia, degli oneri e delle sanzioni non sono quantificabili poiché per conoscerne l'esatto importo è necessario prima redigere l'intero progetto.

Per quanto concerne la **sanzione demolitoria**, essa può essere approssimativamente valutata nella cifra di **5.000,00 euro** per compensare il costo delle operazioni necessarie a rendere il bene conforme nell'eventualità che la Sovrintendenza ordini la sanzione demolitoria con rimessa in pristino degli elementi realizzati in difformità dalle concessioni edilizie, rimanendo consapevoli che si tratta esclusivamente di una stima di massima in quanto per conoscerne l'importo esatto bisognerebbe redigere l'intero progetto esecutivo.

Per la **redazione e presentazione della pratica** da parte di professionista abilitato, vista anche la necessità di dotare il bene di certificato di agibilità, si può ragionevolmente stimare una spesa di circa **2.500,00 euro** più IVA e oneri di legge.

Per ciò che riguarda la **sanzione**, non potendo quantificarla con esattezza, esse sarà sommariamente valutata **applicando un determinato coefficiente correttivo al ribasso sul valore del bene.**



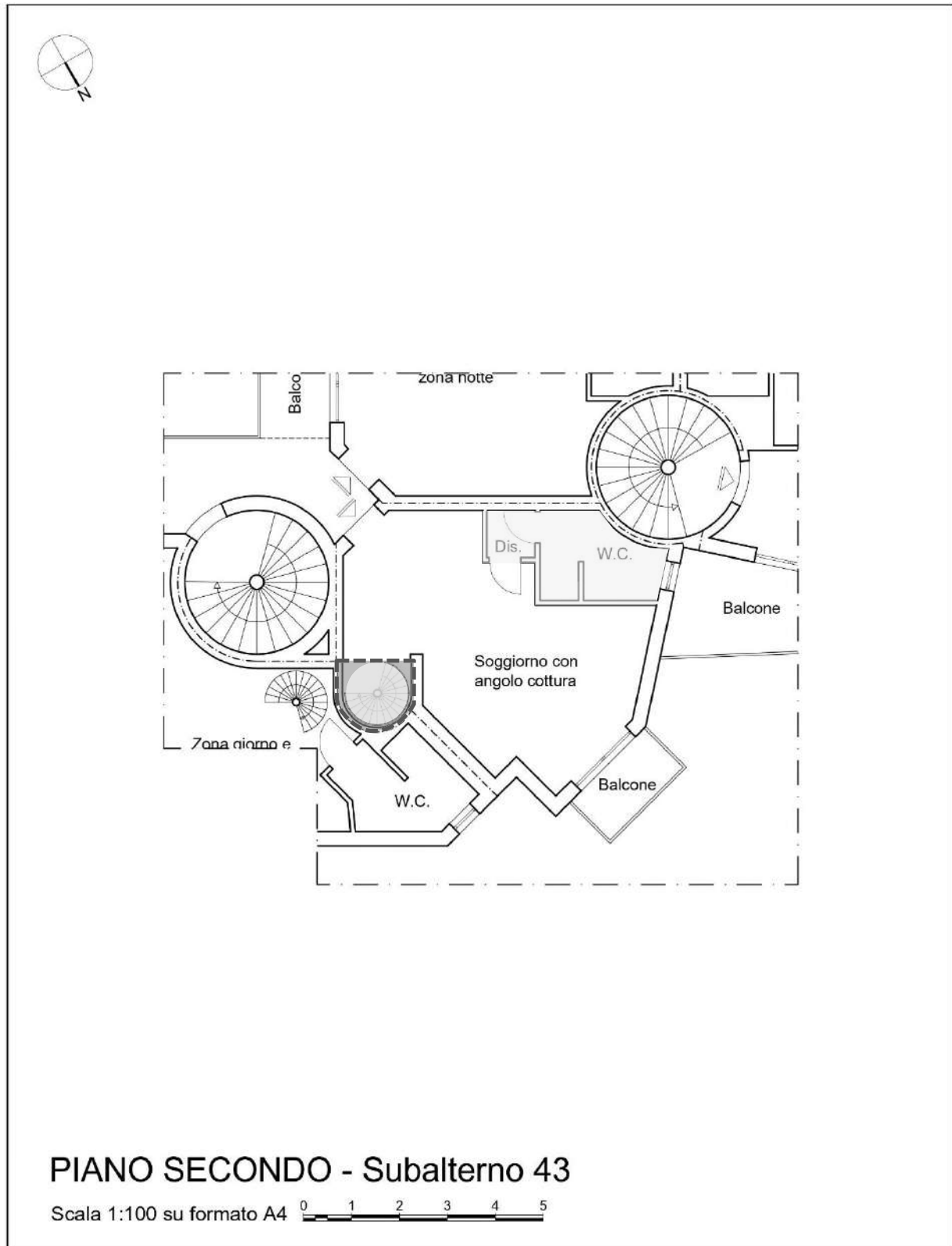


Figura 90 – Planimetria dello stato di fatto – Subalterno 42 – Piano Secondo

- Tamponamenti interni e scala a chiocciola collocati diffornente dal progetto approvato
- Superficie progettata di pertinenza del sub. 42 e realizzata afferente al sub. 43



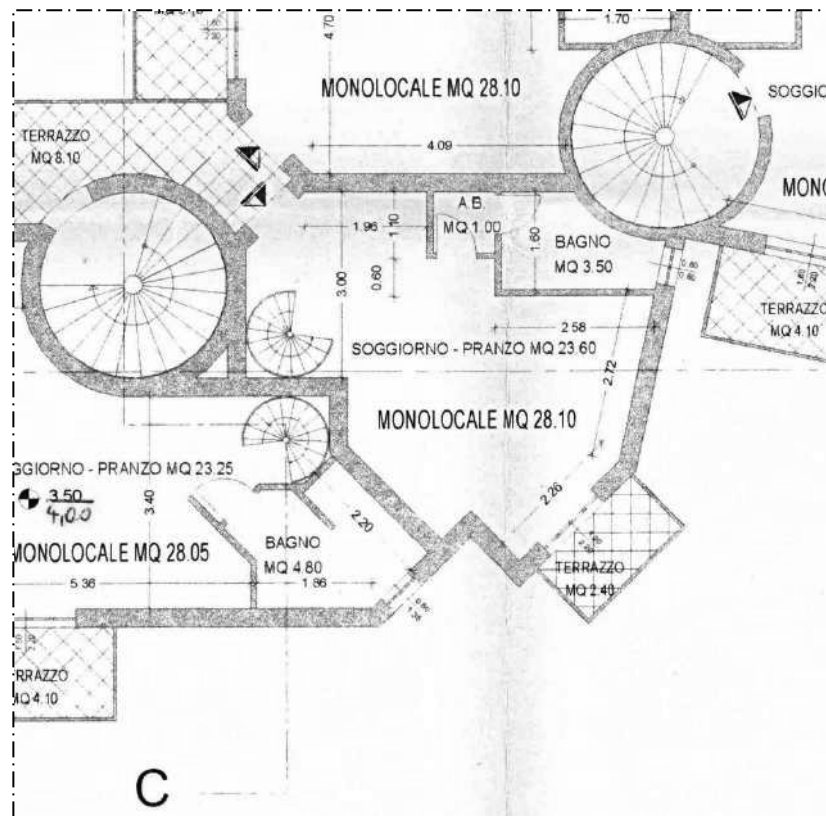


Figura 91 – Planimetria dello stato di progetto – Subalterno 43 - Piano Secondo
Dal confronto tra le due planimetrie si possono osservare le difformità rilevate



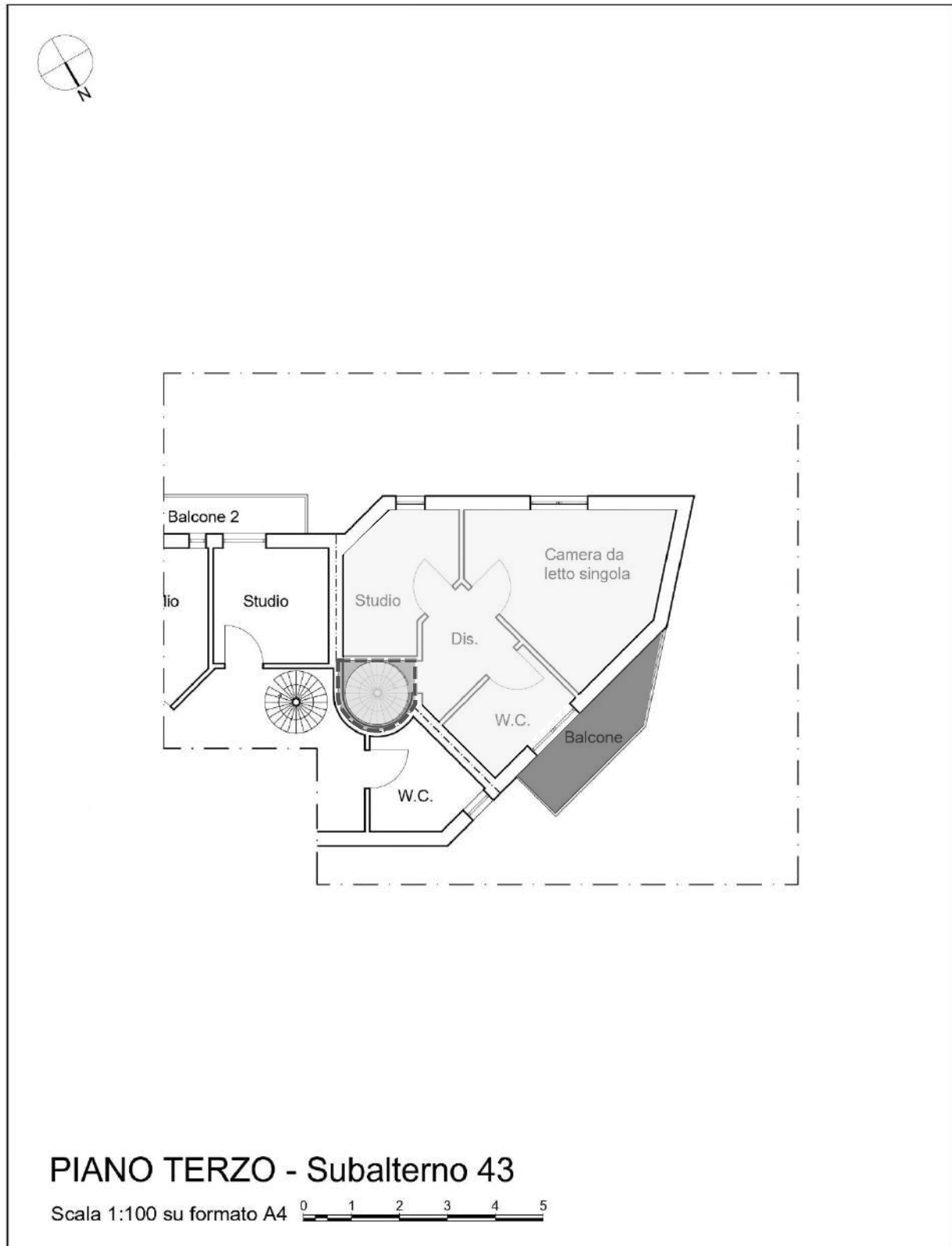
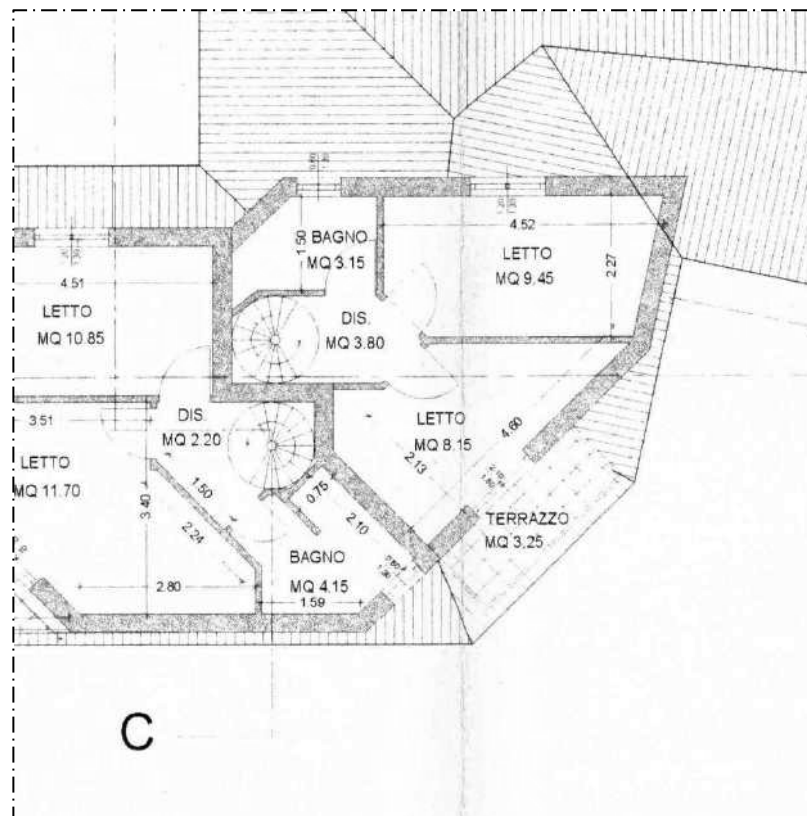


Figura 92 – Planimetria dello stato di fatto – Subalterno 43 – Piano Terzo

- Tamponamenti interni e scala a chiocciola collocati diffornente dal progetto approvato
- Superficie progettata di pertinenza del sub. 42 e realizzata afferente al sub. 43
- Balcone realizzato diffornente dal progetto approvato





*Figura 93 – Planimetria dello stato di progetto – Subalterno 43 - Piano Terzo
Dal confronto tra le due planimetrie si possono osservare le difformità rilevate*





4.7 Quesito n.7 – CENSO, LIVELLO E USO CIVICO

Nelle visure catastali e nel certificato notarile ex art. 567, comma 2 c.p.c., i beni oggetto di pignoramento non risultano gravati da censo, livello o usi civici.

A completamento, in data 11 dicembre 2024, lo scrivente faceva istanza ad Argea Sardegna – Usi civici (Agenzia Regionale per la Gestione e l'Erogazione degli Aiuti in Agricoltura) al fine di ottenere informazioni circa l'eventuale presenza di gravami sui terreni ubicati in La Maddalena oggetto di espropriazione immobiliare ed estraeva elenco denominato *“Provvedimenti formali di accertamento ed inventario terre civiche al 23 novembre 2020”* (Cfr. Allegato H – Argea) dal sito internet ufficiale di Argea Sardegna.

Dall'analisi del documento sopra riportato si evince che sul territorio del Comune de La Maddalena insistono i gravami individuati dal *Decreto commissariale n. 280 del 31/03/1942* unitamente al corrispondente *Inventariato Terre Civiche del Comune de La Maddalena* aggiornato all'Aprile 2012, inviato via e-mail allo scrivente in data 11 dicembre 2024 dall' Assessorato dell'Agricoltura e Riforma Agro-Pastorale Servizio Territorio rurale, agro-ambiente e infrastrutture Settore Usi civici.

Sulla base dei documenti sopra esposti si evince l'assenza di gravami sul foglio 15 mappale 1579 del Catasto Terreni del Comune di La Maddalena, terreno sul quale insistono i beni in argomento.

Il diritto sul bene del debitore è di proprietà.

4.8 Quesito n.8 – SPESE DI GESTIONE E MANUTENZIONE

Nel fabbricato al quale afferiscono i singoli beni immobili oggetto di elaborato peritale **non è stato costituito un condominio** e di conseguenza non vi sono spese fisse di gestione e di manutenzione ad esso attribuibili così come non vi sono spese straordinarie già deliberate e non possono esistere spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia.

Ulteriori formalità:

A seguito di ispezione ipotecaria aggiornata si sono rinvenute le seguenti ulteriori formalità oltre a quelle relative alla procedura 43/2023:

- **Iscrizione del [REDACTED] Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo**, Pubblico Ufficiale Tribunale di Tempio Pausania rep. n. [REDACTED]
[REDACTED]
Capitale € [REDACTED] Interessi € [REDACTED] Spese € [REDACTED] Totale € [REDACTED]
A favore di [REDACTED]
[REDACTED]
Contro [REDACTED]
Gravante sul diritto di proprietà del solo bene oggetto di procedura distinto al foglio 15, particella 1576, subalterno 25
- **Trascrizione del [REDACTED] nascente Verbale di pignoramento**





immobili emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Tempio Pausania rep. n. [REDACTED]

A favore di [REDACTED]
[REDACTED]

Contro [REDACTED]

Gravante sul diritto di proprietà del solo bene oggetto di procedura distinto al foglio 15, particella 1576, subalterno 25.

Si evidenzia che tale pignoramento è precedente a quello dal quale è scaturita la procedura di esecuzione immobiliare in argomento.

- **Trascrizione del** [REDACTED] **Atto Giudiziario nascente da** **Sentenza di apertura di Liquidazione** emesso da Tribunale di Tempio Pausania rep. n. [REDACTED]
[REDACTED]

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Per il diritto di proprietà sui beni immobili in argomento, oltre altro.





4.9 Quesito n.9 – DIVISIONE IN LOTTI

L'oggetto della procedura esecutiva, come già anticipato in premessa, sono i beni immobiliari ubicati nel Comune di La Maddalena così sinteticamente distinti presso il N.C.E.U.:

Elenco immobili [REDACTED]

- A.1: Località Moneta – foglio 15, part. 1576, subalterno 2
- A.2: Località Moneta – foglio 15, part. 1576, subalterno 5
- A.3: Località Moneta – foglio 15, part. 1576, subalterno 6
- A.4: Località Moneta – foglio 15, part. 1576, subalterno 7
- A.5: Località Moneta – foglio 15, part. 1576, subalterno 8
- A.6: Località Moneta – foglio 15, part. 1576, subalterno 9
- A.7: Località Moneta – foglio 15, part. 1576, subalterno 10
- A.8: Località Moneta – foglio 15, part. 1576, subalterno 11
- A.9: Località Moneta – foglio 15, part. 1576, subalterno 15
- A.10: Località Moneta – foglio 15, part. 1576, subalterno 16
- A.11: Località Moneta – foglio 15, part. 1576, subalterno 17
- A.12: Località Moneta – foglio 15, part. 1576, subalterno 18
- A.13: Località Moneta – foglio 15, part. 1576, subalterno 19
- A.14: Località Moneta – foglio 15, part. 1576, subalterno 20
- A.15: Località Moneta – foglio 15, part. 1576, subalterno 21
- A.16: Località Moneta – foglio 15, part. 1576, subalterno 25
- A.17: Località Moneta – foglio 15, part. 1576, subalterno 26
- A.18: Località Moneta – foglio 15, part. 1576, subalterno 27
- A.19: Località Moneta – foglio 15, part. 1576, subalterno 30
- A.20: Località Moneta – foglio 15, part. 1576, subalterno 31
- A.21: Località Moneta – foglio 15, part. 1576, subalterno 42
- A.22: Località Moneta – foglio 15, part. 1576, subalterno 43
- A.23: Località Moneta – foglio 15, part. 1576, subalterno 46
- B.1: Via Aldo Moro – foglio 14, part. 3807, subalterno 42
- B.2: Via Aldo Moro – foglio 14, part. 3807, subalterno 1

Elenco immobili [REDACTED]:

- C.1: Via Chiusedda – foglio 11, part. 820, subalterno 3





Come esposto al capitolo dedicato alla suddivisione in lotti, **i beni pignorati sono vendibili in più lotti**, in quanto ognuno di essi è già definito catastalmente da foglio, mappale e singolo subalterno e costituisce di fatto un singolo bene immobile indipendente dagli altri.

La suddivisione in lotti proposta dallo scrivente prende in considerazione l'ubicazione dei beni, la loro destinazione urbanistica, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche di ogni bene, la destinazione d'uso, le diverse concessioni edilizie abilitanti l'edificazione, le risultanze delle visure-ipocatastali acquisite, i titoli legittimanti il possesso del bene acquisiti, la rispondenza alle concessioni edilizie, l'eventuale sanabilità delle difformità riscontrate ed è sostanzialmente analoga a quella riportata nell'istanza di vendita

Non è necessario pertanto identificare nuovi confini (già definiti dalle singole planimetrie catastali corrispondenti a ogni subalterno e dagli elaborati planimetrici) e redigere il frazionamento.

Ogni lotto di vendita corrisponderà all'insieme delle unità negoziali così come rappresentato nella tabella appresso riportata, redatta tenendo conto di quanto sopra esposto.

Pertanto, schematicamente, in ragione delle osservazioni poste nel presente capitolo, i lotti di vendita definiti dallo scrivente sono in sintesi seguenti:

LOTTO	SIGLA	Ubicazione	Foglio	Mappale	Subalterno	Categoria Catastale
Lotto 1	A.1	Località Moneta	15	1576	2	Abitazione civile
Lotto 2	A.2	Località Moneta	15	1576	5	Abitazione civile
Lotto 3	A.3	Località Moneta	15	1576	6	Abitazione civile
Lotto 4	A.4	Località Moneta	15	1576	7	Abitazione civile
Lotto 5	A.5	Località Moneta	15	1576	8	Abitazione civile
Lotto 6	A.6	Località Moneta	15	1576	9	Abitazione civile
Lotto 7	A.7	Località Moneta	15	1576	10	Abitazione civile
Lotto 8	A.8	Località Moneta	15	1576	11	Abitazione civile
Lotto 9	A.9	Località Moneta	15	1576	15	Abitazione civile
Lotto 10	A.10	Località Moneta	15	1576	16	Abitazione civile
Lotto 11	A.11	Località Moneta	15	1576	17	Abitazione civile
Lotto 12	A.12	Località Moneta	15	1576	18	Abitazione civile
Lotto 13	A.13	Località Moneta	15	1576	19	Abitazione civile
Lotto 14	A.14	Località Moneta	15	1576	20	Abitazione civile
Lotto 15	A.15	Località Moneta	15	1576	21	Abitazione civile
Lotto 16	A.16	Località Moneta	15	1576	25	Abitazione civile
Lotto 17	A.17	Località Moneta	15	1576	26	Abitazione civile
Lotto 18	A.18	Località Moneta	15	1576	27	Abitazione civile
Lotto 19	A.19	Località Moneta	15	1576	30	Abitazione civile
Lotto 20	A.20	Località Moneta	15	1576	31	Abitazione civile
Lotto 21	A.21	Località Moneta	15	1576	42	Abitazione civile
Lotto 22	A.22	Località Moneta	15	1576	43	Abitazione civile
Lotto 23	A.23	Località Moneta	15	1576	46	Rimessa per autoveicoli
Lotto 24	B.1	Via Aldo Moro	14	3807	42	Ufficio
Lotto 25	B.2	Via Aldo Moro	14	3807	1	Ristorante
Lotto 26	C.1	Terreno a pascolo	11	820	3	Abitazione civile

Si sono definiti quindi un totale di 26 lotti.





Si precisa che la suddivisione dei lotti in colori proposta nella tabella coincide esclusivamente con la loro ubicazione geografica e con le concessioni edilizie abilitanti l'edificazione dei beni.

A tal proposito si evidenzia quanto segue:

- i beni coincidenti con i lotti identificati dai numeri progressivi da n.1 a n.23 (e con le sigle da A.1 ad A.23) sono tutti ubicati in un complesso residenziale sito a La Maddalena in via Isuledda (Località Moneta) e sono stati edificati a seguito di medesima concessione edilizia;
- i beni coincidenti con il Lotto n.24 e con il Lotto n.25 (e con le sigle B.1 e B.2) sono ubicati in un fabbricato sito in via Aldo Moro e sono stati edificati a seguito di medesima concessione edilizia;
- il bene coincidente con il Lotto n.26 (e con la sigla C.1) è caratterizzato da una abitazione su due livelli che si sviluppa al piano primo e al piano secondo di un fabbricato a tre piani fuori terra con accesso da via Chiusedda, edificata a seguito di propria concessione edilizia. Al piano terra di tale fabbricato sono inoltre presenti un cortile ed un posto auto, pertinenze esclusive del bene sottoposto a pignoramento.

Suddivisione in elaborati peritali

In considerazione di quanto sopra ed in ragione della moltitudine di beni sottoposti a pignoramento, al fine di non ingenerare confusione e di proporre una relazione lineare e coerente, si è scelto di redigere due differenti elaborati peritali:

- l' *"Elaborato Peritale A"* tratta i beni che costituiranno i Lotti dal n.1 al n.23;
- l' *"Elaborato Peritale B"* tratta i beni che costituiranno il Lotto n.24, il Lotto n.25 ed il Lotto n.26.





4.10 Quesito n.10 – DIVISIBILITA' IN NATURA

Ciascuno dei singoli beni immobili oggetto di pignoramento è **pignorato per intero**.

4.11 Quesito n.11 – STATO DEL BENE

Il giorno dell'accesso ai luoghi tutti i singoli beni immobiliari risultavano liberi ed inutilizzati, non costituendo dimora dell'esecutato e rimanendo in custodia del Custode nominato, essendo già stati liberati (*Cfr. Allegato L – Verbali Accesso ai Luoghi*).

Titoli di proprietà

- Con atto di permuta del [REDACTED], a rogito del Notaio [REDACTED] rep. n. [REDACTED], trascritto presso la Conservatoria di Tempio Pausania il [REDACTED], la società [REDACTED] acquistava dai signori [REDACTED] i beni immobili in argomento nella loro precedente definizione catastale coincidente con il foglio 15, particella 746 e subalterno 1, 2, 3 e 4 (da tali beni si origineranno nel 2004, a seguito di demolizione totale, i beni oggetto di pignoramento ed identificati nel presente elaborato peritale con le sigle da A.1 ad A.23), oltre altri.
- Ai sig.ri [REDACTED] sopra generalizzati, quanto alienato era pervenuto con atto di compravendita rogato dal Notaio [REDACTED] trascritto presso la Conservatoria di Tempio Pausania il [REDACTED] di formalità dai signori [REDACTED]

Dalle visure ipotecarie effettuate e dall'elenco, dai titoli e dalla continuità delle trascrizioni estratte, nonché dalle visure catastali effettuate risulta evidente che la **piena proprietà** degli immobili oggetto di procedura è da attribuirsi all'esecutato coincidente nella società [REDACTED]

Con riferimento ai **contratti di locazione** in essere registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati si specifica che in data 04.12.2024 si è fatta richiesta protocollata alla Agenzia delle Entrate di Sassari a mezzo PEC ricevendo risposta a mezzo PEC in data 9.01.2025 (*Cfr. Allegato E – Contratti di locazione*).

Nella risposta pervenuta dall'Agenzia delle Entrate non si fa specifico riferimento all'assenza di contratti di affitto relativamente ai beni in argomento ma non si fa nemmeno esplicito riferimento a contratti di locazione in essere. Pur non avendo dunque ottenuto risposta univoca dall'Agenzia delle Entrate vale quanto riportato nel verbale di sopralluogo e quanto sopra evidenziato (*Cfr. Allegato L – Verbali Accesso ai Luoghi*).

4.12 Quesito n.12 – ASSEGNAZIONE CASA CONIUGALE

Il giorno dell'accesso ai luoghi tutti i singoli beni immobili risultavano liberi ed inutilizzati.





4.13 Quesito n.13 – REGIME VINCOLISTICO

Le unità immobiliari sorgono su area sottoposta a vincolo paesaggistico, dichiarata di notevole interesse pubblico ai sensi degli artt. 136, 142, 143 e 157 del D.lgs. 22 Gennaio 2004 n.42 “Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio”. L’area di sedime del fabbricato ricade inoltre all’interno delle aree individuate da “*Parchi e Aree Protette Nazionali L.q.n. 394/91 / Parchi e Aree Protette Nazionali L.q.n. 394/91*” e da “*Sistema Regionale dei Parchi / Sistema Regionale dei Parchi, delle Riserve e dei Monumenti Naturali L.R. 31/89*” (si faccia inoltre riferimento a quanto riportato al paragrafo 4.5 *Quesito n.5 Destinazione Urbanistica di Piano*)

Non esistono sui beni pignorati vincoli di inalienabilità o di indivisibilità, diritti demaniali di superficie, servitù pubbliche o usi civici.

Come osservato al paragrafo “*Quesito n.8 – Spese di gestione e manutenzione*” nel fabbricato al quale afferiscono i beni immobili oggetto di elaborato peritale **non è stato costituito un condominio** e di conseguenza non vi sono spese fisse di gestione e di manutenzione ad esso attribuibili così come non vi sono spese straordinarie già deliberate e non possono esistere spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia.

In merito alle ulteriori formalità rinvenute a seguito di ispezione ipotecaria aggiornata, come già osservato al paragrafo 4.8, si riportano le seguenti:

Ulteriori formalità:

- **Iscrizione del [REDACTED] Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo**, Pubblico Ufficiale Tribunale di Tempio Pausania rep. n. [REDACTED]
Capitale € [REDACTED], Interessi € [REDACTED] Spese € [REDACTED] Totale € [REDACTED]
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Gravante sul diritto di proprietà del solo bene oggetto di procedura distinto al foglio 15, particella 1576, subalterno 25
- **Trascrizione del 0 [REDACTED] nascente Verbale di pignoramento immobili** emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Tempio Pausania rep. n. [REDACTED]
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Gravante sul diritto di proprietà del solo bene oggetto di procedura distinto al foglio 15, particella 1576, subalterno 25.
Si evidenzia che tale pignoramento è precedente a quello dal quale è scaturita la procedura di esecuzione immobiliare in argomento.
- **Trascrizione del [REDACTED] Atto Giudiziario nascente da Sentenza di apertura di Liquidazione** emesso da Tribunale di Tempio Pausania rep. n. [REDACTED]
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Per il diritto di proprietà sui beni immobili in argomento, oltre altro.





4.14 Quesito n.14 – DETERMINAZIONE DEL VALORE

Criterio e metodo di stima

Ad un bene economico è possibile attribuire diversi valori a seconda del criterio o dell'aspetto economico che interessa considerare in rapporto al motivo di stima.

Nel caso dell'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva il criterio di stima o aspetto economico del bene di cui occorre trovare il più probabile valore corrisponde al valore venale del bene.

Il valore venale è il valore che il bene assume nel mercato e quindi il compito dello scrivente è quello di ricercare il più probabile valore attribuito al bene oggetto da ordinari compratori ed ordinari venditori.

Per quanto riguarda i metodi di stima è da escludere che possa applicarsi il metodo analitico perché la situazione di mercato non presenta attualmente rispondenza ordinata tra il reddito di un bene economico ed il valore capitale corrispondente; esiste, in altri termini, incertezza sul reddito ordinario da capitalizzazione con un saggio adeguato, anch'esso difficilmente individuabile.

Il metodo estimativo più idoneo nel nostro caso è certamente il procedimento sintetico per confronto che consiste nell'applicare al parametro prescelto, ovvero il metro quadro ragguagliato (superficie commerciale), dei valori unitari determinati attraverso ponderati raffronti, partendo da offerte di vendita o compravendita di immobili appartenenti allo stesso mercato elementare omogeneo, con caratteristiche di localizzazione simili.

Si è proceduto quindi ad una indagine conoscitiva sul valore commerciale di immobili (anche attraverso agenzie immobiliari e operatori del settore) con riferimento all'attualità appartenenti allo stesso mercato elementare omogeneo, considerato chiaramente in regime di ordinarietà, cioè in una situazione normale e nella media; si è inoltre tenuto conto delle indicazioni fornite dall' "Osservatorio dei valori immobiliari" dell'Agenzia del Territorio per il comune di La Maddalena riferite al 1° semestre del 2024, al 1 e 2° semestre del 2023 ed al 2° semestre del 2022.

Conteggio estimativo

- Per immobili con tipologia **Abitazioni Civili** con stato di conservazione normale siti nella zona dell'abitato della Zona B1 / Centrale / Centro Urbano nel Comune di La Maddalena si ha la seguente valutazione media V_m dedotta da indagini condotte in base ai criteri suesposti:

$$V_m = 1850,00 \text{ €/mq}$$

- Per immobili con tipologia **Magazzini** con stato di conservazione normale siti nella zona dell'abitato della Zona B1 / Centrale / Centro Urbano nel Comune di La Maddalena si ha la seguente valutazione media V_m dedotta da indagini condotte in base ai criteri suesposti:

$$V_m = 1000,00 \text{ €/mq}$$





- Per immobili con tipologia **Posto Auto** si valuteranno tali beni come pertinenze esclusive accessorie non comunicanti a servizio dell'unità immobiliare calcolandone la superficie commerciale tramite specifico coefficiente di omogeneizzazione:

- Coperto: coefficiente omogeneizzazione = 0,12

Assunti pertanto i suesposti valori al mq in regime di ordinarietà, come parametri di riferimento, si procederà all'individuazione di opportuni coefficienti riduttivi e/o maggiorativi che tengano conto delle caratteristiche di localizzazione, di posizione, tipologiche e produttive del bene in oggetto e che, conglobati in un fattore moltiplicativo K, consentano la determinazione del valore di mercato dell'unità di riferimento (metro quadro ragguagliato) del bene a mezzo del prodotto:

$$V_m \times K$$

Caratteristiche di localizzazione estrinseche: (ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano, livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico, presenza di attrezzature collettive facilmente raggiungibili come scuole – mercati – edifici pubblici – etc..., disponibilità a distanza pedonale di esercizi commerciali di generi di largo e generale consumo, livello di qualificazione dell'ambiente esterno) l'analisi dei prezzi è avvenuta per immobili ubicati in analogo sito ma la distanza dal centro edificato compromette l'appetibilità dei beni nel mercato. Il coefficiente assumerà pertanto un valore tale da diminuire il valore dei beni del 2%:

$$K_l = 0,98$$

Caratteristiche di posizione intrinseche: (esposizione prevalente dell'unità immobiliare, panoramicità, luminosità, accessi, etc...) tale valore sarà differente a seconda del piano sul quale insiste il singolo subalterno:

- Piano interrato: $K_p = 0,95$
- Piano terra: $K_p = 1,00$
- Piano primo: $K_p = 1,05$
- Piano secondo e terzo: $K_p = 1,10$

Caratteristiche tipologiche: (età dell'edificio, caratteristiche architettoniche e compositive, tipologia e condizioni statiche delle strutture, condizioni generali di manutenzione e di utilizzo, forma, pendenza, etc...) lo stato di conservazione e manutenzione è discreto in tutti i subalterni; i materiali di finitura ed ornamentali sono di discreta qualità; le caratteristiche architettoniche e le rifiniture edilizie appaiono in discreto stato ma sono necessari alcuni lavori localizzati di manutenzione sugli intonaci. Non è inoltre presente l'ascensore. Il coefficiente assumerà pertanto un valore tale da diminuire il valore dei beni del 5%:

$$K_t = 0,95$$

Caratteristiche produttive: (norme urbanistiche, servitù, locazioni, esistenza di concessione edilizia, capacità dell'immobile di produrre reddito). Il coefficiente verrà posto pari a 1,00 per tutti i beni conformi alle concessioni edilizie e pari a 0,95 per i beni che presentano difformità per compensare la non conformità alle concessioni edilizie:

- Beni conformi: $K_p = 1,00$
- Beni non conformi: $K_p = 0,95$





Tutto quanto sopraesposto determina un coefficiente:

$$K = K_l \times K_p \times K_t \times K_{pr}$$

Suddetti coefficienti verranno indicati subalterno per subalterno in specifica tabella riportata al paragrafo “4.14.5 *Determinazione del valore venale dei beni immobiliari*” nella quale sarà indicato:

Il più probabile valore di mercato del parametro di riferimento sarà pertanto:

$$V_r = V_m \times K$$

Mentre il Valore Venale del bene si otterrà moltiplicando il valore V_r precedentemente determinato per l'effettiva superficie commerciale omogeneizzata S :

$$V = V_r \times S$$

Superficie commerciale S

I valori sopra riportati vanno ora riferiti all'unità di consistenza che per i fabbricati, come già precedentemente esposto, è il metro quadro ragguagliato (superficie commerciale S). Tale superficie è calcolata in conformità al Manuale della Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – Allegato 5: “Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare” che riporta che la superficie commerciale è pari alla somma di:

Abitazioni

- 1) Vani principali e accessori diretti: superficie comprensiva della quota dei muri interni e perimetrali computabili per intero fino allo spessore massimo di 50 cm se esterni e computabili al 50%, ovvero fino a massimo 25 cm, se in comunione con altre proprietà.
- 2) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare (cantine soffitte e assimilabili): superficie computata al lordo dei muri perimetrali e fino alla mezzeria dei muri in comunione con zone comunicanti con l'unità principale opportunamente omogeneizzata secondo il seguente criterio:
 - a) nella misura del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
 - b) nella misura del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.
- 3) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare
 - a) Balconi, terrazze e similari: superficie misurata fino al loro contorno esterno e omogeneizzata secondo il seguente criterio:
 - i) Qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
 - (1) nella misura del 30%, fino a 25 mq
 - (2) nella misura del 10%, per la quota eccedente 25 mq
 - ii) Qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
 - (1) nella misura del 15% della superficie fino a 25 mq
 - (2) nella misura del 5% per la quota eccedente 25 mq





- b) Parchi, giardini, corti e aree a verde e simili: superficie misurata fino al confine della proprietà dell'immobile ovvero se questa è delimitata da un muro di confine o da un manufatto in comunione, fino alla mezzeria dello stesso e viene omogeneizzata secondo il seguente criterio
 - i) al 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
 - ii) al 2% per superfici eccedenti detto limite.

Magazzini

- 1) Vani principali e accessori diretti: superficie comprensiva della quota dei muri interni e perimetrali computabili per intero fino allo spessore massimo di 50 cm se esterni e computabili al 50%, ovvero fino a massimo 25 cm, se in comunione con altre proprietà.
- 2) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare (cantine, soffitte e assimilabili): superficie computata al lordo dei muri perimetrali e fino alla mezzeria dei muri in comunione con zone comunicanti con l'unità principale opportunamente omogeneizzata secondo il seguente criterio:
 - a) nella misura del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
 - b) nella misura del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.
- 3) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare
 - a) Balconi, terrazze e similari e superficie scoperta: superficie misurata fino al loro contorno esterno e omogeneizzata secondo il seguente criterio:
 - i) Nella misura del 10%

N.B.: La superficie dei vani principali e degli accessori diretti, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a m.1,50 non entra nel computo, salvo particolari soluzioni architettoniche che saranno valutate caso per caso.





4.14.1 Superfici commerciali dei beni insistenti sul piano interrato

I beni immobiliari oggetto di pignoramento insistenti al piano seminterrato sono i seguenti:

Numero progressivo	Foglio e mappale	Subalterno	Categoria	Descrizione
A.23	15, 1576	46	C/6	Autorimessa

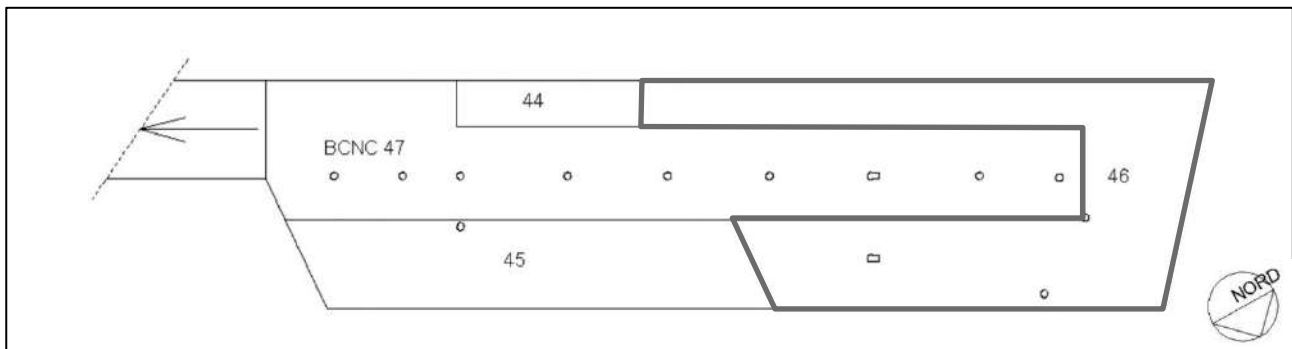


Figura 94 – Estratto di Elaborato Planimetrico – Piano seminterrato – Beni oggetto di pignoramento

4.14.1.1 Sup. comm. bene Censito al Catasto al F. 15, Mapp. 1576, Sub. 46, Cat. C/6

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Omogeneizzata
Autorimessa	214,00 mq	0,12	25,68 mq
Totale superficie commerciale omogeneizzata S			25,68 mq





4.14.2 Superfici commerciali dei beni insistenti sul piano terra

I beni immobiliari oggetto di pignoramento insistenti al piano terra sono i seguenti:

Numero progressivo	Foglio e mappale	Subalterno	Categoria	Descrizione
A.1	15, 1576	2	A/2	Abitazione
A.2	15, 1576	5	A/2	Abitazione
A.3	15, 1576	6	A/2	Abitazione
A.4	15, 1576	7	A/2	Abitazione
A.5	15, 1576	8	A/2	Abitazione
A.6	15, 1576	9	A/2	Abitazione
A.7	15, 1576	10	A/2	Abitazione
A.8	15, 1576	11	A/2	Abitazione

I subalterni sono stati ordinati secondo la progressione numerica con la quale le unità immobiliari sono state indicate nell'atto di pignoramento, nell'istanza di vendita ed in premessa al presente elaborato peritale.

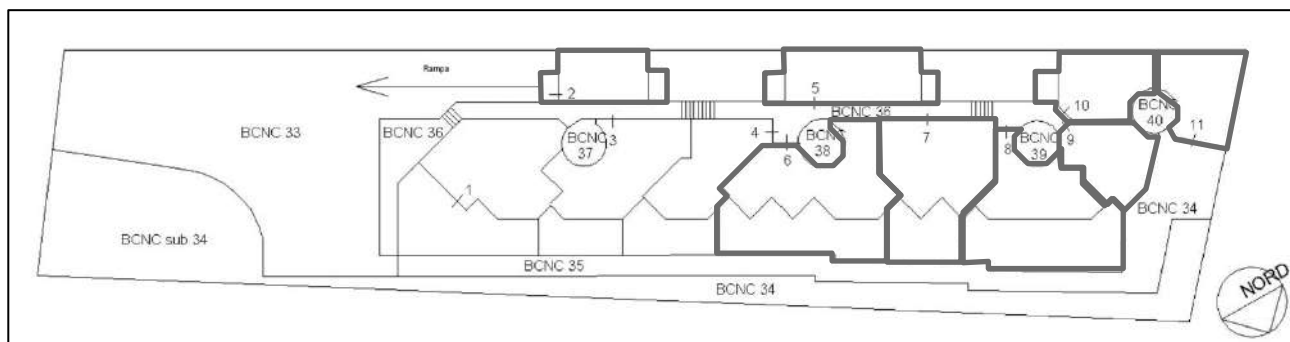


Figura 95 – Estratto di Elaborato Planimetrico – Piano terra – Beni oggetto di pignoramento





4.14.2.1 Sup. comm. bene Censito al Catasto al F. 15, Mapp. 1576, Sub. 2, Cat. A/2

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Omogeneizzata
Abitazione	25,08 mq	1,00	25,08 mq
Spazi esterni entro i 25 mq	5,52 mq	0,30	1,66 mq
Totale superficie commerciale omogeneizzata S			26,74 mq

In accordo con quanto espresso nel paragrafo 4.2 dedicato alla descrizione dei beni, il subalterno in argomento sarà valutato come deposito e non come abitazione.

4.14.2.2 Sup. comm. bene Censito al Catasto al F. 15, Mapp. 1576, Sub. 5, Cat. A/2

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Omogeneizzata
Abitazione	37,89 mq	1,00	37,89 mq
Spazi esterni entro i 25 mq	6,21 mq	0,30	1,86 mq
Totale superficie commerciale omogeneizzata S			39,75 mq

4.14.2.3 Sup. comm. bene Censito al Catasto al F. 15, Mapp. 1576, Sub. 6, Cat. A/2

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Omogeneizzata
Abitazione	53,93 mq	1,00	53,93 mq
Giardini	41,61 mq	0,10	4,16 mq
Totale superficie commerciale omogeneizzata S			58,09 mq

4.14.2.4 Sup. comm. bene Censito al Catasto al F. 15, Mapp. 1576, Sub. 7, Cat. A/2

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Omogeneizzata
Abitazione	51,87 mq	1,00	51,87 mq
Giardini	21,87 mq	0,10	2,19 mq
Totale superficie commerciale omogeneizzata S			54,06 mq

4.14.2.5 Sup. comm. bene Censito al Catasto al F. 15, Mapp. 1576, Sub. 8, Cat. A/2

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Omogeneizzata
Abitazione	34,55 mq	1,00	34,55 mq
Giardini	45,97 mq	0,10	4,60 mq
Totale superficie commerciale omogeneizzata S			39,15 mq

4.14.2.6 Sup. comm. bene Censito al Catasto al F. 15, Mapp. 1576, Sub. 9, Cat. A/2

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Omogeneizzata
Abitazione	32,84 mq	1,00	32,84 mq
Spazi esterni entro i 25 mq	0,00 mq	0,30	0,00 mq
Totale superficie commerciale omogeneizzata S			32,84 mq





4.14.2.7 Sup. comm. bene Censito al Catasto al F. 15, Mapp. 1576, Sub. 10, Cat. A/2

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Omogeneizzata
Abitazione	33,27 mq	1,00	33,27 mq
Spazi esterni entro i 25 mq	3,45 mq	0,30	1,04 mq
Totale superficie commerciale omogeneizzata S			34,31 mq

4.14.1.8 Sup. comm. bene Censito al Catasto al F. 15, Mapp. 1576, Sub. 11, Cat. A/2

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Omogeneizzata
Abitazione	34,35 mq	1,00	34,35 mq
Spazi esterni entro i 25 mq	0,00 mq	0,30	0,00 mq
Totale superficie commerciale omogeneizzata S			34,35 mq





4.14.3 Superfici commerciali dei beni insistenti sul piano primo

I beni immobiliari oggetto di pignoramento insistenti al piano primo sono i seguenti:

Numero progressivo	Foglio e mappale	Subalterno	Categoria	Descrizione
A.9	15, 1576	15	A/2	Abitazione
A.10	15, 1576	16	A/2	Abitazione
A.11	15, 1576	17	A/2	Abitazione
A.12	15, 1576	18	A/2	Abitazione
A.13	15, 1576	19	A/2	Abitazione
A.14	15, 1576	20	A/2	Abitazione
A.15	15, 1576	21	A/2	Abitazione

I subalterni sono stati ordinati secondo la progressione numerica con la quale le unità immobiliari sono state indicate nell'atto di pignoramento, nell'istanza di vendita ed in premessa al presente elaborato peritale.

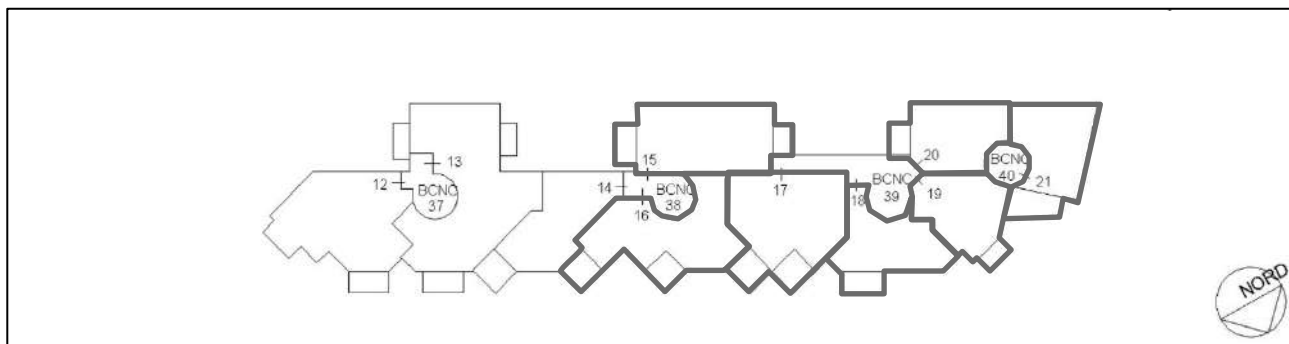


Figura 96 – Estratto di Elaborato Planimetrico – Piano primo – Beni oggetto di pignoramento





4.14.3.1 Sup. comm. bene Censito al Catasto al F. 15, Mapp. 1576, Sub. 15, Cat. A/2

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Omogeneizzata
Abitazione	51,59 mq	1,00	51,59 mq
Spazi esterni entro i 25 mq	7,19 mq	0,30	2,16 mq
Totale superficie commerciale omogeneizzata S			53,75 mq

4.14.3.2 Sup. comm. bene Censito al Catasto al F. 15, Mapp. 1576, Sub. 16, Cat. A/2

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Omogeneizzata
Abitazione	53,41 mq	1,00	53,41 mq
Spazi esterni entro i 25 mq	9,71 mq	0,30	2,91 mq
Totale superficie commerciale omogeneizzata S			56,32 mq

4.14.3.3 Sup. comm. bene Censito al Catasto al F. 15, Mapp. 1576, Sub. 17, Cat. A/2

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Omogeneizzata
Abitazione	51,39 mq	1,00	51,39 mq
Spazi esterni entro i 25 mq	9,71 mq	0,30	2,91 mq
Totale superficie commerciale omogeneizzata S			54,30 mq

4.14.3.4 Sup. comm. bene Censito al Catasto al F. 15, Mapp. 1576, Sub. 18, Cat. A/2

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Omogeneizzata
Abitazione	34,54 mq	1,00	34,54 mq
Spazi esterni entro i 25 mq	4,43 mq	0,30	1,33 mq
Totale superficie commerciale omogeneizzata S			35,87 mq

4.14.3.5 Sup. comm. bene Censito al Catasto al F. 15, Mapp. 1576, Sub. 19, Cat. A/2

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Omogeneizzata
Abitazione	32,84 mq	1,00	32,84 mq
Spazi esterni entro i 25 mq	2,70 mq	0,30	0,81 mq
Totale superficie commerciale omogeneizzata S			33,65 mq

4.14.3.6 Sup. comm. bene Censito al Catasto al F. 15, Mapp. 1576, Sub. 20, Cat. A/2

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Omogeneizzata
Abitazione	33,27 mq	1,00	33,27 mq
Spazi esterni entro i 25 mq	3,45 mq	0,30	1,04 mq
Totale superficie commerciale omogeneizzata S			34,31 mq





4.14.3.7 Sup. comm. bene Censito al Catasto al F. 15, Mapp. 1576, Sub. 21, Cat. A/2

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Omogeneizzata
Abitazione	34,88 mq	1,00	34,88 mq
Spazi esterni entro i 25 mq	3,75 mq	0,30	1,13 mq
Totale superficie commerciale omogeneizzata S			36,01 mq

In accordo con quanto espresso nel paragrafo 4.2 dedicato alla descrizione dei beni, nel calcolo della superficie commerciale del subalterno in oggetto è stata scomputata la quota parte della superficie del balcone Nord realizzata in eccedenza rispetto a quanto concessionato, ovvero la superficie di tale balcone è stata computata in accordo con il progetto approvato.





4.14.4 Superfici commerciali dei beni insistenti sul piano secondo e terzo

I beni immobiliari oggetto di pignoramento insistenti al piano secondo e al piano terzo sono i seguenti:

Numero progressivo	Foglio e mappale	Subalterno	Categoria	Descrizione
A.16	15, 1576	25	A/2	Abitazione
A.17	15, 1576	26	A/2	Abitazione
A.18	15, 1576	27	A/2	Abitazione
A.19	15, 1576	30	A/2	Abitazione
A.20	15, 1576	31	A/2	Abitazione
A.21	15, 1576	42	A/2	Abitazione
A.22	15, 1576	43	A/2	Abitazione

I subalterni sono stati ordinati secondo la progressione numerica con la quale le unità immobiliari sono state indicate nell'atto di pignoramento, nell'istanza di vendita ed in premessa al presente elaborato peritale.

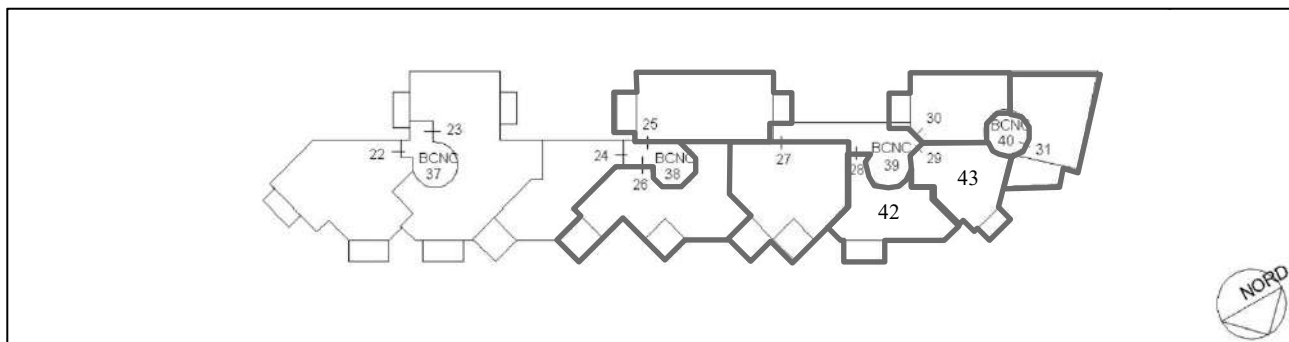


Figura 97 – Estratto di Elaborato Planimetrico – Piano secondo – Beni oggetto di pignoramento (i sub 28 e 29 sono stati sostituiti per ampliamento dai sub 42 e 43)





4.14.4.1 Sup. comm. bene Censito al Catasto al F. 15, Mapp. 1576, Sub. 25, Cat. A/2

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Omogeneizzata
Abitazione	51,59 mq	1,00	51,59 mq
Spazi esterni entro i 25 mq	7,19 mq	0,30	2,16 mq
Totale superficie commerciale omogeneizzata S			53,75 mq

4.14.4.2 Sup. comm. bene Censito al Catasto al F. 15, Mapp. 1576, Sub. 26, Cat. A/2

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Omogeneizzata
Abitazione	53,41 mq	1,00	53,41 mq
Spazi esterni entro i 25 mq	9,71 mq	0,30	2,91 mq
Totale superficie commerciale omogeneizzata S			56,32 mq

4.14.4.3 Sup. comm. bene Censito al Catasto al F. 15, Mapp. 1576, Sub. 27, Cat. A/2

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Omogeneizzata
Abitazione	51,39 mq	1,00	51,39 mq
Spazi esterni entro i 25 mq	9,71 mq	0,30	2,91 mq
Totale superficie commerciale omogeneizzata S			54,30 mq

4.14.4.4 Sup. comm. bene Censito al Catasto al F. 15, Mapp. 1576, Sub. 30, Cat. A/2

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Omogeneizzata
Abitazione	33,27 mq	1,00	33,27 mq
Spazi esterni entro i 25 mq	3,45 mq	0,30	1,04 mq
Totale superficie commerciale omogeneizzata S			34,31 mq

4.14.4.5 Sup. comm. bene Censito al Catasto al F. 15, Mapp. 1576, Sub. 31, Cat. A/2

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Omogeneizzata
Abitazione	34,88 mq	1,00	34,88 mq
Spazi esterni entro i 25 mq	3,75 mq	0,30	1,13 mq
Totale superficie commerciale omogeneizzata S			36,01 mq

In accordo con quanto espresso nel paragrafo 4.2 dedicato alla descrizione dei beni, nel calcolo della superficie commerciale del subalterno in oggetto è stata scomputata la quota parte della superficie del balcone Nord realizzata in eccedenza rispetto a quanto concessionato, ovvero la superficie di tale balcone è stata computata in accordo con il progetto approvato.





4.14.4.6 Sup. comm. bene Censito al Catasto al F. 15, Mapp. 1576, Sub. 42, Cat. A/2

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Omogeneizzata
Abitazione	68,36 mq	1,00	68,36 mq
Spazi esterni entro i 25 mq	9,78 mq	0,30	2,93 mq
Totale superficie commerciale omogeneizzata S			71,29 mq

In accordo con quanto espresso nel paragrafo 4.2 dedicato alla descrizione dei beni, nel calcolo della superficie commerciale del subalterno in oggetto è stata scomputata la quota parte della superficie del balcone Nord al terzo piano realizzata in eccedenza rispetto a quanto concessionato, ovvero la superficie di tale balcone è stata computata in accordo con il progetto approvato; inoltre, non è stata considerata la superficie utile corrispondente al balcone collocato al terzo piano sul fronte Sud, in quanto realizzato in assenza di concessione edilizia

4.14.4.7 Sup. comm. bene Censito al Catasto al F. 15, Mapp. 1576, Sub. 43, Cat. A/2

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Omogeneizzata
Abitazione	68,20 mq	1,00	68,20 mq
Spazi esterni entro i 25 mq	6,24 mq	0,30	1,87 mq
Totale superficie commerciale omogeneizzata S			70,07 mq

In accordo con quanto espresso nel paragrafo 4.2 dedicato alla descrizione dei beni, nel calcolo della superficie commerciale del subalterno in oggetto è stata scomputata la quota parte della superficie del balcone Nord al Terzo piano realizzata in eccedenza rispetto a quanto concessionato, ovvero la superficie di tale balcone è stata computata in accordo con il progetto approvato.





4.14.5 Determinazione del Valore Venale dei singoli subalterni

La tabella proposta a seguire riporta il calcolo dei valori venali dei singoli subalterni ottenuto utilizzando opportunamente i coefficienti in precedenza esplicitati moltiplicati per la valutazione media e per la superficie commerciale omogeneizzata secondo le seguenti formule:

- Coefficiente $K = K_l \times K_p \times K_t \times K_{pr}$
- Valore di Mercato del Parametro di Riferimento $V_r = V_m \times K$
- Valore Venale dei singoli beni immobiliari $V = V_r \times S$

Si evidenzia nuovamente che il subalterno 2, sebbene accatastato come abitazione A/2, è stato valutato come deposito, in accordo con la concessione edilizia approvata.

Piano	Sub	Cat.	Valutazione media €/mq	K _l	K _p	K _t	K _{pr}	K	Valore di mercato €	Superficie Commerciale Omogeneizzata mq	Valore Venale €
S1	46	C/6	1850,00	0,98	0,95	0,95	1,00	0,88	1 636,23	25,68	42 018,45
T	2	A/2	1000,00	0,98	1,00	0,95	0,95	0,88	884,45	26,74	23 650,19
T	5	A/2	1850,00	0,98	1,00	0,95	1,00	0,93	1 722,35	39,75	68 463,41
T	6	A/2	1850,00	0,98	1,00	0,95	0,95	0,88	1 636,23	58,09	95 048,75
T	7	A/2	1850,00	0,98	1,00	0,95	1,00	0,93	1 722,35	54,06	93 110,24
T	8	A/2	1850,00	0,98	1,00	0,95	1,00	0,93	1 722,35	39,15	67 430,00
T	9	A/2	1850,00	0,98	1,00	0,95	0,95	0,88	1 636,23	32,84	53 733,88
T	10	A/2	1850,00	0,98	1,00	0,95	1,00	0,93	1 722,35	34,31	59 093,83
T	11	A/2	1850,00	0,98	1,00	0,95	0,95	0,88	1 636,23	34,35	56 204,59
1	15	A/2	1850,00	0,98	1,05	0,95	1,00	0,98	1 808,47	53,75	97 205,13
1	16	A/2	1850,00	0,98	1,05	0,95	0,95	0,93	1 718,04	56,32	96 760,25
1	17	A/2	1850,00	0,98	1,05	0,95	1,00	0,98	1 808,47	54,30	98 199,79
1	18	A/2	1850,00	0,98	1,05	0,95	1,00	0,98	1 808,47	35,87	64 869,73
1	19	A/2	1850,00	0,98	1,05	0,95	0,95	0,93	1 718,04	33,65	57 812,18
1	20	A/2	1850,00	0,98	1,05	0,95	1,00	0,98	1 808,47	34,31	62 048,52
1	21	A/2	1850,00	0,98	1,05	0,95	0,95	0,93	1 718,04	36,01	61 866,77
2	25	A/2	1850,00	0,98	1,10	0,95	1,00	1,02	1 894,59	53,75	101 833,94
2	26	A/2	1850,00	0,98	1,10	0,95	0,95	0,97	1 799,86	56,32	101 367,88
2	27	A/2	1850,00	0,98	1,10	0,95	1,00	1,02	1 894,59	54,30	102 875,97
2	30	A/2	1850,00	0,98	1,10	0,95	1,00	1,02	1 894,59	34,31	65 003,21
2	31	A/2	1850,00	0,98	1,10	0,95	0,95	0,97	1 799,86	36,01	64 812,81
2 e 3	42	A/2	1850,00	0,98	1,10	0,95	0,95	0,97	1 799,86	71,29	128 311,72
2 e 3	43	A/2	1850,00	0,98	1,10	0,95	0,95	0,97	1 799,86	70,07	126 115,89





4.14.6 Determinazione del Valore Venale dei singoli lotti

In questo sottoparagrafo verranno calcolati i valori dei singoli lotti di vendita formati in accordo con quanto espresso al capitolo “2 – *Suddivisione in lotti*”

LOTTO 1

Il lotto 1 sarà formato dal **subalterno 2 categoria A/2 (valutato in accordo con la concessione edilizia come deposito).**

Il suo valore sarà dato dunque da:

€ 23.650,19

A suddetta cifra devono essere decurtati i costi e le sanzioni pecuniarie delle operazioni necessarie a rendere l'immobile conforme dal punto di vista edilizio ed urbanistico, precedentemente quantificate ai paragrafi dedicati nella somma di:

€ 500,00 + € 2.000,00 = € 2.500,00

Il valore totale dell'immobile risulta pertanto pari alla somma algebrica dei singoli valori sopra determinati:

V = € 23.650,19 – € 2.500,00 = € 21.150,19

Il valore stimato del lotto, comprensivo di arrotondamento per difetto, risulta pertanto:

LOTTO 1: € 21.100,00

(diconsi euro ventumilacento/00)

LOTTO 2

Il lotto 2 sarà formato dal **subalterno 5 categoria A/2.**

Il suo valore sarà dato dunque da:

€ 68.463,41

Il valore stimato del lotto, comprensivo di arrotondamento per difetto, risulta pertanto:

LOTTO 2: € 68.400,00

(diconsi euro sessantottomilaquattrocento/00)





LOTTO 3

Il lotto 3 sarà formato dal **subalterno 6 categoria A/2**.

Il suo valore sarà dato dunque da:

€ 95.048,75

A suddetta cifra devono essere decurtati i costi e le sanzioni pecuniarie delle operazioni necessarie a rendere l'immobile conforme dal punto di vista edilizio ed urbanistico, precedentemente quantificate ai paragrafi dedicati nella somma di:

€ 2.000,00

Il valore totale dell'immobile risulta pertanto pari alla somma algebrica dei singoli valori sopra determinati:

$$V = € 95.048,75 - € 2.000,00 = € 93.048,75$$

Il valore stimato del lotto, comprensivo di arrotondamento per difetto, risulta pertanto:

LOTTO 3: € 93.000,00

(diconsi euro novantatremila/00)

LOTTO 4

Il lotto 4 sarà formato dal **subalterno 7 categoria A/2**.

Il suo valore sarà dato dunque da:

€ 93.110,24

Il valore stimato del lotto, comprensivo di arrotondamento per difetto, risulta pertanto:

LOTTO 2: € 93.100,00

(diconsi euro novantatremilacento/00)

LOTTO 5

Il lotto 5 sarà formato dal **subalterno 8 categoria A/2**

Il suo valore sarà dato dunque da:

€ 67.430,00

Il valore stimato del lotto, comprensivo di arrotondamento per difetto, risulta pertanto:

LOTTO 2: € 67.400,00

(diconsi euro sessantasettemilaquattrocento/00)





LOTTO 6

Il lotto 6 sarà formato dal **subalterno 9 categoria A/2**.

Il suo valore sarà dato dunque da:

€ 53.733,88

A suddetta cifra devono essere decurtati i costi e le sanzioni pecuniarie delle operazioni necessarie a rendere l'immobile conforme dal punto di vista edilizio ed urbanistico, precedentemente quantificate ai paragrafi dedicati nella somma di:

€ 2.000,00 = € 2.000,00

Il valore totale dell'immobile risulta pertanto pari alla somma algebrica dei singoli valori sopra determinati:

$V = € 53.733,88 - € 2.000,00 = € 51.733,88$

Il valore stimato del lotto, comprensivo di arrotondamento per difetto, risulta pertanto:

LOTTO 6: € 51.700,00

(diconsi euro cinquantunomilasettecento/00)

LOTTO 7

Il lotto 7 sarà formato dal **subalterno 10 categoria A/2**.

Il suo valore sarà dato dunque da:

€ 59.093,83

Il valore stimato del lotto, comprensivo di arrotondamento per difetto, risulta pertanto:

LOTTO 7: € 59.000,00

(diconsi euro cinquantanovemila/00)





LOTTO 8

Il lotto 8 sarà formato dal **subalterno 11 categoria A/2**.

Il suo valore sarà dato dunque da:

€ 56.204,59

A suddetta cifra devono essere decurtati i costi e le sanzioni pecuniarie delle operazioni necessarie a rendere l'immobile conforme dal punto di vista edilizio ed urbanistico, precedentemente quantificate ai paragrafi dedicati nella somma di:

€ 2.000,00

Il valore totale dell'immobile risulta pertanto pari alla somma algebrica dei singoli valori sopra determinati:

$$V = € 56.204,59 - € 2.000,00 = € 54.204,59$$

Il valore stimato del lotto, comprensivo di arrotondamento per difetto, risulta pertanto:

LOTTO 8: € 54.200,00

(diconsi euro cinquantaquattromiladuecento/00)

LOTTO 9

Il lotto 9 sarà formato dal **subalterno 15 categoria A/2**.

Il suo valore sarà dato dunque da:

€ 97.205,13

Il valore stimato del lotto, comprensivo di arrotondamento per difetto, risulta pertanto:

LOTTO 9: € 97.200,00

(diconsi euro novantasettemiladuecento00)





LOTTO 10

Il lotto 10 sarà formato dal **subalterno 16 categoria A/2**.

Il suo valore sarà dato dunque da:

€ 96.760,25

A suddetta cifra devono essere decurtati i costi e le sanzioni pecuniarie delle operazioni necessarie a rendere l'immobile conforme dal punto di vista edilizio ed urbanistico, precedentemente quantificate ai paragrafi dedicati nella somma di:

€ 2.000,00

Il valore totale dell'immobile risulta pertanto pari alla somma algebrica dei singoli valori sopra determinati:

$$V = € 96.760,25 - € 2.000,00 = € 94.760,25$$

Il valore stimato del lotto, comprensivo di arrotondamento per difetto, risulta pertanto:

LOTTO 10: € 94.700,00

(diconsi euro novantaquattromilasettecento/00)

LOTTO 11

Il lotto 11 sarà formato dal **subalterno 17 categoria A/2**.

Il suo valore sarà dato dunque da:

€ 98.199,79

Il valore stimato del lotto, comprensivo di arrotondamento per difetto, risulta pertanto:

LOTTO 11: € 98.100,00

(diconsi euro novantottomilacento/00)

LOTTO 12

Il lotto 12 sarà formato dal **subalterno 18 categoria A/2**.

Il suo valore sarà dato dunque da:

€ 64.869,73

Il valore stimato del lotto, comprensivo di arrotondamento per difetto, risulta pertanto:

LOTTO 12: € 64.800,00

(diconsi euro sessantaquattromilaottocento/00)





LOTTO 13

Il lotto 13 sarà formato dal **subalterno 19 categoria A/2**.

Il suo valore sarà dato dunque da:

€ 57.812,18

A suddetta cifra devono essere decurtati i costi e le sanzioni pecuniarie delle operazioni necessarie a rendere l'immobile conforme dal punto di vista edilizio ed urbanistico, precedentemente quantificate ai paragrafi dedicati nella somma di:

€ 2.000,00

Il valore totale dell'immobile risulta pertanto pari alla somma algebrica dei singoli valori sopra determinati:

$$V = € 57.812,18 - € 2.000,00 = € 55.812,18$$

Il valore stimato del lotto, comprensivo di arrotondamento per difetto, risulta pertanto:

LOTTO 13: € 55.800,00

(diconsi euro cinquantacinquemilaottocento/00)

LOTTO 14

Il lotto 14 sarà formato dal **subalterno 20 categoria A/2**.

Il suo valore sarà dato dunque da:

€ 62.048,52

Il valore stimato del lotto, comprensivo di arrotondamento per difetto, risulta pertanto:

LOTTO 14: € 62.000,00

(diconsi euro sessantaduemila/00)





LOTTO 15

Il lotto 15 sarà formato dal **subalterno 21 categoria A/2**.

Il suo valore sarà dato dunque da:

€ 61.866,77

A suddetta cifra devono essere decurtati i costi e le sanzioni pecuniarie delle operazioni necessarie a rendere l'immobile conforme dal punto di vista edilizio ed urbanistico, precedentemente quantificate ai paragrafi dedicati nella somma di:

€ 10.000,00 + € 2.000,00 + € 500,00 = € 12.500,00

Il valore totale dell'immobile risulta pertanto pari alla somma algebrica dei singoli valori sopra determinati:

$V = € 61.866,77 - € 12.500,00 = € 49.366,77$

Il valore stimato del lotto, comprensivo di arrotondamento per difetto, risulta pertanto:

LOTTO 15: € 49.300,00

(diconsi euro quarantanovemilatrecento/00)

LOTTO 16

Il lotto 16 sarà formato dal **subalterno 25 categoria A/2**.

Il suo valore sarà dato dunque da:

€ 101.833,94

Il valore stimato del lotto, comprensivo di arrotondamento per difetto, risulta pertanto:

LOTTO 16: € 101.800,00

(diconsi euro centounmilaottocento/00)





LOTTO 17

Il lotto 17 sarà formato dal **subalterno 26 categoria A/2**.

Il suo valore sarà dato dunque da:

€ 101.367,88

A suddetta cifra devono essere decurtati i costi e le sanzioni pecuniarie delle operazioni necessarie a rendere l'immobile conforme dal punto di vista edilizio ed urbanistico, precedentemente quantificate ai paragrafi dedicati nella somma di:

€ 2.000,00

Il valore totale dell'immobile risulta pertanto pari alla somma algebrica dei singoli valori sopra determinati:

$$V = € 101.367,88 - € 2.000,00 = € 99.367,88$$

Il valore stimato del lotto, comprensivo di arrotondamento per difetto, risulta pertanto:

LOTTO 17: € 99.300,00

(diconsi euro novantanovemilatrecento/00)

LOTTO 18

Il lotto 18 sarà formato dal **subalterno 27 categoria A/2**.

Il suo valore sarà dato dunque da:

€ 102.875,97

Il valore stimato del lotto, comprensivo di arrotondamento per difetto, risulta pertanto:

LOTTO 18: € 102.800,00

(diconsi euro centoduemilaottocento/00)

LOTTO 19

Il lotto 19 sarà formato dal **subalterno 30 categoria A/2**.

Il suo valore sarà dato dunque da:

€ 65.003,21

Il valore stimato del lotto, comprensivo di arrotondamento per difetto, risulta pertanto:

LOTTO 18: € 65.000,00

(diconsi euro sessantacinquemila/00)





LOTTO 20

Il lotto 20 sarà formato dal **subalterno 31 categoria A/2**.

Il suo valore sarà dato dunque da:

€ 64.812,81

A suddetta cifra devono essere decurtati i costi e le sanzioni pecuniarie delle operazioni necessarie a rendere l'immobile conforme dal punto di vista edilizio ed urbanistico, precedentemente quantificate ai paragrafi dedicati nella somma di:

€ 10.000,00 + € 2.000,00 + € 500,00 = € 12.500,00

Il valore totale dell'immobile risulta pertanto pari alla somma algebrica dei singoli valori sopra determinati:

V = € 64.812,81 – € 12.500,00 = € 52.312,81

Il valore stimato del lotto, comprensivo di arrotondamento per difetto, risulta pertanto:

LOTTO 15: € 52.300,00

(diconsi euro cinquantaduemilatrecento/00)

LOTTO 21

Il lotto 21 sarà formato dal **singolo subalterno 42 categoria A/2**.

Il suo valore sarà dato dunque da:

€ 128.311,72

A suddetta cifra devono essere decurtati i costi e le sanzioni pecuniarie delle operazioni necessarie a rendere l'immobile conforme dal punto di vista edilizio ed urbanistico, precedentemente quantificate ai paragrafi dedicati nella somma di:

€ 12.000,00 + € 3.000,00 + € 1.000,00 = € 16.000,00

Il valore totale dell'immobile risulta pertanto pari alla somma algebrica dei singoli valori sopra determinati:

V = € 128.311,72 – € 16.000,00 = € 112.311,72

Il valore stimato del lotto, comprensivo di arrotondamento per difetto, risulta pertanto:

LOTTO 21: € 112.300,00

(diconsi euro centododicimilatrecento/00)





LOTTO 22

Il lotto 22 sarà formato dal **subalterno 43 categoria A/2**.

Il suo valore sarà dato dunque da:

€ 126.115,89

A suddetta cifra devono essere decurtati i costi e le sanzioni pecuniarie delle operazioni necessarie a rendere l'immobile conforme dal punto di vista edilizio ed urbanistico, precedentemente quantificate ai paragrafi dedicati nella somma di:

€ 5.000,00 + € 2.500,00 + € 1.000,00 = € 8.500,00

Il valore totale dell'immobile risulta pertanto pari alla somma algebrica dei singoli valori sopra determinati:

V = € 126.115,89 – € 8.500,00 = € 117.615,89

Il valore stimato del lotto, comprensivo di arrotondamento per difetto, risulta pertanto:

LOTTO 21: € 117.600,00

(diconsi euro centodiciasettemilaseicento/00)

LOTTO 23

Il lotto 19 sarà formato dal **subalterno 46 categoria C/6**.

Il suo valore sarà dato dunque da:

€ 42 018,45

Il valore stimato del lotto, comprensivo di arrotondamento per difetto, risulta pertanto:

LOTTO 18: € 42.000,00

(diconsi euro quarantaduemila/00)





VALORI LOTTI

La tabella successiva riporta una sintesi contenente le informazioni principali necessarie per la vendita di ogni singolo lotto:

LOTTO	SIGLA	Foglio	Mappale	Subalterno	Categoria Catastale	Destinazione autorizzata	Valori Subalterni €	Spese Regolariz. €	Valore Totale arrotondato €
Lotto 1	A.1	15	1576	2	A/2	Deposito	23 650,19	2 500,00	21 100,00
Lotto 2	A.2	15	1576	5	A/2	Abitazione	68 463,41	0,00	68 400,00
Lotto 3	A.3	15	1576	6	A/2	Abitazione	95 048,75	2 000,00	93 000,00
Lotto 4	A.4	15	1576	7	A/2	Abitazione	93 110,24	0,00	93 100,00
Lotto 5	A.5	15	1576	8	A/2	Abitazione	67 430,00	0,00	67 400,00
Lotto 6	A.6	15	1576	9	A/2	Abitazione	53 733,88	2 000,00	51 700,00
Lotto 7	A.7	15	1576	10	A/2	Abitazione	59 093,83	0,00	59 000,00
Lotto 8	A.8	15	1576	11	A/2	Abitazione	56 204,59	2 000,00	54 200,00
Lotto 9	A.9	15	1576	15	A/2	Abitazione	97 205,13	0,00	97 200,00
Lotto 10	A.10	15	1576	16	A/2	Abitazione	96 760,25	2 000,00	94 700,00
Lotto 11	A.11	15	1576	17	A/2	Abitazione	98 199,79	0,00	98 100,00
Lotto 12	A.12	15	1576	18	A/2	Abitazione	64 869,73	0,00	64 800,00
Lotto 13	A.13	15	1576	19	A/2	Abitazione	57 812,18	2 000,00	55 800,00
Lotto 14	A.14	15	1576	20	A/2	Abitazione	62 048,52	0,00	62 000,00
Lotto 15	A.15	15	1576	21	A/2	Abitazione	61 866,77	12 500,00	49 300,00
Lotto 16	A.16	15	1576	25	A/2	Abitazione	101 833,94	0,00	101 800,00
Lotto 17	A.17	15	1576	26	A/2	Abitazione	101 367,88	2 000,00	99 300,00
Lotto 18	A.18	15	1576	27	A/2	Abitazione	102 875,97	0,00	102 800,00
Lotto 19	A.19	15	1576	30	A/2	Abitazione	65 003,21	0,00	65 000,00
Lotto 20	A.20	15	1576	31	A/2	Abitazione	64 812,81	12 500,00	52 300,00
Lotto 21	A.21	15	1576	42	A/2	Abitazione	128 311,72	16 000,00	112 300,00
Lotto 22	A.22	15	1576	43	A/2	Abitazione	126 115,89	8 500,00	117 600,00
Lotto 23	A.23	15	1576	46	C/6	Autorimessa	42 018,45	0,00	42 000,00
Lotto 24	B.1	14	3807	42	A/10	Ufficio	130 426,81	2 769,00	127 600,00
Lotto 25	B.2	14	3807	1	C/1	Ristorante	271 588,87	13 000,00	258 500,00
Lotto 26	C.1	11	820	3	A/2	Abitazione	480 328,97	17 000,00	463 300,00





CONCLUSIONI

Ritenendo di aver assolto al mandato conferitogli, il sottoscritto Ingegnere Architetto Giovanni Pinna, rassegna la presente relazione di stima composta di 197 pagine dattiloscritte e corredata di allegati di seguito elencati.

ALLEGATI

Allegato A	Verbale conferimento incarico
Allegato B	Documentazione catastale
Allegato C	Documentazione Ipotecaria
Allegato D	Istanza accesso agli atti U.T.
Allegato E	Contratti di locazione
Allegato F	Convocazioni accesso ai luoghi
Allegato G – Beni A.1-A.23	Copia atto compravendita
Allegato G – Bene B.1	Copia atto compravendita
Allegato G – Bene B.2	Copia atto compravendita
Allegato G – Bene C.1	Copia atto compravendita
Allegato H	Argea
Allegato I – Lotti 1-23	Documentazione Edilizia ed Urbanistica
Allegato I – Lotti 24-25	Documentazione Edilizia ed Urbanistica
Allegato I – Lotto 26	Documentazione Edilizia ed Urbanistica
Allegato L	Verbali Accesso ai Luoghi
Allegato M – Lotti 1-23	Documentazione fotografica esterni e spazi comuni
Allegato M – Lotto 1	Documentazione fotografica
Allegato M – Lotto 2	Documentazione fotografica
Allegato M – Lotto 3	Documentazione fotografica
Allegato M – Lotto 4	Documentazione fotografica
Allegato M – Lotto 5	Documentazione fotografica
Allegato M – Lotto 6	Documentazione fotografica
Allegato M – Lotto 7	Documentazione fotografica





Allegato M – Lotto 8	Documentazione fotografica
Allegato M – Lotto 9	Documentazione fotografica
Allegato M – Lotto 10	Documentazione fotografica
Allegato M – Lotto 11	Documentazione fotografica
Allegato M – Lotto 12	Documentazione fotografica
Allegato M – Lotto 13	Documentazione fotografica
Allegato M – Lotto 14	Documentazione fotografica
Allegato M – Lotto 15	Documentazione fotografica
Allegato M – Lotto 16	Documentazione fotografica
Allegato M – Lotto 17	Documentazione fotografica
Allegato M – Lotto 18	Documentazione fotografica
Allegato M – Lotto 19	Documentazione fotografica
Allegato M – Lotto 20	Documentazione fotografica
Allegato M – Lotto 21	Documentazione fotografica
Allegato M – Lotto 22	Documentazione fotografica
Allegato M – Lotto 23	Documentazione fotografica
Allegato M – Lotti 24 e 25	Documentazione fotografica esterni e spazi comuni
Allegato M – Lotto 24	Documentazione fotografica
Allegato M – Lotto 25	Documentazione fotografica
Allegato M – Lotto 26	Documentazione fotografica
Allegato N – Lotti 1-23	Planimetrie stato di fatto rilevato
Allegato N – Lotti 24-25	Planimetrie stato di fatto rilevato
Allegato N – Lotto 26	Planimetrie stato di fatto rilevato
Allegato S	Spese sostenute

Olbia, li 3.02.2025

L'esperto

Dott. Ing. Arch. Giovanni Pinna

[REDACTED]

