



ING. GIANMARCO PILO
VIA LOGUDORO N°23
09127 CAGLIARI
TEL. 070/4620556
e-mail: gianmarco.pilo@tin.it



PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA – TRIBUNALE DI CAGLIARI

ALLEGATO D – STIMA IMMOBILIARE



ALLEGATO D – STIMA IMMOBILIARE



SETTEMBRE 2025





ING. GIANMARCO PILO
VIA LOGUDORO N°23
09127 CAGLIARI
TEL. 070/4620556
e-mail: gianmarco.pilo@tin.it



PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA – TRIBUNALE DI CAGLIARI

ALLEGATO D – STIMA IMMOBILIARE



INDICE

INDICE.....	1
1. Premessa.....	4
2. Caratteristiche urbanistiche del complesso edilizio	8
2.1. Normativa Urbanistica locale:.....	11
2.1.1. P.U.C. / Piano Urbanistico Comunale di Sant’Antioco (Vigente) .	11
2.1.2. P.U.C. / Piano Urbanistico Comunale di Sant’Antioco (Adottato)	44
2.2. Piani Sovraordinati:.....	54
2.2.1. Piano Paesaggistico Regionale Sardegna	54
2.2.2. P.A.I._P.G.R.A. / Mappa del pericolo geomorfologico Regione Sardegna	88
3. Complesso immobiliare ubicato in località Sa Scrocca, Sant’Antioco	93
3.1. Descrizione degli immobili e dell’intorno	96
3.1.1. Struttura Ricettiva	97
3.1.2. Azienda Agricola.....	130
3.2. Storia amministrativa del complesso immobiliare	155
3.2.1. Azienda Agricola.....	156
3.2.2. Struttura Ricettiva	159
3.3. Eventuali abusi nel complesso immobiliare e loro sanabilità	168
3.3.1. Azienda Agricola.....	170
3.3.2. Struttura Ricettiva	187
3.3.3. Determinazione degli oneri per la sanabilità degli abusi riscontrati	198
3.4. Individuazione del complesso immobiliare mediante i confini catastali	208
3.4.1. Azienda Agricola.....	209
3.4.2. Struttura Ricettiva	210
3.5. Analisi della consistenza del complesso immobiliare	212
3.5.1. Azienda Agricola.....	214
3.5.2. Struttura Ricettiva	222
4. Stima dei fabbricati secondo il metodo del valore di riproduzione deprezzato	237
4.1. Premessa	237
4.2. Metodologia di stima	239
4.3. Determinazione dei costi	247
4.3.1. Premessa	247
4.3.2. Costo di costruzione superfici coperte fuori terra CSCFT	251

4.3.2.1.	Azienda Agricola	251
4.3.2.2.	Struttura ricettiva	257
4.3.3.	Costo di sistemazione delle superfici esterne CSE.....	266
4.3.4.	Costo opere di idoneizzazione COI	268
4.3.5.	Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria OUPS	269
4.3.6.	Oneri professionali per i consulenti tecnici OP.....	269
4.3.7.	Spese generali e di amministrazione SG	270
4.4.	Determinazione degli oneri	271
4.4.1.	Oneri finanziari OFF	271
4.4.2.	Costo di acquisto dell'area CAA	272
4.4.3.	Oneri sull'acquisto dell'area OAA.....	273
4.5.	Determinazione degli utili.....	273
4.5.1.	Profitto del promotore UP	273
4.6.	Determinazione del deprezzamento.....	274
4.6.1.	Azienda Agricola.....	277
4.6.2.	Struttura ricettiva	279
4.7.	Valore di riproduzione deprezzato.....	281
4.7.1.	Azienda Agricola.....	281
4.7.1.1.	Particella 710 (Edificio residenziale anteriore).....	281
4.7.1.2.	Particella 712 (Edificio residenziale posteriore)	285
4.7.1.3.	Particella 713 (Sala lavorazione)	289
4.7.1.4.	Particella 719 – Sub. 1, 2, 3 (Alloggi dipendenti)	293
4.7.1.5.	Riepilogo valore fabbricati Azienda Agricola.....	297
4.7.2.	Struttura ricettiva	299
4.7.2.1.	Riepilogo valore fabbricati Struttura ricettiva	311
5.	Stima dei terreni	316
5.1.	Consistenza	316
5.2.	Metodo di stima	317
5.2.1.	Stima terreni Azienda Agricola	320
5.2.1.	Stima terreni Struttura ricettiva.....	320
6.	Valore immobiliare finale.....	321
6.1.	Lotto 01 – Azienda Agricola.....	322
6.2.	Lotto 02 – Struttura ricettiva.....	324
6.3.	Valore in ipotesi di Lotto unico	326



1. Premessa



Il presente Allegato D contiene la stima del più probabile valore di mercato dell'intero complesso edilizio oggetto del presente procedimento di Esecuzione Immobiliare, ubicato all'interno del territorio comunale di Sant'Antioco in Località "Sa scrocca", SS 126 Dir., Km 4,800.

È doveroso precisare sin d'ora il fatto che, il suddetto complesso immobiliare è caratterizzato da una serie di peculiarità, nel seguito analizzate, di grande rilievo, in grado di incidere all'interno della valutazione del valore economico immobiliare di mercato. Tali peculiarità risultano multiple, intersecate tra di loro, assai strutturate e stratificatesi negli anni a partire dalle prime edificazioni originarie, derivanti principalmente dalla modalità d'uso impostata dalla proprietà negli anni. Innanzitutto, tra le peculiarità riscontrabili e caratterizzanti l'intero complesso edilizio nella sua generalità vi è un certo grado di promiscuità tra le parti che lo costituiscono a diversa destinazione d'uso, in quanto si articola in una zona dedicata al settore turistico-ricettivo e da una zona coincidente con un'area dedicata al settore agricolo vivaistico. Tali due comparti insistono in un unico lotto urbanistico e, alla luce degli elementi raccolti durante le operazioni peritali, l'attività turistica-ricettiva non è subordinata a quella agricola-vivaistica. Tale tematica verrà meglio approfondita nel proseguo della trattazione. Pertanto, anche il valore di stima finale sarà suddiviso per i due comparti precedentemente identificati, i quali andranno a formare due lotti di vendita separati, con la possibilità di accorparli in un lotto unico. Inoltre, le due macroaree, sono caratterizzate da due ingressi indipendenti ubicati sul confine fronte strada, nonostante internamente risultano collegati in più punti, attraverso i quali è possibile accedere indistintamente sia alla zona ricettiva che a quella vivaistica. In sintesi, si riscontra un elevato livello di permeabilità tra i due lotti a destinazione d'uso differenziata. Tali tematiche verranno meglio approfondite nel proseguo della trattazione, in considerazione del fatto che il lotto urbanistico unico, il quale comprende i due comparti, è stato, nel tempo, oggetto di diverse deroghe a carattere urbanistico (volumetrie realizzabili e destinazioni d'uso realizzabili) che verranno adeguatamente evidenziate nelle pagine successive.



Queste deroghe hanno come oggetto la volumetria e le distanze, sia tra fabbricati che dai confini, pertanto, tale precisazione è di fondamentale importanza soprattutto nel caso di alienazione separata delle due macroaree, al fine di evitare contenziosi futuri tra le proprietà, ovvero esporre ai titoli di aggiudicazione potenzialmente raggiungibili con la presente procedura una facile opponibilità da parte di soggetti terzi.

Inoltre, è stata rilevata un'incongruenza sulla titolarità dei beni oggetto di pignoramento. In particolare, si precisa che, il soggetto pignorato è la società C.F. con sede legale in Sant'Antioco (SU), via n° 5, in persona dell'Amministratore Unico e Legale Rappresentante, Signora C.F.

Da un'analisi catastale è emerso che solo una parte degli identificativi riportati nell'atto di pignoramento sono intestati alla società debitrice. Ulteriori immobili, sono invece, catastalmente intestati alla società con sede in Sant'Antioco, C.F. Tale tematica verrà meglio approfondita nel proseguo della trattazione.

Di seguito si riporta una tabella riepilogativa relativa agli identificativi catastali indicati nell'atto di pignoramento, indicando per ognuno il comparto di appartenenza oltre alla intestazione riscontrata nelle visure storiche effettuate dallo scrivente.

COMPARTO	IDENTIFICATIVI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO	INTESTAZIONE CATASTALE
Turistico-ricettivo	N.C.E.U. Foglio 5, Particella 718, da Sub. 1 a Sub. 15	(debitore esecutato)
	N.C.T. Foglio 5, Particella 696	
Agricolo-vivaistico	N.C.T. Foglio 5, Particella 711	
	N.C.T. Foglio 5, Particella 715	
	N.C.E.U. Foglio 5, Particella 719, da Sub. 1, 2, 3	
	N.C.E.U. Foglio 5, Particella 712	
	N.C.E.U. Foglio 5, Particella 710	
	N.C.E.U. Foglio 5, Particella 713	

All'interno della Relazione Generale, lo scrivente ha analizzato la storia ipotecaria degli immobili ricompresi nel maggiore complesso edilizio in oggetto, di modo da verificare le eventuali formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili in oggetto, oltre ad esaminare accuratamente la provenienza ventennale dei beni al fine di chiarire le incongruenze catastali sopra rilevate.

Per ogni doveroso approfondimento si rimanda alla consultazione della suddetta Relazione Generale.

Nel seguito verrà dato ampio spazio alle descrizioni tecniche ed alle giustificazioni che comporteranno la formazione dei prezzi che verranno ottenuti in sintesi per l'intero complesso immobiliare oggetto di stima. Lo scrivente precisa, per meglio comprendere i ragionamenti effettuati nel seguito, che il valore economico che verrà ricavato possiede un margine di errore trascurabile se rapportato all'ipotesi di una continuità nella destinazione d'uso in ordine alla vita dei beni da stimare.

La presente relazione di stima deve essere intesa, cioè, come una sorta di fotografia eseguita in questo preciso momento storico sul complesso edilizio. La valutazione viene quindi effettuata in riferimento all'attualità.

Questo equivale a dire che la destinazione d'uso attualmente in essere sia destinata nei tempi futuri alla prosecuzione senza soluzione di continuità per quanto concerne gran parte dei fabbricati in oggetto, al netto dell'immobile identificato catastalmente al Foglio 5 Particella 713, il quale, se pur adibito abusivamente ad abitazione, dovrà essere utilizzato esclusivamente come fabbricato agricolo, così come assentito a livello progettuale. Tale tematica verrà meglio approfondita nel proseguo della trattazione.

Nel sopralluogo effettuato e svolto all'interno del complesso immobiliare di cui sopra, sono stati reperiti tutti gli elementi che hanno consentito di sviluppare, nel seguito delle operazioni peritali svolte, tutte le elaborazioni grafiche e fotografiche finalizzate ad una compiuta ed esaustiva formulazione dello schema scientifico costruito per ottenere il prezzo di mercato dei beni posti alla base della presente relazione di perizia.

In diverse occasioni lo scrivente si è recato inoltre negli uffici dell'Amministrazione Comunale di Sant'Antioco, dell'Agenzia delle Entrate e dell'Agenzia del Territorio di Cagliari per reperire la documentazione e le certificazioni del complesso immobiliare oggetto della presente relazione di perizia.

La documentazione reperita tramite accesso agli atti viene riportata all'interno dell'Allegato B – Documentazione del Comune di Sant'Antioco e nei suoi sotto allegati, mentre la documentazione catastale acquisita viene riportata all'interno dell'Allegato C – Documentazione catastale. A tali allegati si rimanda per ogni doveroso approfondimento dovesse rendersi necessario.



2. Caratteristiche urbanistiche del complesso edilizio

Il complesso immobiliare oggetto di stima risulta ubicato nell'agro antiochense, precisamente in località "Sa Scrocca", SS 126 Dir. Km 4,800, in direzione Nord/Ovest rispetto al centro cittadino di Sant'Antioco (SU).

Il complesso edilizio, comprendente più fabbricati identificati catastalmente con un numero di Particella differente ed un relativo subalterno abbinato, è caratterizzato da un certo grado di promiscuità, in quanto è formato da una zona dedicata al settore turistico-ricettivo e da un'altra zona dedicata al settore agricolo vivaistico.

L'area nella quale ricade il complesso immobiliare è soggetta alla normativa generale comunale ed a una serie di ulteriori strumenti attuativi sempre generali e riguardanti sia l'intero territorio comunale che il solo abitato. Per tale ragione gli indirizzi prescrittivi urbanistici di Piano cittadini risultano essere stratificati e multilivello. All'interno delle operazioni peritali è stata svolta una verifica globale finalizzata alla definizione del quadro normativo alla quale è soggetto il complesso immobiliare in oggetto. Lo stato attuale dell'intero compendio risulta essere tale da imporre un'analisi non solo in grado di individuare e perimetrare la normativa urbanistica di riferimento, bensì anche in grado di definire gli interventi possibili.

Allo stato attuale il maggiore complesso edilizio in oggetto risulta sottoposto alla disciplina del P.U.C. vigente del Comune di Sant'Antioco (SU). Inoltre, in tale Comune, è stato adottato un nuovo P.U.C. in adeguamento al PPR e al PAI divenuto operativo, ma attualmente non ancora vigente.

Per tale ragione l'analisi seguente verrà effettuata in primo luogo sul P.U.C. vigente operando, comunque, l'analisi anche sulla normativa relativa al nuovo P.U.C. adottato.

Si ritiene doveroso precisare sin d'ora che, l'intera estensione del complesso immobiliare oggetto della presente trattazione, ricade nel P.U.C. vigente in un'unica zona urbanistica, ovvero zona E "Aree agricole", ma in due sottozone omogenee differenti. In particolare, il complesso edilizio ricade parzialmente nella sottozona E3_2a, e parzialmente nella sottozona E5_2a.

Mentre, nel P.U.C. adottato, il complesso edilizio è inquadrato nella zona urbanistica omogenea E "zona agricola", sottozona E5 "AREE MARGINALI PER L'ATTIVITA' AGRICOLA".

La differenza tra P.U.C. adottato e vigente non riguarda esclusivamente la diversa nomenclatura della sottozona di riferimento ma anche gli articoli delle Norme Tecniche di Attuazione di riferimento. Tale tematica verrà trattata approfonditamente nel proseguo del presente Allegato D – Stima Immobiliare.

Come anticipato in precedenza, la disciplina urbanistica locale del Comune di Sant'Antioco (SU) prevede un regolamento derivante dal P.U.C. vigente. Il comune di Sant'Antioco ha adottato un P.U.C. che viene, allo stato attuale, preso a riferimento per ciò che concerne la pianificazione. Qualora nei mesi futuri non dovesse incorrere alcuna limitazione da parte degli Enti sovracomunali controllori alla validità del suddetto P.U.C. adottato, questo diventerebbe a tutti gli effetti vigente.

Allo stato attuale, dunque, ci si riferisce comunque al P.U.C. vigente e non al P.U.C. adottato. Tale precisazione si ritiene doverosa, in quanto la zona urbanistica omogenea all'interno della quale è ubicato il complesso immobiliare, ha subito alcune variazioni nel potenziale ed ipotetico passaggio dal P.U.C. vigente al già menzionato P.U.C. adottato.

Per tale ragione, come già precedentemente anticipato, nel seguito seguirà un'analisi urbanistica riferita alla pianificazione vigente. Alla fine di tale analisi, che, per quanto riguarda la parte locale si riferirà al P.U.C. vigente, verrà analizzato quanto diversamente riportato dal P.U.C. adottato.

Pertanto, all'interno del Piano Urbanistico Comunale di Sant'Antioco vigente, il complesso edilizio ricade completamente nella zona urbanistica omogenea E "Aree agricole", ma parzialmente nella sottozona E3_2a, e parzialmente nella sottozona E5_2a, mentre all'interno del Piano Urbanistico Comunale di Sant'Antioco adottato, il medesimo compendio immobiliare ricade nella Zona Urbanistica omogenea E "zona agricola", sottozona E5 "AREE MARGINALI PER L'ATTIVITA' AGRICOLA", come è possibile verificare nelle Tavole 1.2 e 1.3 degli elaborati grafici (Allegato E – Planimetrie degli immobili come da rilievo) alle quali si rimanda per ogni ulteriore approfondimento.

Di seguito si riporta l'analisi urbanistica relativa al complesso edilizio oggetto della presente relazione di perizia strutturata sulla pianificazione vigente.

A livello locale l'indirizzo urbanistico è fissato dal Piano Urbanistico Comunale di Sant'Antioco e dai Piani Particolareggiati ad esso subordinati.

A livello regionale forniscono le indicazioni del caso il Piano Paesaggistico Regionale ed i Piani di assetto ad esso subordinati.

A livello nazionale entrano in gioco le normative generali come, ad esempio, quelle legate all'eventuale pregio identitario e storico del complesso edilizio.

Nel seguito si fornisce un'analisi della normativa urbanistica così come descritta e secondo i livelli individuati. Il report nel seguito schematizzato deve intendersi come esaustivo in quanto completo di ogni elemento utile alla valutazione.

2.1. Normativa Urbanistica locale:

2.1.1. P.U.C. / Piano Urbanistico Comunale di Sant'Antioco (Vigente)

Il Piano Urbanistico Comunale della città di Sant'Antioco fu pubblicato nel B.U.R.A.S n. 2 del 19/01/2002, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 10 del 28/06/2000, e verifica di coerenza svolta mediante Atto del CO.RE.CO. N. 2421/1 del 26/07/2000. Il P.U.C. vigente è stato oggetto di successive varianti avvenute nel corso degli anni, l'ultima in ordine cronologico è stata pubblicata nel B.U.R.A.S. n. 26 del 06/06/2019, approvata con Delibera del Consiglio Comunale n. 6 del 13/02/2019, e verifica di coerenza svolta mediante Determ. Dir. Gen. N. 431 del 23/04/2019.

L'intera estensione del complesso immobiliare oggetto della presente trattazione, ricade nel P.U.C. vigente in un'unica zona urbanistica, ovvero zona E "Aree agricole", ma in due sottozone omogenee differenti. In particolare, ricade parzialmente nella sottozona E3_2a, e parzialmente nella sottozona E5_2a. Si veda a tale proposito l'inquadramento sulla cartografia di piano riportata nella Tavola 1.2 dell'Allegato E – Planimetrie degli immobili come da rilievo. Nel seguito si riporterà quanto previsto dalla pianificazione urbana per la zona urbanistica omogenea E e per le sottozone E3_2a e E5_2a.

La disciplina riguardante la zona urbanistica omogenea E, e le relative sottozone, vengono trattate all'interno dell'articolo 11 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.U.C. che di seguito viene riportato.

ART. 11: ZONA Omogenea E – aree Agricole

Le aree agricole costituiscono una parte essenziale del territorio comunale, avendo tradizionalmente rappresentato la sede di importanti attività produttive esercitate dalla comunità di Sant'Antioco. Attualmente la sovrapposizione di vincoli diversi e l'evoluzione delle urbanizzazioni ha limitato la disponibilità di aree coltivabili e da destinare ad edifici, attrezzature ed impianti connessi al settore agro pastorale, incidendo peraltro soprattutto su quelle marginali.

- *Le zone E si distinguono in funzione della loro qualità agronomica, identificata dalla attribuzione alle sottozone E2, E3, E4, E5, secondo quanto stabilito dall'art. 8, primo comma, del D.P.G.R. 228/94, Direttive per le Zone Agricole.*
- *Tali sottozone trovano ulteriore articolazione interna, in relazione alle disposizioni del P.T.P. 14 Delle Isole di San Pietro – Sant'Antioco, in funzione della parziale appartenenza ad ambiti di conservazione integrale (1), ambiti di trasformazione (2), o ambiti di restauro e recupero ambientale (3).*
- *Le diverse sottozone E risultano pertanto individuate da sigle del tipo:*

ENnI

riferite rispettivamente ai seguenti elementi identificativi:

- E** - *sub zona omogenea, ai sensi del D.A. 20.12.83 n° 2266/U*
- N** - *sottozona funzionale ai sensi del D.P.G.R. 228/94*
- n** - *ambito di tutela ai sensi del P.T.P. n° 14*
- I** - *grado di tutela ai sensi del P.T.P. n° 14 (se previsto dall'ambito di tutela).*

Per tale definizione – a titolo esemplificativo – si precisa che la sigla E51 si riferirà ad una zona agricola del 5° tipo agronomico, localizzata in ambito di conservazione integrale; la sigla E22a definirà invece una zona agricola del 2° tipo agronomico, localizzata in ambito di restauro e recupero ambientale di grado 2a.

a) attuazione

- *Concessione diretta, nei termini stabiliti dal D.A. EE.L. Finanze e Urbanistica 20.12.1983 n° 2266/U, con particolare riferimento alle procedure di autorizzazione - da parte del Consiglio Comunale - degli impianti speciali e di quelli legati a particolari esigenze aziendali.*

b) destinazione

- *Sono ammesse, per le diverse sub zone, le destinazioni stabilite dal decreto citato al punto a, nell'osservanza delle indicazioni fornite dalla C.A. EE.LL. Finanze e Urbanistica 10.5.1984 n° 1/1984. Sono in particolare richiamate tutte le disposizioni previste dal D.P.G.R. 228/94, Direttiva per le Zone Agricole emanata ai sensi dell'art. 8 della L.R. 22.12.1989 n.45 e successive modificazioni.*
- *Sono pertanto previste le attività connesse all'esercizio dell'agricoltura, della pastorizia, della zootecnia, dell'itticoltura, delle attività di conservazione e di trasformazione dei prodotti aziendali, dell'agriturismo, della silvicoltura e della coltivazione industriale del legno, purché - in generale - compatibili con gli usi consentiti negli ambiti di tutela 2a, 2b, 2c del P.T.P. 14 Delle Isole di San Pietro – Sant'Antioco.*
- *Nelle sottozone E52a* ed E52b*, sono consentite le attività previste per le corrispondenti zone non asteriscate, salvo l'allevamento di pollame o bestiame, ovvero il tenere bestiame in ricovero o al pascolo.*

- È consentita - con le limitazioni successivamente introdotte - la realizzazione di edifici, attrezzature ed impianti connessi con gli usi indicati; in particolare quelli:

- necessari alle attività dell'agricoltura, della pastorizia, della zootecnia, dell'itticoltura, della conservazione e trasformazione dei prodotti aziendali;
- necessari all'agriturismo;
- funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali;
- funzionali al recupero terapeutico dei disabili, dei tossico dipendenti e, in generale, alla profilassi ed al recupero delle patologie sociali.

Nelle singole sub zone si prevedono in particolare come compatibili i seguenti usi ed opere:

E21:

A.a. attività scientifiche, comprendenti l'insieme delle attività finalizzate allo studio, controllo e conservazione delle risorse ambientali;

A.b. fruizione naturalistica, comprendente l'insieme di attività di fruizione dell'ambiente a fini didattici e ricreativi, con eventuale realizzazione di infrastrutture leggere (sentieri natura, segnaletica) o strutture leggere di supporto (capanni di osservazione e per la sola somministrazione di bevande e alimenti, ecc.) aree belvedere e postazioni naturalistiche;

A.c. fruizione culturale, comprendente l'insieme delle attività legate all'uso dei monumenti, zone archeologiche e beni culturali in genere, con eventuale realizzazione di infrastrutture e strutture leggere finalizzate alla conservazione del bene;

A.d. opere di difesa e ripristino ambientale in presenza di alterazioni o manomissioni di origine antropica;

A.e.pesca, itticultura e/o acquacoltura estensiva: utilizzazione dei corpi idrici superficiali per attività volte alla produzione ittica in generale, e a interventi necessari per la tutela, valorizzazione e recupero degli ambienti umidi;

A.f. il recupero di strutture esistenti con le tipologie originarie;

A.g.l'apertura e la sistemazione delle piste forestali strettamente necessarie alla gestione del bene;

A.h.l'installazione di tralicci, antenne e strutture simili se necessari per la salvaguardia delle risorse naturali;

A.i. interventi volti alla difesa del suolo sotto l'aspetto idrogeologico:

A.I. interventi connessi alla realizzazione di opere pubbliche o di preminente interesse pubblico quali:

- *opere stradali;*
- *opere pubbliche connesse al soddisfacimento del fabbisogno idrico regionale;*
- *tutte le altre opere di urbanizzazione, di servizio pubblico o di preminente interesse pubblico.*

Per tali opere è necessaria l'autorizzazione di cui all'art. 7 della legge n. 1497/1939.

C.a interventi volti alla realizzazione di opere di bonifica e antincendio, forestale e ricostituzione boschiva, ambientale naturale;

C.b opere di rimboschimento d'iniziativa dei competenti Enti pubblici, o da loro autorizzati, sempreché effettuate col fine di ricostituire la copertura vegetale preesistente con essenze autoctone;

C.f opere per la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali punti di riserva d'acqua per lo spegnimento degli incendi, ecc.;

D.a opere antincendio e protezione civile;

D.d traverse, dighe, sistemazioni idrauliche dei corsi d'acqua, acquedotti;

D.e reti elettriche, telefoniche, cabine e simili.

E.a interventi volti all'adeguamento tecnologico e a migliorare l'efficienza dell'unità produttiva;

F.a pascolamento controllato e non;

F.b mantenimento e razionalizzazione dell'uso di superfici a foraggiere:

L.a opere di demolizione di edifici e manufatti in contrasto col contesto paesistico-ambientale;

E22a:

A.a. attività scientifiche, comprendenti l'insieme delle attività finalizzate allo studio, controllo e conservazione delle risorse ambientali;

A.b. fruizione naturalistica, comprendente l'insieme di attività di fruizione dell'ambiente a fini didattici e ricreativi, con eventuale realizzazione di infrastrutture leggere (sentieri natura, segnaletica) o strutture leggere di supporto (capanni di osservazione e per la sola somministrazione di bevande e alimenti, ecc.) aree belvedere e postazioni naturalistiche;

A.c. fruizione culturale, comprendente l'insieme delle attività legate all'uso dei monumenti, zone archeologiche e beni culturali in genere, con eventuale realizzazione di infrastrutture e strutture leggere finalizzate alla conservazione del bene;

A.d. opere di difesa e ripristino ambientale in presenza di alterazioni o manomissioni di origine antropica;

A.e. pesca, itticoltura e/o acquacoltura estensiva: utilizzazione dei corpi idrici superficiali per attività volte alla produzione ittica in generale, e a interventi necessari per la tutela, valorizzazione e recupero degli ambienti umidi;

A.f. il recupero di strutture esistenti con le tipologie originarie;

A.g. l'apertura e la sistemazione delle piste forestali strettamente necessarie alla gestione del bene;

A.h. l'installazione di tralicci, antenne e strutture simili se necessari per la salvaguardia delle risorse naturali;

A.i. interventi volti alla difesa del suolo sotto l'aspetto idrogeologico;

A.l. interventi connessi alla realizzazione di opere pubbliche o di preminente interesse pubblico quali:

- *opere stradali;*
- *opere pubbliche connesse al soddisfacimento del fabbisogno idrico regionale;*

- *tutte le altre opere di urbanizzazione, di servizio pubblico o di preminente interesse pubblico.*

Per tali opere è necessaria l'autorizzazione di cui all'art. 7 della legge n. 1497/1939.

C.a interventi volti alla realizzazione di opere di bonifica e antincendio, forestale e ricostituzione boschiva, ambientale naturale;

C.b opere di rimboschimento d'iniziativa dei competenti Enti pubblici, o da loro autorizzati, sempreché effettuate col fine di ricostituire la copertura vegetale preesistente con essenze autoctone;

C.d interventi volti al taglio colturale e per impianti arborei da legno, forestazione produttiva;

C.e interventi volti alla realizzazione di ricoveri precari;

C.f opere per la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali punti di riserva d'acqua per lo spegnimento degli incendi, ecc.;

C.g le infrastrutture e le attrezzature finalizzate alla vigilanza e alla fruizione collettiva delle predette componenti di tipo C;

D.a opere antincendio e protezione civile;

D.b fognature;

D.c strade, impianti a rete;

D.d traverse, dighe, sistemazioni idrauliche dei corsi d'acqua, acquedotti;

D.e reti elettriche, telefoniche, cabine e simili;

E.a.interventi volti all'adeguamento tecnologico e a migliorare l'efficienza dell'unità produttiva;

E.b interventi atti a rendere maggiormente funzionale l'uso agricolo del suolo (irrigazione, strade interpoderali, impianti di elettrificazione, reti di dreno, serre, ecc.);

E.c interventi diretti alla realizzazione di impianti e manufatti destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli, a scala aziendale;

E.d nuove edificazioni, attinenti l'esercizio dell'attività agricola e legate all'esercizio delle attività di controllo e gestione della risorsa (in questi casi è ammesso anche l'ampliamento controllato degli edifici esistenti), nonché interventi diretti alla realizzazione di residenze strettamente necessarie alla conduzione del fondo e all'agriturismo;

- F.a pascolamento controllato e non;*
- F.b mantenimento e razionalizzazione dell'uso di superfici a foraggiere;*
- F.c miglioramento di praterie e pascoli, attraverso opere di spietramento superficiale, decespugliamento e concimazione;*
- F.d ammodernamento, razionalizzazione e costruzione di stalle e ovili;*
- F.e interventi atti a migliorare e potenziare l'attività produttiva, diretti anche alla realizzazione di impianti e manufatti destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti, a scala aziendale;*
- F.f nuove edificazioni attinenti l'esercizio dell'attività zootecnica e residenze strettamente necessarie alla conduzione dell'azienda;*
- G.b stabilizzazione di discariche di inerti e fanghi al fine di evitare trasporti di solidi e inquinamenti;*
- L.a opere di demolizione di edifici e manufatti in contrasto col contesto paesistico-ambientale;*

E22b:

- A.a. attività scientifiche, comprendenti l'insieme delle attività finalizzate allo studio, controllo e conservazione delle risorse ambientali;*
- A.b. fruizione naturalistica, comprendente l'insieme di attività di fruizione dell'ambiente a fini didattici e ricreativi, con eventuale realizzazione di infrastrutture leggere (sentieri natura, segnaletica) o strutture leggere di supporto (capanni di osservazione e per la sola somministrazione di bevande e alimenti, ecc.) aree belvedere e postazioni naturalistiche;*
- A.c. fruizione culturale, comprendente l'insieme delle attività legate all'uso dei monumenti, zone archeologiche e beni culturali in genere, con eventuale realizzazione di infrastrutture e strutture leggere finalizzate alla conservazione del bene;*
- A.d opere di difesa e ripristino ambientale in presenza di alterazioni o manomissioni di origine antropica;*
- A.e. pesca, itticultura e/o acquacoltura estensiva: utilizzazione dei corpi idrici superficiali per attività volte alla produzione ittica in generale, e a interventi necessari per la tutela, valorizzazione e recupero degli ambienti umidi;*
- A.f. il recupero di strutture esistenti con le tipologie originarie;*

A.g. l'apertura e la sistemazione delle piste forestali strettamente necessarie alla gestione del bene;

A.h. l'installazione di tralicci, antenne e strutture simili se necessari per la salvaguardia delle risorse naturali;

A.i. interventi volti alla difesa del suolo sotto l'aspetto idrogeologico:

A.l. interventi connessi alla realizzazione di opere pubbliche o di preminente interesse pubblico quali:

- *opere stradali;*
- *opere pubbliche connesse al soddisfacimento del fabbisogno idrico regionale;*
- *tutte le altre opere di urbanizzazione, di servizio pubblico o di preminente interesse pubblico.*

Per tali opere è necessaria l'autorizzazione di cui all'art. 7 della legge n. 1497/1939.

C.a interventi volti alla realizzazione di opere di bonifica e antincendio, forestale e ricostituzione boschiva, ambientale naturale;

C.b opere di rimboschimento d'iniziativa dei competenti Enti pubblici, o da loro autorizzati, sempreché effettuate col fine di ricostituire la copertura vegetale preesistente con essenze autoctone;

C.d interventi volti al taglio colturale e per impianti arborei da legno, forestazione produttiva;

C.e interventi volti alla realizzazione di ricoveri precari:

C.f opere per la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali punti di riserva d'acqua per lo spegnimento degli incendi, ecc.;

C.g le infrastrutture e le attrezzature finalizzate alla vigilanza e alla fruizione collettiva delle predette componenti di tipo C;

D.a opere antincendio e protezione civile;

D.b fognature;

D.c strade, impianti a rete;

D.d traverse, dighe, sistemazioni idrauliche dei corsi d'acqua, acquedotti;

D.e reti elettriche, telefoniche, cabine e simili;

E.a. interventi volti all'adeguamento tecnologico e a migliorare l'efficienza dell'unità produttiva;

- E.b interventi atti a rendere maggiormente funzionale l'uso agricolo del suolo (irrigazione, strade interpoderali, impianti di elettrificazione, reti di dreno, serre, ecc.);*
- E.c interventi diretti alla realizzazione di impianti e manufatti destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli, a scala aziendale;*
- E.d nuove edificazioni, attinenti l'esercizio dell'attività agricola e legate all'esercizio delle attività di controllo e gestione della risorsa (in questi casi è ammesso anche l'ampliamento controllato degli edifici esistenti), nonché interventi diretti alla realizzazione di residenze strettamente necessarie alla conduzione del fondo e all'agriturismo;*
- F.a pascolamento controllato e non;*
- F.b mantenimento e razionalizzazione dell'uso di superfici a foraggiere;*
- F.c miglioramento di praterie e pascoli, attraverso opere di spietramento superficiale, decespugliamento e concimazione;*
- F.d ammodernamento, razionalizzazione e costruzione di stalle e ovili;*
- F.e interventi atti a migliorare e potenziare l'attività produttiva, diretti anche alla realizzazione di impianti e manufatti destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti, a scala aziendale;*
- F.f nuove edificazioni attinenti l'esercizio dell'attività zootecnica e residenze strettamente necessarie alla conduzione dell'azienda;*
- G.b stabilizzazione di discariche di inerti e fanghi al fine di evitare trasporti di solidi e inquinamenti;*
- L.a opere di demolizione di edifici e manufatti in contrasto col contesto paesistico-ambientale;*

E32a:

- A.a.attività scientifiche, comprendenti l'insieme delle attività finalizzate allo studio, controllo e conservazione delle risorse ambientali;*
- A.b.fruizione naturalistica, comprendente l'insieme di attività di fruizione dell'ambiente a fini didattici e ricreativi, con eventuale realizzazione di infrastrutture leggere (sentieri natura, segnaletica) o strutture leggere di supporto (capanni di osservazione e per la sola somministrazione di bevande e alimenti, ecc.) aree belvedere e postazioni naturalistiche;*

A.c. fruizione culturale, comprendente l'insieme delle attività legate all'uso dei monumenti, zone archeologiche e beni culturali in genere, con eventuale realizzazione di infrastrutture e strutture leggere finalizzate alla conservazione del bene;

A.d opere di difesa e ripristino ambientale in presenza di alterazioni o manomissioni di origine antropica;

A.e. pesca, itticoltura e/o acquacoltura estensiva: utilizzazione dei corpi idrici superficiali per attività volte alla produzione ittica in generale, e a interventi necessari per la tutela, valorizzazione e recupero degli ambienti umidi;

A.f. il recupero di strutture esistenti con le tipologie originarie;

A.g. l'apertura e la sistemazione delle piste forestali strettamente necessarie alla gestione del bene;

A.h. l'installazione di tralicci, antenne e strutture simili se necessari per la salvaguardia delle risorse naturali;

A.i. interventi volti alla difesa del suolo sotto l'aspetto idrogeologico;

A.l. interventi connessi alla realizzazione di opere pubbliche o di preminente interesse pubblico quali:

- opere stradali;
- opere pubbliche connesse al soddisfacimento del fabbisogno idrico regionale;
- tutte le altre opere di urbanizzazione, di servizio pubblico o di preminente interesse pubblico.

Per tali opere è necessaria l'autorizzazione di cui all'art. 7 della legge n. 1497/1939.

C.a interventi volti alla realizzazione di opere di bonifica e antincendio, forestale e ricostituzione boschiva ambientale naturale;

C.b opere di rimboschimento d'iniziativa dei competenti Enti pubblici, o da loro autorizzati, sempreché effettuate col fine di ricostituire la copertura vegetale preesistente con essenze autoctone;

C.d interventi volti al taglio colturale e per impianti arborei da legno, forestazione produttiva;

C.e interventi volti alla realizzazione di ricoveri precari.

- C.f opere per la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali punti di riserva d'acqua per lo spegnimento degli incendi, ecc.;*
- C.g le infrastrutture e le attrezzature finalizzate alla vigilanza e alla fruizione collettiva delle predette componenti di tipo C;*
- D.a opere antincendio e protezione civile;*
- D.b fognature;*
- D.c strade, impianti a rete;*
- D.d traverse, dighe, sistemazioni idrauliche dei corsi d'acqua, acquedotti;*
- D.e reti elettriche, telefoniche, cabine e simili;*
- E.a.interventi volti all'adeguamento tecnologico e a migliorare l'efficienza dell'unità produttiva;*
- E.b interventi atti a rendere maggiormente funzionale l'uso agricolo del suolo (irrigazione, strade interpoderali, impianti di elettrificazione, reti di dreno, serre, ecc.);*
- E.c interventi diretti alla realizzazione di impianti e manufatti destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli, a scala aziendale;*
- E.d nuove edificazioni, attinenti l'esercizio dell'attività agricola e legate all'esercizio delle attività di controllo e gestione della risorsa (in questi casi è ammesso anche l'ampliamento controllato degli edifici esistenti), nonché interventi diretti alla realizzazione di residenze strettamente necessarie alla conduzione del fondo e all'agriturismo;*
- F.a pascolamento controllato e non;*
- F.b mantenimento e razionalizzazione dell'uso di superfici a foraggiere;*
- F.c miglioramento di praterie e pascoli, attraverso opere di spietramento superficiale, decespugliamento e concimazione;*
- F.d ammodernamento, razionalizzazione e costruzione di stalle e ovili;*
- F.e interventi atti a migliorare e potenziare l'attività produttiva, diretti anche alla realizzazione di impianti e manufatti destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti, a scala aziendale;*
- F.f nuove edificazioni attinenti l'esercizio dell'attività zootecnica e residenze strettamente necessarie alla conduzione dell'azienda;*
- G.b stabilizzazione di discariche di inerti e fanghi al fine di evitare trasporti di solidi e inquinamenti;*
- H.g punti di ristoro di cui al D.A.2266/U/83 e strutture a carattere turistico-ricettivo di limitatissima volumetria.*

L.a opere di demolizione di edifici e manufatti in contrasto col contesto paesistico-ambientale;

E32b:

A.a.attività scientifiche, comprendenti l'insieme delle attività finalizzate allo studio, controllo e conservazione delle risorse ambientali;

A.b.fruizione naturalistica, comprendente l'insieme di attività di fruizione dell'ambiente a fini didattici e ricreativi, con eventuale realizzazione di infrastrutture leggere (sentieri natura, segnaletica) o strutture leggere di supporto (capanni di osservazione e per la sola somministrazione di bevande e alimenti, ecc.) aree belvedere e postazioni naturalistiche;

A.c.fruizione culturale, comprendente l'insieme delle attività legate all'uso dei monumenti, zone archeologiche e beni culturali in genere, con eventuale realizzazione di infrastrutture e strutture leggere finalizzate alla conservazione del bene;

A.d opere di difesa e ripristino ambientale in presenza di alterazioni o manomissioni di origine antropica;

A.e.pesca, itticoltura e/o acquacoltura estensiva: utilizzazione dei corpi idrici superficiali per attività volte alla produzione ittica in generale, e a interventi necessari per la tutela, valorizzazione e recupero degli ambienti umidi;

A.f. il recupero di strutture esistenti con le tipologie originarie;

A.g. l'apertura e la sistemazione delle piste forestali strettamente necessarie alla gestione del bene;

A.h.l'installazione di tralicci, antenne e strutture simili se necessari per la salvaguardia delle risorse naturali;

A.i. interventi volti alla difesa del suolo sotto l'aspetto idrogeologico;

A.l. interventi connessi alla realizzazione di opere pubbliche o di preminente interesse pubblico quali:

- *opere stradali;*
- *opere pubbliche connesse al soddisfacimento del fabbisogno idrico regionale;*
- *tutte le altre opere di urbanizzazione, di servizio pubblico o di preminente interesse pubblico.*

Per tali opere è necessaria l'autorizzazione di cui all'art. 7 della legge n. 1497/1939.

- C.a interventi volti alla realizzazione di opere di bonifica e antincendio, forestale e ricostituzione boschiva, ambientale naturale;*
- C.b opere di rimboschimento d'iniziativa dei competenti Enti pubblici, o da loro autorizzati, sempreché effettuate col fine di ricostituire la copertura vegetale preesistente con essenze autoctone;*
- C.c il disboscamento e il decespugliamento anche al fine di ampliare le aree da destinare a pascolo o a colture agricole;*
- C.d interventi volti al taglio colturale e per impianti arborei da legno, forestazione produttiva;*
- C.e interventi volti alla realizzazione di ricoveri precari;*
- C.f opere per la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali punti di riserva d'acqua per lo spegnimento degli incendi, ecc.;*
- C.g le infrastrutture e le attrezzature finalizzate alla vigilanza e alla fruizione collettiva delle predette componenti di tipo C;*
- D.a opere antincendio e protezione civile;*
- D.b fognature;*
- D.c strade, impianti a rete;*
- D.d traverse, dighe, sistemazioni idrauliche dei corsi d'acqua, acquedotti;*
- D.e reti elettriche, telefoniche, cabine e simili;*
- E.a.interventi volti all'adeguamento tecnologico e a migliorare l'efficienza dell'unità produttiva;*
- E.b interventi atti a rendere maggiormente funzionale l'uso agricolo del suolo (irrigazione, strade interpoderali, impianti di elettrificazione, reti di dreno, serre, ecc.);*
- E.c interventi diretti alla realizzazione di impianti e manufatti destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli, a scala aziendale;*
- E.d nuove edificazioni, attinenti l'esercizio dell'attività agricola e legate all'esercizio delle attività di controllo e gestione della risorsa (in questi casi è ammesso anche l'ampliamento controllato degli edifici esistenti), nonché interventi diretti alla realizzazione di residenze strettamente necessarie alla conduzione del fondo e all'agriturismo;*

- F.a pascolamento controllato e non;*
- F.b mantenimento e razionalizzazione dell'uso di superfici a foraggiere;*
- F.c miglioramento di praterie e pascoli, attraverso opere di spietramento superficiale, decespugliamento e concimazione;*
- F.d ammodernamento, razionalizzazione e costruzione di stalle e ovili;*
- F.e interventi atti a migliorare e potenziare l'attività produttiva, diretti anche alla realizzazione di impianti e manufatti destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti, a scala aziendale;*
- F.f nuove edificazioni attinenti l'esercizio dell'attività zootecnica e residenze strettamente necessarie alla conduzione dell'azienda;*
- G.b stabilizzazione di discariche di inerti e fanghi al fine di evitare trasporti di solidi e inquinamenti;*
- H.g punti di ristoro di cui al D.A.2266/U/83 e strutture a carattere turistico-ricettivo di limitatissima volumetria.*
- L.a opere di demolizione di edifici e manufatti in contrasto col contesto paesistico-ambientale;*

E42b:

- A.a.attività scientifiche, comprendenti l'insieme delle attività finalizzate allo studio, controllo e conservazione delle risorse ambientali;*
- A.b.fruizione naturalistica, comprendente l'insieme di attività di fruizione dell'ambiente a fini didattici e ricreativi, con eventuale realizzazione di infrastrutture leggere (sentieri natura, segnaletica) o strutture leggere di supporto (capanni di osservazione e per la sola somministrazione di bevande e alimenti, ecc.) aree belvedere e postazioni naturalistiche;*
- A.c.fruizione culturale, comprendente l'insieme delle attività legate all'uso dei monumenti, zone archeologiche e beni culturali in genere, con eventuale realizzazione di infrastrutture e strutture leggere finalizzate alla conservazione del bene;*
- A.d opere di difesa e ripristino ambientale in presenza di alterazioni o manomissioni di origine antropica;*
- A.e.pesca, itticultura e/o acquacoltura estensiva: utilizzazione dei corpi idrici superficiali per attività volte alla produzione ittica in generale, e a interventi necessari per la tutela, valorizzazione e recupero degli ambienti umidi;*

- A.f. il recupero di strutture esistenti con le tipologie originarie;*
A.g. l'apertura e la sistemazione delle piste forestali strettamente necessarie alla gestione del bene;
A.h. l'installazione di tralicci, antenne e strutture simili se necessari per la salvaguardia delle risorse naturali;
A.i. interventi volti alla difesa del suolo sotto l'aspetto idrogeologico;
A.l. interventi connessi alla realizzazione di opere pubbliche o di preminente interesse pubblico quali:

- *opere stradali;*
- *opere pubbliche connesse al soddisfacimento del fabbisogno idrico regionale;*
- *tutte le altre opere di urbanizzazione, di servizio pubblico o di preminente interesse pubblico.*

Per tali opere è necessaria l'autorizzazione di cui all'art. 7 della legge n. 1497/1939.

- C.a interventi volti alla realizzazione di opere di bonifica e antincendio, forestale e ricostituzione boschiva, ambientale naturale;*
C.c opere di rimboschimento d'iniziativa dei competenti Enti pubblici, o da loro autorizzati, sempreché effettuate col fine di ricostituire la copertura vegetale preesistente con essenze autoctone;
C.d interventi volti al taglio colturale e per impianti arborei da legno, forestazione produttiva;
C.e interventi volti alla realizzazione di ricoveri precari;
C.f opere per la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali punti di riserva d'acqua per lo spegnimento degli incendi, ecc.;
C.g le infrastrutture e le attrezzature finalizzate alla vigilanza e alla fruizione collettiva delle predette componenti di tipo C;
D.a opere antincendio e protezione civile;
D.b fognature;
D.c strade, impianti a rete;
D.d traverse, dighe, sistemazioni idrauliche dei corsi d'acqua, acquedotti;
D.e reti elettriche, telefoniche, cabine e simili;

- E.a. interventi volti all'adeguamento tecnologico e a migliorare l'efficienza dell'unità produttiva;*
- E.b. interventi atti a rendere maggiormente funzionale l'uso agricolo del suolo (irrigazione, strade interpoderali, impianti di elettrificazione, reti di dreno, serre, ecc.);*
- E.c. interventi diretti alla realizzazione di impianti e manufatti destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli, a scala aziendale;*
- E.d. nuove edificazioni, attinenti l'esercizio dell'attività agricola e legate all'esercizio delle attività di controllo e gestione della risorsa (in questi casi è ammesso anche l'ampliamento controllato degli edifici esistenti), nonché interventi diretti alla realizzazione di residenze strettamente necessarie alla conduzione del fondo e all'agriturismo;*
- F.a. pascolamento controllato e non;*
- F.b. mantenimento e razionalizzazione dell'uso di superfici a foraggiere;*
- F.c. miglioramento di praterie e pascoli, attraverso opere di spietramento superficiale, decespugliamento e concimazione;*
- F.d. ammodernamento, razionalizzazione e costruzione di stalle e ovili;*
- F.e. interventi atti a migliorare e potenziare l'attività produttiva, diretti anche alla realizzazione di impianti e manufatti destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti, a scala aziendale;*
- F.f. nuove edificazioni attinenti l'esercizio dell'attività zootecnica e residenze strettamente necessarie alla conduzione dell'azienda;*
- G.b. stabilizzazione di discariche di inerti e fanghi al fine di evitare trasporti di solidi e inquinamenti;*
- H.g. punti di ristoro di cui al D.A.2266/U/83 e strutture a carattere turistico-ricettivo di limitatissima volumetria.*
- L.a. opere di demolizione di edifici e manufatti in contrasto col contesto paesistico-ambientale;*

E42c:

A.a. attività scientifiche, comprendenti l'insieme delle attività finalizzate allo studio, controllo e conservazione delle risorse ambientali;

A.b. fruizione naturalistica, comprendente l'insieme di attività di fruizione dell'ambiente a fini didattici e ricreativi, con eventuale realizzazione di infrastrutture leggere (sentieri natura, segnaletica) o strutture leggere di supporto (capanni di osservazione e per la sola somministrazione di bevande e alimenti, ecc.) aree belvedere e postazioni naturalistiche;

A.c. fruizione culturale, comprendente l'insieme delle attività legate all'uso dei monumenti, zone archeologiche e beni culturali in genere, con eventuale realizzazione di infrastrutture e strutture leggere finalizzate alla conservazione del bene;

A.d. opere di difesa e ripristino ambientale in presenza di alterazioni o manomissioni di origine antropica;

A.e. pesca, itticoltura e/o acquacoltura estensiva: utilizzazione dei corpi idrici superficiali per attività volte alla produzione ittica in generale, e a interventi necessari per la tutela, valorizzazione e recupero degli ambienti umidi;

A.f. il recupero di strutture esistenti con le tipologie originarie;

A.g. l'apertura e la sistemazione delle piste forestali strettamente necessarie alla gestione del bene;

A.h. l'installazione di tralicci, antenne e strutture simili se necessari per la salvaguardia delle risorse naturali;

A.i. interventi volti alla difesa del suolo sotto l'aspetto idrogeologico;

A.l. interventi connessi alla realizzazione di opere pubbliche o di preminente interesse pubblico quali:

- opere stradali;*
- opere pubbliche connesse al soddisfacimento del fabbisogno idrico regionale;*
- tutte le altre opere di urbanizzazione, di servizio pubblico o di preminente interesse pubblico.*

Per tali opere è necessaria l'autorizzazione di cui all'art. 7 della legge n. 1497/1939.

- C.a interventi volti alla realizzazione di opere di bonifica e antincendio, forestale e ricostituzione boschiva, ambientale naturale;*
- C.c opere di rimboschimento d'iniziativa dei competenti Enti pubblici, o da loro autorizzati, sempreché effettuate col fine di ricostituire la copertura vegetale preesistente con essenze autoctone;*
- C.d interventi volti al taglio colturale e per impianti arborei da legno, forestazione produttiva;*
- C.e interventi volti alla realizzazione di ricoveri precari;*
- C.f opere per la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali punti di riserva d'acqua per lo spegnimento degli incendi, ecc.;*
- C.g le infrastrutture e le attrezzature finalizzate alla vigilanza e alla fruizione collettiva delle predette componenti di tipo C;*
- D.a opere antincendio e protezione civile;*
- D.b fognature;*
- D.c strade, impianti a rete;*
- D.d traverse, dighe, sistemazioni idrauliche dei corsi d'acqua, acquedotti;*
- D.e reti elettriche, telefoniche, cabine e simili;*
- E.a.interventi volti all'adeguamento tecnologico e a migliorare l'efficienza dell'unità produttiva;*
- E.b interventi atti a rendere maggiormente funzionale l'uso agricolo del suolo (irrigazione, strade interpoderali, impianti di elettrificazione, reti di dreno, serre, ecc.);*
- E.c interventi diretti alla realizzazione di impianti e manufatti destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli, a scala aziendale;*
- E.d nuove edificazioni, attinenti l'esercizio dell'attività agricola e legate all'esercizio delle attività di controllo e gestione della risorsa (in questi casi è ammesso anche l'ampliamento controllato degli edifici esistenti), nonché interventi diretti alla realizzazione di residenze strettamente necessarie alla conduzione del fondo e all'agriturismo;*
- F.a pascolamento controllato e non;*
- F.b mantenimento e razionalizzazione dell'uso di superfici a foraggiare;*

- F.c miglioramento di praterie e pascoli, attraverso opere di spietramento superficiale, decespugliamento e concimazione;*
- F.d ammodernamento, razionalizzazione e costruzione di stalle e ovili;*
- F.e interventi atti a migliorare e potenziare l'attività produttiva, diretti anche alla realizzazione di impianti e manufatti destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti, a scala aziendale;*
- F.f nuove edificazioni attinenti l'esercizio dell'attività zootecnica e residenze strettamente necessarie alla conduzione dell'azienda;*
- G.b stabilizzazione di discariche di inerti e fanghi al fine di evitare trasporti di solidi e inquinamenti;*
- H.g punti di ristoro di cui al D.A.2266/U/83 e strutture a carattere turistico-ricettivo di limitatissima volumetria.*
- L.a opere di demolizione di edifici e manufatti in contrasto col contesto paesistico-ambientale;*

E51:

- A.a.attività scientifiche, comprendenti l'insieme delle attività finalizzate allo studio, controllo e conservazione delle risorse ambientali;*
- A.b.fruizione naturalistica, comprendente l'insieme di attività di fruizione dell'ambiente a fini didattici e ricreativi, con eventuale realizzazione di infrastrutture leggere (sentieri natura, segnaletica) o strutture leggere di supporto (capanni di osservazione e per la sola somministrazione di bevande e alimenti, ecc.) aree belvedere e postazioni naturalistiche;*
- A.c.fruizione culturale, comprendente l'insieme delle attività legate all'uso dei monumenti, zone archeologiche e beni culturali in genere, con eventuale realizzazione di infrastrutture e strutture leggere finalizzate alla conservazione del bene;*
- A.d opere di difesa e ripristino ambientale in presenza di alterazioni o manomissioni di origine antropica;*
- A.e.pesca, itticoltura e/o acquacoltura estensiva: utilizzazione dei corpi idrici superficiali per attività volte alla produzione ittica in generale, e a interventi necessari per la tutela, valorizzazione e recupero degli ambienti umidi;*
- A.f. il recupero di strutture esistenti con le tipologie originarie;*

A.g. l'apertura e la sistemazione delle piste forestali strettamente necessarie alla gestione del bene;

A.h. l'installazione di tralicci, antenne e strutture simili se necessari per la salvaguardia delle risorse naturali;

A.i. interventi volti alla difesa del suolo sotto l'aspetto idrogeologico:

A.l. interventi connessi alla realizzazione di opere pubbliche o di preminente interesse pubblico quali:

- *opere stradali;*
- *opere pubbliche connesse al soddisfacimento del fabbisogno idrico regionale;*
- *tutte le altre opere di urbanizzazione, di servizio pubblico o di preminente interesse pubblico.*

Per tali opere è necessaria l'autorizzazione di cui all'art. 7 della legge n. 1497/1939.

C.a interventi volti alla realizzazione di opere di bonifica e antincendio, forestale e ricostituzione boschiva, ambientale naturale;

C.c opere di rimboschimento d'iniziativa dei competenti Enti pubblici, o da loro autorizzati, sempreché effettuate col fine di ricostituire la copertura vegetale preesistente con essenze autoctone;

C.f opere per la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali punti di riserva d'acqua per lo spegnimento degli incendi, ecc.;

D.a opere antincendio e protezione civile;

D.d traverse, dighe, sistemazioni idrauliche dei corsi d'acqua, acquedotti;

D.e reti elettriche, telefoniche, cabine e simili;

E.a. interventi volti all'adeguamento tecnologico e a migliorare l'efficienza dell'unità produttiva;

F.a pascolamento controllato e non;

F.b mantenimento e razionalizzazione dell'uso di superfici a foraggiere;

L.a opere di demolizione di edifici e manufatti in contrasto col contesto paesistico-ambientale;

E52a:

A.a. attività scientifiche, comprendenti l'insieme delle attività finalizzate allo studio, controllo e conservazione delle risorse ambientali;

A.b. fruizione naturalistica, comprendente l'insieme di attività di fruizione dell'ambiente a fini didattici e ricreativi, con eventuale realizzazione di infrastrutture leggere (sentieri natura, segnaletica) o strutture leggere di supporto (capanni di osservazione e per la sola somministrazione di bevande e alimenti, ecc.) aree belvedere e postazioni naturalistiche;

A.c. fruizione culturale, comprendente l'insieme delle attività legate all'uso dei monumenti, zone archeologiche e beni culturali in genere, con eventuale realizzazione di infrastrutture e strutture leggere finalizzate alla conservazione del bene;

A.d. opere di difesa e ripristino ambientale in presenza di alterazioni o manomissioni di origine antropica;

A.e. pesca, itticoltura e/o acquacoltura estensiva: utilizzazione dei corpi idrici superficiali per attività volte alla produzione ittica in generale, e a interventi necessari per la tutela, valorizzazione e recupero degli ambienti umidi;

A.f. il recupero di strutture esistenti con le tipologie originarie;

A.g. l'apertura e la sistemazione delle piste forestali strettamente necessarie alla gestione del bene;

A.h. l'installazione di tralicci, antenne e strutture simili se necessari per la salvaguardia delle risorse naturali;

A.i. interventi volti alla difesa del suolo sotto l'aspetto idrogeologico;

A.l. interventi connessi alla realizzazione di opere pubbliche o di preminente interesse pubblico quali:

- *opere stradali;*
- *opere pubbliche connesse al soddisfacimento del fabbisogno idrico regionale;*
- *tutte le altre opere di urbanizzazione, di servizio pubblico o di preminente interesse pubblico.*

Per tali opere è necessaria l'autorizzazione di cui all'art. 7 della legge n. 1497/1939.

- C.a interventi volti alla realizzazione di opere di bonifica e antincendio, forestale e ricostituzione boschiva, ambientale naturale;*
- C.c opere di rimboschimento d'iniziativa dei competenti Enti pubblici, o da loro autorizzati, sempreché effettuate col fine di ricostituire la copertura vegetale preesistente con essenze autoctone;*
- C.d interventi volti al taglio colturale e per impianti arborei da legno, forestazione produttiva;*
- C.e interventi volti alla realizzazione di ricoveri precari;*
- C.f opere per la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali punti di riserva d'acqua per lo spegnimento degli incendi, ecc.;*
- C.g le infrastrutture e le attrezzature finalizzate alla vigilanza e alla fruizione collettiva delle predette componenti di tipo C;*
- D.a opere antincendio e protezione civile;*
- D.b fognature;*
- D.c strade, impianti a rete;*
- D.d traverse, dighe, sistemazioni idrauliche dei corsi d'acqua, acquedotti;*
- D.e reti elettriche, telefoniche, cabine e simili;*
- E.a.interventi volti all'adeguamento tecnologico e a migliorare l'efficienza dell'unità produttiva;*
- E.b interventi atti a rendere maggiormente funzionale l'uso agricolo del suolo (irrigazione, strade interpoderali, impianti di elettrificazione, reti di dreno, serre, ecc.);*
- E.c interventi diretti alla realizzazione di impianti e manufatti destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli, a scala aziendale;*
- E.d nuove edificazioni, attinenti l'esercizio dell'attività agricola e legate all'esercizio delle attività di controllo e gestione della risorsa (in questi casi è ammesso anche l'ampliamento controllato degli edifici esistenti), nonché interventi diretti alla realizzazione di residenze strettamente necessarie alla conduzione del fondo e all'agriturismo;*
- F.a pascolamento controllato e non;*
- F.b mantenimento e razionalizzazione dell'uso di superfici a foraggiare;*

- F.c miglioramento di praterie e pascoli, attraverso opere di spietramento superficiale, decespugliamento e concimazione;*
- F.d ammodernamento, razionalizzazione e costruzione di stalle e ovili;*
- F.e interventi atti a migliorare e potenziare l'attività produttiva, diretti anche alla realizzazione di impianti e manufatti destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti, a scala aziendale;*
- F.f nuove edificazioni attinenti l'esercizio dell'attività zootecnica e residenze strettamente necessarie alla conduzione dell'azienda;*
- G.a escavazione, lavorazione del materiale di cava, a norma delle vigenti leggi in materia, con l'obbligo del successivo ripristino ambientale.*
- G.b stabilizzazione di discariche di inerti e fanghi al fine di evitare trasporti di solidi e inquinamenti;*
- H.g punti di ristoro di cui al D.A.2266/U/83 e strutture a carattere turistico-ricettivo di limitatissima volumetria*
- L.a opere di demolizione di edifici e manufatti in contrasto col contesto paesistico-ambientale;*

E52b:

- A.a.attività scientifiche, comprendenti l'insieme delle attività finalizzate allo studio, controllo e conservazione delle risorse ambientali;*
- A.b.fruizione naturalistica, comprendente l'insieme di attività di fruizione dell'ambiente a fini didattici e ricreativi, con eventuale realizzazione di infrastrutture leggere (sentieri natura, segnaletica) o strutture leggere di supporto (capanni di osservazione e per la sola somministrazione di bevande e alimenti, ecc.) aree belvedere e postazioni naturalistiche;*
- A.c.fruizione culturale, comprendente l'insieme delle attività legate all'uso dei monumenti, zone archeologiche e beni culturali in genere, con eventuale realizzazione di infrastrutture e strutture leggere finalizzate alla conservazione del bene;*
- A.d opere di difesa e ripristino ambientale in presenza di alterazioni o manomissioni di origine antropica;*
- A.e.pesca, itticoltura e/o acquacoltura estensiva: utilizzazione dei corpi idrici superficiali per attività volte alla produzione ittica in generale, e a interventi necessari per la tutela, valorizzazione e recupero degli ambienti umidi;*

- A.f. *il recupero di strutture esistenti con le tipologie originarie;*
A.g. *l'apertura e la sistemazione delle piste forestali strettamente necessarie alla gestione del bene;*
A.h. *l'installazione di tralicci, antenne e strutture simili se necessari per la salvaguardia delle risorse naturali;*
A.i. *interventi volti alla difesa del suolo sotto l'aspetto idrogeologico;*
A.l. *interventi connessi alla realizzazione di opere pubbliche o di preminente interesse pubblico quali:*

- *opere stradali;*
- *opere pubbliche connesse al soddisfacimento del fabbisogno idrico regionale;*
- *tutte le altre opere di urbanizzazione, di servizio pubblico o di preminente interesse pubblico.*

Per tali opere è necessaria l'autorizzazione di cui all'art. 7 della legge n. 1497/1939.

- C.a *interventi volti alla realizzazione di opere di bonifica e antincendio, forestale e ricostituzione boschiva, ambientale naturale;*
C.c *opere di rimboschimento d'iniziativa dei competenti Enti pubblici, o da loro autorizzati, sempreché effettuate col fine di ricostituire la copertura vegetale preesistente con essenze autoctone;*
C.d *interventi volti al taglio colturale e per impianti arborei da legno, forestazione produttiva;*
C.e *interventi volti alla realizzazione di ricoveri precari;*
C.f *opere per la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali punti di riserva d'acqua per lo spegnimento degli incendi, ecc.;*
C.g *le infrastrutture e le attrezzature finalizzate alla vigilanza e alla fruizione collettiva delle predette componenti di tipo C;*
D.a *opere antincendio e protezione civile;*
D.b *fognature;*
D.c *strade, impianti a rete;*
D.d *traverse, dighe, sistemazioni idrauliche dei corsi d'acqua, acquedotti;*
D.e *reti elettriche, telefoniche, cabine e simili;*

E.a.interventi volti all'adeguamento tecnologico e a migliorare l'efficienza dell'unità produttiva;

E.b interventi atti a rendere maggiormente funzionale l'uso agricolo del suolo (irrigazione, strade interpoderali, impianti di elettrificazione, reti di dreno, serre, ecc.);

E.c interventi diretti alla realizzazione di impianti e manufatti destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli, a scala aziendale;

E.d nuove edificazioni, attinenti l'esercizio dell'attività agricola e legate all'esercizio delle attività di controllo e gestione della risorsa (in questi casi è ammesso anche l'ampliamento controllato degli edifici esistenti), nonché interventi diretti alla realizzazione di residenze strettamente necessarie alla conduzione del fondo e all'agriturismo;

F.a pascolamento controllato e non;

F.b mantenimento e razionalizzazione dell'uso di superfici a foraggiere;

F.c miglioramento di praterie e pascoli, attraverso opere di spietramento superficiale, decespugliamento e concimazione;

F.d ammodernamento, razionalizzazione e costruzione di stalle e ovili;

F.e interventi atti a migliorare e potenziare l'attività produttiva, diretti anche alla realizzazione di impianti e manufatti destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti, a scala aziendale;

F.f nuove edificazioni attinenti l'esercizio dell'attività zootecnica e residenze strettamente necessarie alla conduzione dell'azienda;

G.a escavazione, lavorazione del materiale di cava, a norma delle vigenti leggi in materia, con l'obbligo del successivo ripristino ambientale.

G.b stabilizzazione di discariche di inerti e fanghi al fine di evitare trasporti di solidi e inquinamenti;

H.g punti di ristoro di cui al D.A.2266/U/83 e strutture a carattere turistico-ricettivo di limitatissima volumetria

L.a opere di demolizione di edifici e manufatti in contrasto col contesto paesistico-ambientale;

N.B. *Nelle sottozone E52a* ed E52b*, sono consentite le attività previste per le corrispondenti zone non asteriscate, salvo l'allevamento di pollame o bestiame, ovvero il tenere bestiame in ricovero o al pascolo.*

E52c:

A.a. attività scientifiche, comprendenti l'insieme delle attività finalizzate allo studio, controllo e conservazione delle risorse ambientali;

A.b. fruizione naturalistica, comprendente l'insieme di attività di fruizione dell'ambiente a fini didattici e ricreativi, con eventuale realizzazione di infrastrutture leggere (sentieri natura, segnaletica) o strutture leggere di supporto (capanni di osservazione e per la sola somministrazione di bevande e alimenti, ecc.) aree belvedere e postazioni naturalistiche;

A.c. fruizione culturale, comprendente l'insieme delle attività legate all'uso dei monumenti, zone archeologiche e beni culturali in genere, con eventuale realizzazione di infrastrutture e strutture leggere finalizzate alla conservazione del bene;

A.d. opere di difesa e ripristino ambientale in presenza di alterazioni o manomissioni di origine antropica;

A.e. pesca, itticoltura e/o acquacoltura estensiva: utilizzazione dei corpi idrici superficiali per attività volte alla produzione ittica in generale, e a interventi necessari per la tutela, valorizzazione e recupero degli ambienti umidi;

A.f. il recupero di strutture esistenti con le tipologie originarie;

A.g. l'apertura e la sistemazione delle piste forestali strettamente necessarie alla gestione del bene;

A.h. l'installazione di tralicci, antenne e strutture simili se necessari per la salvaguardia delle risorse naturali;

A.i. interventi volti alla difesa del suolo sotto l'aspetto idrogeologico;

A.l. interventi connessi alla realizzazione di opere pubbliche o di preminente interesse pubblico quali:

- *opere stradali;*
- *opere pubbliche connesse al soddisfacimento del fabbisogno idrico regionale;*
- *tutte le altre opere di urbanizzazione, di servizio pubblico o di preminente interesse pubblico.*

Per tali opere è necessaria l'autorizzazione di cui all'art. 7 della legge n. 1497/1939.

- C.a interventi volti alla realizzazione di opere di bonifica e antincendio, forestale e ricostituzione boschiva, ambientale naturale;*
- C.c opere di rimboschimento d'iniziativa dei competenti Enti pubblici, o da loro autorizzati, sempreché effettuate col fine di ricostituire la copertura vegetale preesistente con essenze autoctone;*
- C.d interventi volti al taglio colturale e per impianti arborei da legno, forestazione produttiva;*
- C.e interventi volti alla realizzazione di ricoveri precari;*
- C.f opere per la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali punti di riserva d'acqua per lo spegnimento degli incendi, ecc.;*
- C.g le infrastrutture e le attrezzature finalizzate alla vigilanza e alla fruizione collettiva delle predette componenti di tipo C;*
- D.a opere antincendio e protezione civile;*
- D.b fognature;*
- D.c strade, impianti a rete;*
- D.d traverse, dighe, sistemazioni idrauliche dei corsi d'acqua, acquedotti;*
- D.e reti elettriche, telefoniche, cabine e simili;*
- E.a.interventi volti all'adeguamento tecnologico e a migliorare l'efficienza dell'unità produttiva;*
- E.b interventi atti a rendere maggiormente funzionale l'uso agricolo del suolo (irrigazione, strade interpoderali, impianti di elettrificazione, reti di dreno, serre, ecc.);*
- E.c interventi diretti alla realizzazione di impianti e manufatti destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli, a scala aziendale;*
- E.d nuove edificazioni, attinenti l'esercizio dell'attività agricola e legate all'esercizio delle attività di controllo e gestione della risorsa (in questi casi è ammesso anche l'ampliamento controllato degli edifici esistenti), nonché interventi diretti alla realizzazione di residenze strettamente necessarie alla conduzione del fondo e all'agriturismo;*
- F.a pascolamento controllato e non;*
- F.b mantenimento e razionalizzazione dell'uso di superfici a foraggiere;*

F.c miglioramento di praterie e pascoli, attraverso opere di spietramento superficiale, decespugliamento e concimazione;

F.d ammodernamento, razionalizzazione e costruzione di stalle e ovili;

F.e interventi atti a migliorare e potenziare l'attività produttiva, diretti anche alla realizzazione di impianti e manufatti destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti, a scala aziendale;

F.f nuove edificazioni attinenti l'esercizio dell'attività zootecnica e residenze strettamente necessarie alla conduzione dell'azienda;

G.a escavazione, lavorazione del materiale di cava, a norma delle vigenti leggi in materia, con l'obbligo del successivo ripristino ambientale.

G.b stabilizzazione di discariche di inerti e fanghi al fine di evitare trasporti di solidi e inquinamenti;

H.g punti di ristoro di cui al D.A.2266/U/83 e strutture a carattere turistico-ricettivo di limitatissima volumetria

L.a opere di demolizione di edifici e manufatti in contrasto col contesto paesistico-ambientale;

c) comprensorio minimo

- *Non sono consentite edificazioni residenziali su superfici inferiori 30.000 mq nelle sub zone E22a ed E22b, a 20.000 mq nelle sub zone E32a ed E32b, a 20.000 mq nelle sub zone E42b ed E42c, a 200.000 mq nelle sub zone E52a, E52b, E52c. Gli accorpamenti sono consentiti entro un raggio di 1.000 metri per le residenze, di 2.000 metri per i fabbricati agricoli e di 500 metri per i punti di ristoro. Ogni intervento, residenziale o tecnicamente connesso alla attività produttiva, dovrà essere giustificato in relazione alle effettive necessità di conduzione, commisurate alle capacità produttive del fondo sia in termini qualitativi che dimensionali.*

d) standards

- *Non è prevista la cessione di superfici da destinare a servizi ed attrezzature pubbliche. Eventuali acquisizioni di aree per particolari esigenze pubbliche verranno realizzate con procedure di tipo espropriativo, salvi particolari accordi derivanti da interessi comuni, ma comunque in vista della pubblica utilità.*

e) **densità edilizia**

- L'if è stabilito in:

- a. residenze: 0.01 mc/mq per le sub zone E22a, E22b, E32a, E32b, E42b, E42c, E52a, E52b, E52c. Non sono consentite nuove residenze negli ambiti di tutela 1, tuttavia alle sub zone E21 ed E51 è ugualmente attribuito l'if di 0.01 mc/mq, al fine di consentire che la cubatura calcolata con tale indice possa eventualmente essere realizzata – nell'ambito della stessa proprietà e della stessa azienda – all'interno di sub zone soggette a minore grado di tutela, entro i limiti di un indice fondiario coacervato pari a 0.03 mc/mq complessivi. Lo stesso if di 0.01 mc/mq, con lo stesso principio di inedificabilità e di traslazione dei volumi, si applica alle fasce di zone E localizzate al contorno del centro abitato di Sant'Antioco per una profondità di 500 metri misurata dal perimetro di involucro di tutte le zone omogenee che costituiscono tali centri, con esclusione delle sole zone H;
- b. opere connesse con l'esercizio di attività agricole e zootecniche del fondo, con l'esercizio dell'orticoltura, con la valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, quali stalle, magazzini, silos, capannoni e rimesse, con esclusione degli impianti classificabili come industriali: 0,20 mc/mq per le sub zone E22a, E22b, E32a, E32b, E42b, E42c, E52a, E52b, E52c. Nelle stesse sub zone E2, E3 ed E4, ricadenti negli ambiti di tutela 2b e 2c, per interventi con indici superiori a 0.10 mc/mq, o per la realizzazione di volumi superiori a 3000 mc, o con numero di addetti superiore a 20 unità, o con numero di capi bovini superiore alle 100 unità (o numero equivalente di capi di altra specie), la realizzazione dell'intervento è subordinata, oltre che a conforme deliberazione del Consiglio Comunale, al parere favorevole dell'Assessorato Regionale agli EE. LL. Gli interventi di cui al precedente comma sono comunque vietati nelle sub zone E5, e negli ambiti di tutela 1 e 2a.
- c. strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossico dipendenti, e per il recupero del disagio sociale: 0,10 mc/mq;

- d. *fabbricati per agriturismo: 0,015 mc/mq, computati con 50 mc per posto letto, aggiuntivi rispetto alle cubature residenziali, esclusivamente su fondi non inferiori a 30.000 mq, nel rispetto delle prescrizioni indicate all'art. 9 del D.P.G.R. 228/94, Direttive per le Zone Agricole;*
- e. *fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva): 0,01 mc/mq;*
- f. *serre fisse, caratterizzate da strutture murarie fuori terra, impianti di acquacoltura, impianti per agricoltura specializzata sono ammessi nei limiti di un rapporto di copertura del 50% del fondo su cui insistono, senza limiti di volumetria, previo rilascio di autorizzazione edilizia, fermo restando – nelle zone vincolate – l'obbligo di acquisire il prescritto provvedimento autorizzativo di cui alla Legge 29.06.1937 n. 1497.*

e) altezza

- *L'amax non dovrà superare i metri 6.50, salvo particolari deroghe - di competenza del Consiglio Comunale – relative alla documentata necessità di realizzazione di opere tecnicamente indispensabili per le attività produttive.*

f) distacchi

- *Gli edifici, fermi restando i distacchi dalla viabilità stabiliti dal D.M. 1.4.1968 e successive modificazioni, dovranno rispettare un distacco dai confini non inferiore a metri 50.0. Le distanze fra fabbricati o corpi di uno stesso fabbricato nello stesso fondo non dovrà essere inferiore a metri 10.0. La distanza fra fabbricati appartenenti a fondi diversi non potrà essere inferiore a metri 100, salvo diverso accordo sottoscritto dai proprietari interessati, in vista della costituzione di aggregati tipologici del tipo di quelli tradizionalmente esistenti, identificabili come furriadroxius. In tale ultimo caso, le distanze fra i fabbricati non potranno comunque essere inferiori a 10.0 metri, restando quelle fra i confini non inferiori a 5.0 metri.*

I nuovi fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi debbono distare almeno 50 metri dai confini di proprietà. Detti fabbricati devono distare altresì 500 metri, se trattasi di allevamenti per suini, 300 metri per avicunicoli, e 100 metri per bovini, ovicaprini ed equini dal limite delle zone territoriali A, B, C, F, G, e dovranno avere un rapporto di copertura con l'area di pertinenza non superiore al 50%.

Le distanze di cui sopra non si applicano agli impianti di acquacoltura ed itticoltura, ed ai fabbricati di loro pertinenza.

g) tipologia

- *Tutte le costruzioni dovranno rispettare i tipi edilizi ed i procedimenti costruttivi che caratterizzano la zona di insediamento. Nel caso di interventi su fabbricati esistenti, saranno consentiti gli interventi di cui ai punti a, b, c dell'art. 4 delle presenti Norme di Attuazione, nonché, ad eccezione degli edifici soggetti a vincolo monumentale ed artistico, la demolizione e la ricostruzione in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità.*

L'ampliamento del volume residenziale deve essere realizzato utilizzando l'eventuale parte rustica contigua all'edificio, sempreché non necessaria alla conduzione del fondo. Restano di riferimento le tipologie costruttive dei tradizionali medaus, così come riscontrabili in loco; a tali caratteri tipologici dovranno fare riferimento gli interventi di recupero, nuova costruzione e cambiamento di destinazione.

I punti di ristoro sono ammessi, nei limiti e con le caratteristiche stabilite dal D.A. 2266/U/83, e come attrezzature di servizio della viabilità. Essi dovranno rispettare una distanza reciproca tale da non costituire un addensamento degli stessi, pur tenendo conto delle peculiarità derivanti dall'insularità; in tal senso si prevede la possibilità del ricorso all'indice massimo di 0,50 mc/mq – con deliberazione del Consiglio Comunale – in vista della necessità di regolare sull'intera isola un'equilibrata ripartizione del servizio.

Ferme restando le prescrizioni di cui alla Legge 10.05.1976 n.319, e circolari di attuazione, e fino all'entrata in vigore di nuove leggi regionali o statali in materia, le abitazioni in zona agricola, che non siano allacciate a fognature comunali, dovranno essere dotate, secondo la natura del sottosuolo, di adeguato sistema di smaltimento, eliminando lo scarico delle acque usate nei bacini a cielo aperto ed in campagna; gli insediamenti agro industriali e gli allevamenti zootecnici intensivi dovranno essere dotati di sistemi di smaltimento o depurazione approvati dalla Amministrazione Comunale.

2.1.2. P.U.C. / Piano Urbanistico Comunale di Sant'Antioco (Adottato)

Con deliberazione del consiglio comunale n° 54 del 15/11/2022 è stato adottato il nuovo P.U.C. di Sant'Antioco in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale e al P.A.I.

Come anticipato in precedenza, l'immobile in oggetto ricade nella medesima zona urbanistica, ovvero Zona E (agricola), sia nel P.U.C. adottato che in quello vigente. L'unica differenza tra P.U.C. adottato e vigente riguarda esclusivamente la diversa nomenclatura della sottozona di riferimento, e di conseguenza anche agli articoli delle Norme Tecniche di Attuazione.

Pertanto, P.U.C. adottato, la disciplina riguardante la zona urbanistica omogenea E, sottozona E5 viene trattata all'interno degli articoli 47, 48, e 51 delle Norme Tecniche di Attuazione del suddetto piano, che di seguito vengono riportati.

Articolo 47 - Zone E – Agricole

- 1. Identifica le parti del territorio comunale destinate all'agricoltura, alla pastorizia, alla zootecnia, alle attività di conservazione e trasformazione dei prodotti aziendali, all'agriturismo, alla silvicoltura ed alla coltivazione industriale del legno. Il territorio di Sant'Antioco è caratterizzato dalla presenza di comparti agricoli produttivi di interesse identitario, paesaggistico e ambientale.*
- 2. Le presenti NTA sono redatte in conformità alle indicazioni del DPGR 3 agosto 1994, n. 228, "Direttive per le zone agricole", emanate in attuazione degli articoli 5 e 8 della L.R. 22 dicembre 1989, n. 45.*
- 3. Nel recepire le "Direttive per le zone agricole" il PUC individua all'interno del territorio comunale le seguenti Sottozone:*

Sottozona E1 - Aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata

- *Sottozona E2 – Aree di primaria importanza per la funzione agricola produttiva;*
- *Sottozona E5 – Aree marginali per attività agricola.*

4. *Il Piano tutela e valorizza il comparto agricolo, mantenendo e incentivando le attività produttive anche come elemento di manutenzione e conservazione delle forme caratteristiche del paesaggio agrario, degli orti e dei frutteti. Il Piano promuove strategie orientate alla qualificazione ed alla sostenibilità delle attività agricole tradizionali e persegue le seguenti finalità:*

- *tutelare le parti di territorio a vocazione agricola;*
- *valorizzare le vocazioni produttive e di sviluppo economico delle zone agricole;*
- *favorire l'uso di tecniche agronomiche coerenti con le risorse pedologiche del territorio;*
- *salvaguardare l'integrità dell'azienda agricola e rurale;*
- *porre in atto misure di tutela del suolo e delle aree particolarmente esposte a rischi di*
- *natura idrogeologica;*
- *contenere la diffusione dell'insediamento ed i processi di parcellizzazione fondiaria,*
- *salvaguardando la funzione agricola dei fondi;*
- *incentivare forme di conduzione multifunzionale delle aziende agricole;*
- *favorire prioritariamente il recupero funzionale ed architettonica del patrimonio edilizio*
- *esistente, sia per l'utilizzo aziendale sia per quello abitativo;*
- *orientare gli interventi di nuova costruzione alla massima coerenza e compatibilità con il*
- *contesto ambientale e storico tradizionale, per quanto attiene alle caratteristiche*
- *tipologico costruttive, formali e compositive;*
- *conservare, tutelare e riqualificare gli elementi del paesaggio agrario.*

4.1 Il Piano favorisce inoltre gli interventi che, compatibilmente con il patrimonio edilizio esistente tradizionale, siano finalizzati al raggiungimento di una massima efficienza energetica negli edifici e nello svolgimento delle attività.

5. L'edificazione in zona agricola a carattere residenziale è consentita unicamente per esigenze produttive aziendali ad imprenditori agricoli professionali (IAP) singoli o associati, così come identificati ai sensi dell'articolo 5 del regolamento (CE) n. 1257/1999 del Consiglio, del 17 maggio 1999, regolarmente iscritti nei relativi ruoli previdenziali, che dedicano alle attività agricole, di cui all'articolo 2135 del Codice Civile, almeno il 50% del proprio tempo di lavoro complessivo e ricavano dalle attività medesime almeno il 50% del proprio reddito globale.

5.1 All'atto del rilascio della concessione il responsabile unico del procedimento deve accertare il possesso dei requisiti soggettivi dell'azienda o dell'imprenditore richiedente o dei familiari di cui all'art. 230 bis del codice civile.

6. Fermo restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti, il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla preventiva redazione ed approvazione di un Piano Aziendale, esteso all'intero comparto agricolo produttivo interessato. Il Piano Aziendale è uno specifico strumento di attuazione del Piano Urbanistico Comunale per il territorio rurale, di cui all'Articolo 23 - delle presenti Norme.

7. Ai fini edificatori, la superficie minima di intervento è riferita alla specifica Sottozona o Subzona urbanistica omogenea.

8. Nel caso di aziende organizzate su appezzamenti in cui siano presenti diverse Sottozone urbanistiche, la superficie minima di intervento è riferita alla Sottozona prevalente, corrispondente ad almeno il 75% della superficie fondiaria complessiva.

9. *Al solo fine del computo della superficie minima di intervento a carattere non residenziale, è ammissibile utilizzare più corpi aziendali anche non contigui, ma che siano al servizio del corpo aziendale principale. Il volume realizzabile è, in ogni caso, computato esclusivamente sulla superficie effettiva del fondo sul quale si edifica.*

9.1 *All'istanza di permesso di costruire deve essere allegato relativo atto di vincolo dei terreni interessati dall'intervento mediante Atto pubblico registrato e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, a cura e spese dei richiedenti, da registrarsi presso apposito registro istituito presso l'Ufficio Tecnico Comunale.*

10. *Nelle aree in cui la pendenza è superiore al 40% è vietata l'edificazione, così come nelle aree a pericolosità idrogeologica di valore pari o superiore a H13 e Hg3 ed entro il limite di 150 m dal bordo delle acque pubbliche, come identificato dagli argini o sponde. Tali superfici possono tuttavia essere utilizzate ai fini del calcolo della superficie minima di intervento e della relativa volumetria realizzabile per costruzioni da localizzare al di fuori di tali aree.*

11. *Non sono consentiti né scavi né movimenti di terra tali da modificare in modo rilevante lo stato dei luoghi. Nella realizzazione di fabbricati residenziali non sono ammessi volumi totalmente o parzialmente interrati e la realizzazione di sbancamenti deve essere limitata a quanto strettamente necessario per la realizzazione del fabbricato.*

12. *Per gli edifici esistenti in zona agricola, sono consentite le destinazioni d'uso presenti alla data di adozione del Piano Urbanistico Comunale, sebbene difformi da quanto disposto dalle presenti norme o che insistono su lotti di dimensione inferiore a quelle minime prescritte. Per tali edifici sono consentiti unicamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia senza modifica della sagoma e incremento di volume e di unità abitative.*

12.1 Per gli edifici esistenti, non più funzionali alle esigenze del fondo, le destinazioni d'uso consentite sono quelle disciplinate dalle presenti Norme per le singole Sottozone omogenee, fermo restando il rispetto degli indici di edificabilità.

13. I frazionamenti e gli accorpamenti che risultano dallo stato di fatto catastale alla data di adozione del PUC costituiscono il riferimento fondiario per l'applicazione delle presenti norme. Al fine di non compromettere la produttività del sistema agricolo territoriale è vietato il frazionamento di corpi catastali di superficie inferiore alla superficie minima di intervento di 1,00 Ha.

Articolo 48 - Attività complementari all'attività agricola

1. Nelle Zone agricole del territorio comunale, il Piano promuove e disciplina le attività multifunzionali delle imprese agricole, come disciplinate dalla LR 11 maggio 2015, n.11, al fine di:

- favorire il mantenimento delle attività umane nelle aree rurali;
- tutelare, qualificare e valorizzare le risorse del territorio;
- differenziare, integrare e incrementare il reddito dell'impresa agricole;
- recuperare il patrimonio edilizio rurale tutelando le peculiarità paesaggistiche;
- sostenere e incentivare le produzioni tipiche, le produzioni di qualità locali e a filiera corta e le tradizioni enogastronomiche locali;
- diffondere la cultura rurale, i suoi usi e le sue tradizioni;
- sviluppare servizi innovativi rivolti all'inclusione sociale e al reinserimento lavorativo di soggetti svantaggiati, all'assistenza e alla riabilitazione delle persone in condizione di disagio, al supporto alla famiglia e alle istituzioni didattiche.

2. *Le attività multifunzionali delle imprese agricole consistono nel turismo agricolo e rurale e nelle fattorie didattiche e sociali, secondo le seguenti definizioni e prescrizioni:*

2.1. *Agriturismo.* *Consiste nell'attività di ricezione e ospitalità esercitata dagli imprenditori agricoli attraverso l'utilizzazione della propria azienda. Nelle Zone E1, E2 ed E5 è consentito l'esercizio dell'agriturismo, quale attività collaterale ed ausiliaria a quella agricola e zootecnica, nel rispetto della normativa regionale e nazionale in materia.*

La superficie minima del fondo non deve essere inferiore a Ha 3,00. Sono ammessi tre posti letto per ettaro con destinazione agrituristica. Per le aziende aventi superficie maggiore il limite massimo è stabilito in 16 camere e 30 posti letto. Per ogni posto letto può essere computata una cubatura massima di 50 mc. Le volumetrie per i posti letto con destinazione agrituristica sono aggiuntive rispetto ai volumi massimi ammissibili per la residenza nella medesima azienda agricola in cui si esercita l'attività. Il concessionario, con Atto pubblico registrato e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari o da accludere alla richiesta di permesso di costruire, deve impegnarsi a vincolare al fondo le strutture edilizie, a mantenere la destinazione agrituristica o turisticoagraria dei posti letto ed a non frazionare la superficie aziendale per un periodo non inferiore a 10 anni. Il progetto edilizio deve prevedere sia le residenze sia le attrezzature e gli impianti connessi alla conduzione agricola del fondo, a meno che essi preesistano e siano adeguati alla produzione indicata nel progetto. La realizzazione e la ristrutturazione ed il riuso dei fabbricati agrituristici deve avvenire in coerenza con il contesto paesaggistico ambientale.

2.2. *Agricampeggio.* *Consiste nell'ospitalità in spazi aziendali aperti, svolta in aree appositamente allestite e attrezzate per la sosta e il soggiorno mediante tende, roulotte caravan, autocaravan o camper. Nel rispetto del rapporto di connessione e complementarietà con l'azienda agricola, il limite massimo per l'ospitalità è di 10 piazzole e 30 campeggiatori.*

2.3. Albergo rurale. Gli "alberghi rurali", introdotti dalla LR 16/2017, sono strutture ricettive alberghiere ubicate in fabbricati rurali e complessi immobiliari rurali esistenti, o in strutture di nuova realizzazione, arredate nel rispetto delle tradizioni locali, nelle quali siano offerti vitto ed altri servizi finalizzati anche alla fruizione dell'ambiente, della cultura, delle tradizioni e dell'enogastronomia del luogo. Gli alberghi rurali di nuova realizzazione devono essere localizzati in corpi aziendali di superficie non inferiore a 25 ettari e possono avere una ricettività non superiore a 70 posti letto.

Gli interventi di recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente destinato al turismo rurale, devono essere effettuati nel rispetto dei caratteri tipologico costruttivi della tradizione rurale locale, conservandone l'aspetto complessivo e i singoli elementi architettonici. L'attuazione è subordinata alla predisposizione e approvazione di un Piano Aziendale, di cui all'Articolo 23 - delle presenti Norme, esteso all'intero ambito di intervento.

2.4. Fattoria didattica. Consiste nell'esercizio, da parte degli imprenditori agricoli e degli imprenditori ittici, di attività educative, culturali e promozionali finalizzate a trasmettere conoscenze e saperi del mondo rurale. Le attività connesse alla Fattoria didattica possono essere esercitate in fabbricati rurali e aziendali già esistenti.

2.5. Fattoria sociale. Consiste nell'esercizio, da parte degli imprenditori agricoli di un insieme di pratiche assistenziali, educative e formative di supporto alle famiglie e alle istituzioni, finalizzate all'inclusione sociale e all'inserimento lavorativo a favore di persone che presentano forme di fragilità, disabilità o di svantaggio psicofisico o sociale. Le attività connesse alla Fattoria sociale possono essere esercitate in fabbricati rurali e aziendali già esistenti o nelle strutture di recupero terapeutico disciplinate dalle Direttive per le zone agricole.

Articolo 51 - Sottozona E5 - Aree marginali per l'attività agricola

1. *La Sottozona E5 identifica le aree del territorio comunale marginali per l'attività agricola*
2. *La sottozona è caratterizzata dai paesaggi agricoli di versante ed interessa una superficie di circa 1.135 ettari, corrispondente al 44% del territorio agricolo produttivo ed al 10% del territorio comunale.*
3. *Il Piano ravvisa l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale e conservazione della vegetazione esistente, in relazione ai caratteri morfologici e pedologici.*
In tali aree il pascolo e le attività agricole devono diventare fattori di integrazione e di supporto della strategia di salvaguardia e di controllo ambientale, favorendo la permanenza di attività agricole a basso impatto ambientale, anche attraverso il contenimento del carico di bestiame e l'eliminazione graduale nelle zone più vulnerabili.
4. *Attività compatibili:*
 - *colture legnose (vite, olivo, fruttiferi) nelle zone a morfologia più dolce, purché siano garantiti gli interventi per la conservazione del suolo;*
 - *pascolo non intensivo e ricostituzione boschiva con specie idonee all'ambiente*
 - *pedoclimatico, nelle aree a pendenze moderate (<35%), purché siano garantiti gli*
 - *interventi per la conservazione del suolo;*
 - *attività finalizzate ad un uso sostenibile della risorsa "ambiente":*
manutenzione
 - *selvicolturale, osservatori e percorsi naturalistici, sviluppo del turismo archeologico;*

- attività agroforestali finalizzate alla valorizzazione delle risorse naturalistiche e agricole tradizionali: aziende agrituristiche, apicoltura, eventuali allevamenti faunistici estensivi di ripopolamento nei limiti di compatibilità degli aspetti produttivi e con le esigenze di stabilità ambientale.

5. Destinazioni d'uso consentite:

B. Turistico-ricettiva

- TR_03 Fabbricati per punti di ristoro, unicamente mediante recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente;
- TR_04 Strutture ricettive all'aria aperta (Villaggi turistici, campeggi e Marina resort)
- TR_05 Alberghi rurali

E. Agricolo zootecnica

- AZ_01.a Strutture, impianti e attrezzature per la produzione agricola/zootecnica/ ed alla acquacoltura/itticoltura
- AZ_01.b Strutture e attrezzature funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali
- AZ_03 Strutture agrituristiche;
- AZ_04 Abitazioni rurali;
- Az_06 Fattorie didattiche e sociali

6. Parametri urbanistici ed edilizi:

- Superficie minima del lotto: 5,00 Ha
- Indici di edificabilità fondiaria:
 - residenze connesse alla conduzione dei fondi: $I_f \leq 0,01$ mc/mq, per una cubatura massima complessiva realizzabile non superiore a 600 mc;
 - impianti connessi alla conduzione agricola del fondo, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali: $I_f \leq 0,05$ mc/mq;

- *fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva): $I_f \leq 0,01$ mc/mq;*
- *Parametri edilizi di base:*
- *Distanze: distanza tra edifici $\geq 10,0$ ml; distanza dal confine $\geq 6,0$ ml;*



2.2. Piani Sovraordinati:

2.2.1. Piano Paesaggistico Regionale Sardegna

➤ Ambito di Paesaggio 06 – Carbonia e isole sulcitane

La disciplina riguardante l'area all'interno della quale ricade l'immobile oggetto della presente relazione di perizia viene trattata all'interno degli Articoli 6, 12, 13, 14, 15, 107 e 112 del Piano. Di seguito si riportano gli opportuni stralci degli articoli individuati:

Articolo: 6 - Ambiti di paesaggio, beni e componenti

- 1. Per ambiti di paesaggio s'intendono le aree definite in relazione alla tipologia, rilevanza ed integrità dei valori paesaggistici, identificate nelle tav. 1.1 e 1.2 attraverso un processo di rilevazione e conoscenza, ai sensi della Parte II del P.P.R., in cui convergono fattori strutturali, naturali e antropici, e nei quali sono identificati i beni paesaggistici individui o d'insieme.*
- 2. Per beni paesaggistici individui s'intendono quelle categorie di beni immobili i cui caratteri di individualità ne permettono una identificazione puntuale.*
- 3. Per beni paesaggistici d'insieme s'intendono quelle categorie di beni immobili con caratteri di diffusività spaziale, composti da una pluralità di elementi identitari coordinati in un sistema territoriale relazionale.*
- 4. Per componenti di paesaggio s'intendono quelle tipologie di paesaggio, aree o immobili articolati sul territorio, che costituiscono la trama ed il tessuto connettivo dei diversi ambiti di paesaggio.*
- 5. Per beni identitari si intendono quelle categorie di immobili, aree e/o valori immateriali, che consentono il riconoscimento del senso di appartenenza delle comunità locali alla specificità della cultura sarda.*

6. *Il P.P.R. detta per ciascun ambito di paesaggio la disciplina di tutela tramite il complesso degli atti e degli strumenti di governo territoriale di cui agli articoli 10 e 11.*

Articolo: 12 - Ambiti di paesaggio. Disciplina generale

1. *Negli ambiti di paesaggio, salva l'applicazione di diverse disposizioni previste dal presente P.P.R., sono in tutti i casi ammessi:*

- a. *gli interventi edilizi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico, di ristrutturazione e restauro che non alterino lo stato dei luoghi, il profilo esteriore, la volumetria degli edifici, la destinazione d'uso ed il numero delle unità immobiliari; è consentita la realizzazione di eventuali volumi tecnici di modesta entità, strettamente funzionali alle opere e comunque tali da non alterare lo stato dei luoghi;*
- b. *gli interventi di cui alle lettere b), c), d) e), f), g), h), l), m), n) e p) dell'art. 13 della L.R. 11 ottobre 1985, n. 23, integrato dall'art. 1 della L.R. n. 5 del 2003;*
- c. *gli interventi direttamente funzionali alle attività agro-silvo-pastorali che non comportino alterazioni permanenti dello stato dei luoghi o dell'assetto idrogeologico del territorio;*
- d. *le opere di forestazione, di taglio e riconversione colturale e di bonifica, antincendio e conservazione da eseguirsi nei boschi e nelle foreste, purché previsti e autorizzati dall'autorità competente, secondo la disciplina della pianificazione di settore e le previsioni del Piano regionale di previsione, prevenzione e lotta attiva contro gli incendi boschivi;*
- e. *le opere di risanamento e consolidamento degli abitati e delle aree interessate da fenomeni franosi, nonché opere di sistemazione idrogeologica e di bonifica dei siti inquinati.*

2. *In ogni caso sono inedificabili in quanto sottoposti a vincolo di integrale conservazione dei singoli caratteri naturalistici, storico morfologici e dei rispettivi insiemi i terreni costieri compresi in una fascia di profondità di 300 metri dalla linea di battigia anche se elevati sul mare e per le isole minori nei 150 metri, con esclusione di quelli ricadenti nelle zone omogenee C, D e G contermini ai comuni o alle frazioni, e di quelli previsti al comma 2, punto 3, dell'art. 20. La realizzazione degli interventi nelle suddette aree è subordinata all'intesa di cui all'art.11.*
3. *La disposizione di cui al precedente comma trova applicazione anche nei casi disciplinati dall'art.15 delle presenti norme.*

Articolo: 13 - Ambiti di paesaggio. Disciplina specifica

1. *Al fine di prevedere efficaci azioni di tutela e valorizzazione del territorio e di individuare specifiche aree di intervento unitarie della pianificazione sottordinata, il P.P.R. detta, per ciascun ambito di paesaggio, la disciplina di tutela in conformità all'art. 6 comma 6.*
2. *Al fine di supportare adeguatamente le relative prescrizioni, fanno parte integrante del P.P.R. le schede tecniche di cui all'art. 4, redatte per ogni ambito di paesaggio, che comprendono:*
 - a. *l'analisi delle specifiche caratteristiche storico-culturali, naturalistiche, morfologiche ed estetico-percettive, delle loro correlazioni e integrazioni;*
 - b. *la definizione degli elementi e dei valori paesaggistici da tutelare, valorizzare e recuperare;*
 - c. *l'analisi delle dinamiche di trasformazione del territorio;*
 - d. *l'individuazione dei fattori di rischio e degli elementi di vulnerabilità del paesaggio;*
 - e. *la definizione degli obiettivi di qualità paesaggistica;*
 - f. *la determinazione degli interventi di tutela e valorizzazione paesaggistica, da realizzarsi coerentemente con le azioni e gli investimenti finalizzati allo sviluppo economico e produttivo delle aree interessate;*

g. *le indicazioni delle modalità di realizzazione degli interventi di tutela e valorizzazione, di trasformazione sostenibile e di riqualificazione e recupero da attuare all'interno dell'ambito.*

3. *Le azioni di trasformazione del territorio ammesse all'interno di ciascun ambito di paesaggio, nel rispetto delle previsioni del P.P.R. e di quelle poste dalla pianificazione attuativa sottordinata, debbono assicurare il perseguimento di un grado elevato di qualità paesaggistica.*



4. *Le azioni di trasformazione del territorio tendono in particolare al conseguimento dei seguenti obiettivi:*





- a. *mantenimento delle caratteristiche, dei valori costitutivi e delle morfologie, tenendo conto anche delle tipologie architettoniche, nonché delle tecniche e dei materiali costruttivi tradizionali;*
- b. *previsione di linee di sviluppo compatibili con i valori paesaggistici riconosciuti e tali da non diminuire il pregio paesaggistico del territorio, con particolare attenzione alla salvaguardia delle aree agricole;*
- c. *riqualificazione delle parti compromesse o degradate per il recupero dei valori preesistenti ovvero per la creazione di nuovi valori paesaggistici coerenti ed integrati.*

Articolo: 14 - Ambiti di paesaggio costieri. Individuazione

1. *Sulla base delle puntuali analisi territoriali, delle valenze ambientali, storico-culturali e insediative dei territori, sono identificati i seguenti ambiti di paesaggio, così come individuati e perimetrati nella cartografia allegata:*

- 1) *Golfo di Cagliari*
- 2) *Nora*
- 3) *Chia*
- 4) *Golfo di Teulada*
- 5) *Anfiteatro del Sulcis*
- 6) *Carbonia e Isole sulcitane*
- 7) *Bacino metallifero*

- 
- 
- 
- 
- 8) *Arburese*
 - 9) *Golfo di Oristano*
 - 10) *Montiferru*
 - 11) *Planargia*
 - 12) *Monteleone*
 - 13) *Alghero*
 - 14) *Golfo dell'Asinara*
 - 15) *Bassa valle del Coghinas*
 - 16) *Gallura costiera nordoccidentale*
 - 17) *Gallura costiera nord-orientale*
 - 18) *Golfo di Olbia*
 - 19) *Budoni - San Teodoro*
 - 20) *Monte Albo*
 - 21) *Baronia*
 - 22) *Supramonte di Baunei e Dorgali*
 - 23) *Ogliastra*
 - 24) *Salto di Quirra*
 - 25) *Bassa valle del Flumendosa*
 - 26) *Castiadas*
 - 27) *Golfo orientale di Cagliari*



2. *La Regione disciplina la salvaguardia e la valorizzazione di tali territori in attuazione della Raccomandazione del Parlamento Europeo e del Consiglio del 30 maggio 2002, relativa all'attuazione della "Gestione integrata delle zone costiere" (GIZC) in Europa (2002/413/CE) e del "Mediterranean Action Plan" (MAP), elaborato nell'ambito della Convenzione di Barcellona.*

Articolo: 15 - Ambiti di paesaggio costieri. Disciplina transitoria

1. *Negli ambiti di paesaggio costieri di cui all'articolo 14, fino all'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali alle previsioni del P.P.R., è consentita l'attività edilizia e la relativa realizzazione delle opere di urbanizzazione nelle zone omogenee A e B dei centri abitati e delle frazioni individuate dai Comuni ai sensi dell'articolo 9 della legge 24 dicembre 1954 n. 1228, purché delimitate ed indicate come tali negli strumenti urbanistici comunali. Sono altresì realizzabili in conformità ai vigenti strumenti urbanistici comunali gli interventi edilizi ricadenti nelle zone C immediatamente contigue al tessuto urbano consolidato ed interclusi da elementi geografici, infrastrutturali ed insediativi che ne delimitino univocamente tutti i confini.*

2. *Per i Comuni non dotati di PUC approvato nelle restanti zone C, D, F, e G:*
 - a. *nella fascia di 2000 metri dalla linea di battigia marina, anche per i terreni elevati sul mare, e nella fascia entro i 500 metri dalla linea di battigia marina, anche per i terreni elevati sul mare e per le isole minori possono essere realizzati gli interventi previsti negli strumenti urbanistici attuativi approvati e con convenzione efficace alla data di pubblicazione della delibera della Giunta regionale n. 33/1 del 10 agosto 2004. Per le zone F devono altresì essere rispettati i parametri di cui all'articolo 6 della legge regionale 8/2004. Alla stessa data devono risultare legittimamente avviate le opere di urbanizzazione, nel senso che sia stato realizzato il reticolo stradale e si sia determinato un mutamento consistente ed irreversibile dello stato dei luoghi;*
 - b. *oltre la fascia di cui alla lettera a) possono essere realizzati gli interventi previsti negli strumenti urbanistici attuativi approvati e con convenzione efficace alla data di adozione del Piano Paesaggistico Regionale, secondo la disciplina di cui al quarto comma.*

3. *Per i Comuni dotati di PUC approvato ai sensi dei commi 1 e 2 dell'art. 8 della L.R. n. 8/2004 nelle medesime zone C, D, F, e G possono essere realizzati gli interventi previsti negli strumenti urbanistici attuativi purché approvati e con convenzione efficace alla data di adozione del Piano Paesaggistico Regionale.*
4. *Il completamento degli interventi urbanistici ed edilizi previsti negli strumenti urbanistici di cui al comma precedente e del secondo comma lett.b), per i quali non siano stati rilasciati alla data di entrata in vigore del PPR i relativi titoli abilitativi è sottoposto al raggiungimento dell'intesa di cui all'art. 11 da concludersi entro dodici mesi dall'entrata in vigore del Piano paesaggistico.*
5. *Fino all'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali alle previsioni del P.P.R. negli ambiti di paesaggio di cui all'art.14 è altresì consentita la realizzazione di interventi non localizzati nelle zone omogenee A, B e C, finalizzati alla riqualificazione urbanistica ed edilizia di strutture per l'esercizio di attività ricettive, agricole, produttive e per servizi generali, sono altresì realizzabili gli interventi di edilizia residenziale programmati in zone C non convenzionate alla data di approvazione del P.P.R., se necessari al soddisfacimento di documentati fabbisogni abitativi, previa verifica di compatibilità degli interventi proposti con le previsioni del P.P.R., e fatto salvo quanto previsto dagli articoli 146 e 147 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modifiche e integrazioni.*
6. *Le attività e gli interventi di cui al precedente comma 5, sono autorizzati con delibera della Giunta regionale, su proposta dell'Assessore regionale all'Urbanistica, previa intesa tra Comune, Provincia e Regione, ai sensi del comma 3 dell'art 11.*
7. *Fatta salva la realizzazione degli interventi pubblici finanziati dall'Unione Europea, dallo Stato, dalla Regione, dalle Province, dai Comuni o dagli enti strumentali statali o regionali autorizzati con delibera della Giunta regionale, su proposta dell'Assessore regionale all'Urbanistica, non è ammesso il rilascio di concessioni edilizie in deroga ai sensi dell'art. 14 del T.U.380/2001.*

8. *Dal momento dell'adozione del P.P.R e fino alla sua approvazione. si applica l'articolo unico della Legge 1902/1952 e succ. mod. e integr., in riferimento al rilascio dei titoli abilitativi in contrasto con le disposizioni del presente articolo.*

Articolo: 107 - Adeguamento della disciplina urbanistica comunale

1. *I Comuni il cui territorio ricade interamente negli ambiti di paesaggio costieri di cui all'articolo 14 adeguano i propri Piani urbanistici alle disposizioni del P.P.R., entro dodici mesi, secondo quanto disposto dall'articolo 2, comma 6, della L.R. 25 novembre 2004, n. 8.*
2. *Per i Comuni il cui territorio è solo in parte ricompreso negli ambiti di paesaggio costieri di cui all'articolo 14, il termine decorre dall'entrata in vigore della disciplina del PPR relativa agli ambiti interni. Nell'allegato 4 sono rappresentati i comuni il cui territorio risulta interamente ovvero parzialmente compreso negli ambiti di paesaggio.*
3. *I Comuni, nell'adeguare i propri strumenti urbanistici alle disposizioni e previsioni del P.P.R, e al fine di conferire contenuti paesaggistici alla pianificazione urbanistica comunale, provvedono a:*
- a. *individuare i caratteri connotativi della propria identità e delle peculiarità paesaggistiche, analizzando le interazioni tra gli aspetti storico-culturali dell'ambiente naturale e antropizzato e promuovere il mantenimento e la valorizzazione;*
 - b. *definire le condizioni di assetto necessarie per realizzare un sistema di sviluppo sostenibile a livello locale;*
 - c. *determinare le proposte di sostenibilità degli interventi e delle trasformazioni urbanistiche in considerazione dei valori paesaggistici riconosciuti nel territorio comunale;*
 - d. *individuare, sulla base della tipizzazione del P.P.R., gli elementi areali e puntuali del territorio sottoposti a vincolo in quanto beni paesaggistici ai sensi dell'art. 134 d.lgs. 42/2004 e beni identitari di cui all'art. 9 del PPR;*

- e. *stabilire le modalità per la valorizzazione ambientale e paesaggistica del proprio territorio in conformità alle previsioni del P.P.R.;*
- f. *individuare i fattori di rischio e gli elementi di vulnerabilità del paesaggio nel proprio ambito di competenza;*
- g. *regolare e ottimizzare la pressione del sistema insediativo sull'ambiente naturale, migliorando la vivibilità dell'ambiente urbano e i valori paesaggistici del territorio attraverso:*

- 1) *una disciplina degli usi e delle trasformazioni, orientata a limitare il consumo del territorio, delle risorse non rinnovabili e alla prevenzione integrata degli inquinamenti;*
- 2) *una disciplina edilizia orientata al mantenimento delle morfologie e degli elementi costitutivi tipici, correlata alle tipologie architettoniche, alle tecniche e materiali costruttivi tipici del luogo. Essa dovrà contenere pertanto opportuni piani del colore, degli abachi, delle facciate e delle tipologie ammissibili nelle diverse zone urbane. Tale disciplina si ispira alla considerazione del valore pubblico delle facciate e dei prospetti che si affacciano sulle piazze e sulle vie, in quanto elementi costitutivi e fondamentali del valore complessivo dell'insediamento urbano e della sua comunità. I Comuni in tali piani dovranno anche prevedere nel contesto di generale coerenza col tessuto edilizio tradizionale, la progettazione di nuove tipologie attraverso la rielaborazione di tipologie tradizionali e nuove soluzioni architettoniche elaborate con il contributo di architetti e professionisti di chiara fama.*
- 3) *la realizzazione di interventi di riequilibrio e di mitigazione degli impatti negativi dell'attività antropica;*
- 4) *il potenziamento delle infrastrutture e delle dotazioni ecologiche ambientali costituite dall'insieme degli spazi, delle opere e degli interventi che concorrono, insieme alle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, a migliorare la qualità dell'ambiente urbano, mitigandone gli impatti negativi.*

4. *I Comuni, nell'adequarsi alle prescrizioni del P.P.R. procedono alla puntuale identificazione cartografica degli elementi dell'assetto insediativo, delle componenti di paesaggio, dei beni paesaggistici e dei beni identitari presenti nel proprio territorio, anche in collaborazione con i competenti organi del MIBAC. Eventuali correzioni dei tematismi rispetto alle cartografie del P.P.R., che non ne alterino i contenuti sostanziali, qualora positivamente accolte in sede di verifica di coerenza di cui all'art. 31 della L.R. 7/2002, non costituiscono variante al P.P.R., purché deliberate dalla Giunta regionale.*

Articolo: 112 - Impianti energetici

1. *Entro dodici mesi dall'approvazione del P.P.R., la Regione elabora uno studio specifico per individuare le aree di basso valore paesaggistico dove ubicare gli eventuali impianti eolici, qualora previsti dal piano energetico. Fino all'approvazione di tale studio continuano ad applicarsi agli impianti eolici le norme di cui al comma 3 dell'articolo 8 della legge regionale n. 8/2004.*
2. *Negli ambiti di paesaggio costieri di cui all'art. 14 è comunque vietata la realizzazione di impianti eolici e di trasporto di energia in superficie.*

➤ AREE ORGANIZZAZIONE MINERARIA E PARCO GEOMINERARIO
AMBIENTALE E STORICO DM 673/2016

La disciplina riguardante l'area all'interno della quale ricade l'immobile oggetto della presente relazione di perizia viene trattata all'interno degli Articoli 9, 57 e 58 del Piano. Di seguito si riportano gli opportuni stralci degli articoli individuati:

Articolo: 9 - Disciplina dei beni identitari

- 1. I beni identitari come definiti dall'art. 6, comma 5, sono disciplinati dalla Parte II del P.P.R. e costituiscono categorie di beni individuati direttamente dal P.P.R. o dai Comuni in sede di adeguamento degli strumenti urbanistici alle sue previsioni.*
- 2. Tali beni sono oggetto di conservazione e tutela da parte della Regione, dei Comuni o da parte delle Province in base alla rilevanza dei beni stessi.*
- 3. Qualunque intervento che ecceda la manutenzione ordinaria è soggetto ad autorizzazione preventiva del Comune interessato, in sede di rilascio di provvedimento abilitativo.*
- 4. Nel caso in cui la funzione di tutela sia attribuita alla Province, l'autorizzazione preventiva è rilasciata dalla Provincia competente per territorio.*
- 5. In caso di realizzazione di opere che eccedano il contenuto del provvedimento autorizzatorio di cui ai commi 3 e 4 del presente articolo si applica la disciplina sanzionatoria vigente relativa alle opere abusive.*
- 6. Nella localizzazione dei beni identitari la Regione o i Comuni provvedono a delimitare l'area finalizzata alla salvaguardia per la migliore riconoscibilità delle specificità storiche e culturali dei beni stessi, in base alle loro caratteristiche. In tal caso la delimitazione dell'area costituisce limite alle trasformazioni di qualunque natura, soggetta all'autorizzazione di cui al comma 3 e 4 del presente articolo.*

7. Dal momento dell'adozione del P.P.R. e fino alla sua approvazione, si applica l'articolo unico della Legge 1902/1952 e successive modifiche ed integrazioni, in riferimento al rilascio dei titoli abilitativi in contrasto con le disposizioni degli articoli 47, 48, 49 e 52.

Articolo: 57 - Aree d'insediamento produttivo di interesse storico culturale.
Definizione

1. Costituiscono aree d'insediamento produttivo di interesse storico culturale i luoghi caratterizzati da forte identità, in relazione a fondamentali processi produttivi di rilevanza storica.
2. Tali aree costituiscono elementi distintivi dell'organizzazione territoriale. Esse rappresentano permanenze significative riconoscibili come elementi dell'assetto territoriale storico consolidato, e comprendono aree di bonifica, aree delle saline e terrazzamenti storici, aree dell'organizzazione mineraria, Parco Geominerario Ambientale e Storico della Sardegna.

Articolo: 58 - Aree d'insediamento produttivo di interesse storico culturale.
Prescrizioni

1. È fatto divieto di alterare le caratteristiche essenziali dei beni identitari di cui all'articolo precedente.
2. Qualsiasi intervento di realizzazione, ampliamento e rifacimento di infrastrutture viarie deve essere coerente con l'organizzazione territoriale.
3. Per gli interventi edilizi riguardanti le architetture storiche è consentito effettuare soltanto la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e la riqualificazione.
4. La demolizione è prevista solo per le parti incongrue.

5. *La nuova edificazione è consentita solo se prevista nei piani urbanistici comunali adeguati al P.P.R. e nei programmi di conservazione e valorizzazione dei beni paesaggistici.*
6. *I piani urbanistici devono disciplinare i cambi di destinazione d'uso ritenuti compatibili con la consistenza storico culturale dei beni stessi.*
7. *Le nuove recinzioni derivanti da parcellizzazioni dei fondi agricoli sono consentite solo se funzionali a piani agricoli che prevedano la salvaguardia del paesaggio storico, purchè congruenti con il contesto.*

➤ AREE DI NOTEVOLE INTERESSE BOTANICO E FITO GEOGRAFICO

La disciplina riguardante l'area all'interno della quale ricade l'immobile oggetto della presente relazione di perizia viene trattata all'interno degli Articoli 17, 18, 38, 39 e 40 del Piano. Di seguito si riportano gli opportuni stralci degli articoli individuati:

Articolo: 17 - Assetto ambientale. Generalità ed individuazione dei beni paesaggistici

1. *L'assetto ambientale è costituito dall'insieme degli elementi territoriali di carattere biotico (flora, fauna ed habitat) e abiotico (geologico e geomorfologico), con particolare riferimento alle aree naturali e seminaturali, alle emergenze geologiche di pregio e al paesaggio forestale e agrario, considerati in una visione ecostemica correlata agli elementi dell'antropizzazione.*
2. *Gli elementi dell'assetto sono individuati e definiti nell'Allegato 2 e nella relazione di cui all'art. 5.*

3. *Rientrano nell'assetto territoriale ambientale regionale le seguenti categorie di beni paesaggistici, tipizzati e individuati nella cartografia del P.P.R. di cui all'art. 5 e nella tabella Allegato 2, ai sensi dell'art. 143, comma 1, lettera i) del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, come modificato dal decreto legislativo 24 marzo 2006, n. 157:*

- a. *Fascia costiera, così come perimetrata nella cartografia del P.P.R. di cui all'art. 5;*
- b. *Sistemi a baie e promontori, falesie e piccole isole;*
- c. *Campi dunari e sistemi di spiaggia;*
- d. *Aree rocciose di cresta ed aree a quota superiore ai 900 metri s.l.m.;*
- e. *Grotte e caverne;*
- f. *Monumenti naturali ai sensi della L.R. n. 31/89;*
- g. *Zone umide, laghi naturali ed invasi artificiali e territori contermini compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi;*
- h. *Fiumi torrenti e corsi d'acqua e relative sponde o piedi degli argini, per una fascia di 150 metri ciascuna, e sistemi fluviali, ripariali, risorgive e cascate, ancorché temporanee;*
- i. *Praterie e formazioni steppiche;*
- j. *Praterie di posidonia oceanica;*
- k. *Aree di ulteriore interesse naturalistico comprendenti le specie e gli habitat prioritari, ai sensi della Direttiva CEE 43/92 ;*
- l. *Alberi monumentali.*

4. *Rientrano nell'assetto territoriale ambientale regionale le seguenti categorie di beni paesaggistici, ai sensi dell'art. 142 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e succ. mod.:*

- a. *i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227;*
- b. *i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi;*

- c. *le aree gravate da usi civici;*
- d. *i vulcani.*

Articolo: 18 - Misure di tutela e valorizzazione dei beni paesaggistici con valenza ambientale

1. *I beni paesaggistici di cui all'articolo precedente sono oggetto di conservazione e tutela finalizzati al mantenimento delle caratteristiche degli elementi costitutivi e delle relative morfologie in modo da preservarne l'integrità ovvero lo stato di equilibrio ottimale tra habitat naturale e attività antropiche.*
2. *Qualunque trasformazione, fatto salvo l'art. 149 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e succ. mod., è soggetta ad autorizzazione paesaggistica.*
3. *Qualora non sia già contenuto nelle cartografie del P.P.R., i Comuni, in fase di adeguamento degli strumenti urbanistici, individuano cartograficamente i beni paesaggistici di cui all'articolo precedente presenti nel proprio territorio, anche in base a quanto già disciplinato da specifiche norme di settore vigenti, definendo la loro appartenenza ai sensi degli articoli precedenti e in base ai criteri di catalogazione del Sistema Informativo Territoriale.*
4. *I beni paesaggistici sono soggetti alle prescrizioni e agli indirizzi delle componenti paesaggistico-ambientali in quanto ad essi applicabili.*
5. *La Regione, in coerenza con le disposizioni del P.P.R., determina le azioni strategiche necessarie per la promozione, valorizzazione e qualificazione dei beni paesaggistici.*
6. *I programmi regionali, al fine di definire azioni di valorizzazione e dettare tempi e costi di realizzazione degli interventi, possono coinvolgere soggetti pubblici e privati, in modo da integrare gli elementi paesaggistici di pregio di carattere ambientale con quelli aventi rilevanza storico culturale.*

7. I programmi di tutela e valorizzazione dei beni paesaggistici sono redatti al fine di:

- a. prevenire eventuali situazioni di rischio;
- b. costituire un duraturo equilibrio tra l'attività antropica e il sistema ambientale;
- c. migliorare la funzionalità ecosistemica;
- d. attivare opportuni sistemi di monitoraggio volti a verificare il mantenimento e miglioramento della biodiversità, evidenziando eventuali situazioni di criticità.

Articolo: 38 - Aree di ulteriore interesse naturalistico. Definizione

1. Sono aree le cui risorse naturali necessitano di particolare tutela, che concorrono alla qualità paesaggistica del territorio, differenti rispetto alle aree di interesse naturalistico già istituzionalmente tutelate di cui all'art. 33, a quelle identificate ai sensi della L.R. n 31/1989, ai S.I.C e alle Z.P.S., di cui alla Direttiva Habitat 43/92 CEE.

2. La Regione, in collaborazione con gli enti locali, provvede a individuare e delimitare cartograficamente le aree in questione. In particolare, esse comprendono alberi monumentali e relative aree di rispetto, aree agro-forestali speciali (oliveti e mandorleti con più di 30 anni di impianto), colture terrazzate, anche delle aree periurbane, boschi da seme, parcelle di sperimentazione forestale storica, categorie di copertura vegetale del territorio sardo di particolare rilevanza indicate nell'Allegato 2, biotopi di rilevante interesse, con particolare riferimento agli habitat dell'Allegato I della Direttiva 92/43 CEE e succ. mod., non individuati nell'ambito della rete "Natura 2000" della Regione Sardegna o di altre normative nazionali e regionali, fascia di transizione tra ecosistemi terrestri e marini, luoghi classici caratterizzati dalla presenza di specie vegetali e faunistiche endemiche, arboreti, orti botanici e giardini storici.

3. Rientrano tra le aree in questione le aree di notevole interesse faunistico e le aree di notevole interesse botanico e fitogeografico.

Articolo: 39 - Aree di ulteriore interesse naturalistico. Prescrizioni

1. . Nelle Aree o risorse di specifico interesse naturalistico è vietato qualunque nuovo intervento edilizio o di modificazione del suolo ed ogni altro intervento, uso o attività, suscettibile di pregiudicare la struttura, la stabilità, la funzionalità o la riconoscibilità e la fruibilità delle risorse che motivano l'interesse naturalistico specifico delle stesse aree.

Articolo: 40 - Aree di ulteriore interesse naturalistico. Indirizzi

1. La Regione provvede, anche sulla base dei riconoscimenti operati in sede di pianificazione settoriale o locale, ad assicurare la tutela di tali risorse mediante opportune misure di gestione e monitoraggio.
2. La tutela e la gestione delle aree o risorse di ulteriore interesse naturalistico rientranti nella fascia costiera è assicurata con riferimento fondamentale al territorio di transizione tra ecosistemi terrestri e marini e seguendo le indicazioni della Raccomandazione del Parlamento Europeo e del Consiglio del 30 maggio 2002 relativa all'attuazione della "Gestione integrata delle zone costiere" (GIZC) in Europa (2002/413/CE) e del "Mediterranean Action Plan" (MAP), elaborato nell'ambito della Convenzione di Barcellona.
3. La Regione promuove la creazione di una rete di siti, da istituire preferibilmente nei demani pubblici, per la coltivazione in situ ed ex situ delle specie native, al fine di assicurare la conservazione del germoplasma e della biodiversità della Sardegna.

➤ COLTURE SPECIALIZZATE

La disciplina riguardante l'area all'interno della quale ricade l'immobile oggetto della presente relazione di perizia viene trattata all'interno degli Articoli 28, 29 e 30 del Piano. Di seguito si riportano gli opportuni stralci degli articoli individuati:

Articolo: 28 - Aree ad utilizzazione agro-forestale. Definizione

1. *Sono aree con utilizzazioni agro-silvo pastorali intensive, con apporto di fertilizzanti, pesticidi, acqua e comuni pratiche agrarie che le rendono dipendenti da energia suppletiva per il loro mantenimento e per ottenere le produzioni quantitative desiderate.*
2. *In particolare, tali aree comprendono rimboschimenti artificiali a scopi produttivi, oliveti, vigneti, mandorleti, agrumeti e frutteti in genere, coltivazioni miste in aree periurbane, coltivazioni orticole, colture erbacee incluse le risaie, prati sfalciabili irrigui, aree per l'acquicoltura intensiva e semi-intensiva ed altre aree i cui caratteri produttivi dipendono da apporti significativi di energia esterna.*

3. *Rientrano tra le aree ad utilizzazione agro-forestale le seguenti categorie:*

- a. *colture arboree specializzate;*
- b. *impianti boschivi artificiali;*
- c. *colture erbacee specializzate;*

Articolo: 29 - Aree ad utilizzazione agro-forestale. Prescrizioni

1. La pianificazione settoriale e locale si conforma alle seguenti prescrizioni:

- a. vietare trasformazioni per destinazioni e utilizzazioni diverse da quelle agricole di cui non sia dimostrata la rilevanza pubblica economica e sociale e l'impossibilità di localizzazione alternativa, o che interessino suoli ad elevata capacità d'uso, o paesaggi agrari di particolare pregio o habitat di interesse naturalistico, fatti salvi gli interventi di trasformazione delle attrezzature, degli impianti e delle infrastrutture destinate alla gestione agro-forestale o necessarie per l'organizzazione complessiva del territorio, con le cautele e le limitazioni conseguenti e fatto salvo quanto previsto per l'edificato in zona agricola di cui agli artt. 79 e successivi;
- b. promuovere il recupero delle biodiversità delle specie locali di interesse agrario e delle produzioni agricole tradizionali, nonché il mantenimento degli agosistemi autoctoni e dell'identità scenica delle trame di appoderamento e dei percorsi interpoderali, particolarmente nelle aree perturbane e nei terrazzamenti storici;
- c. preservare e tutelare gli impianti di colture arboree specializzate.

Articolo: 30 - Aree ad utilizzazione agro-forestale. Indirizzi

1. La pianificazione settoriale e locale si conforma ai seguenti indirizzi: armonizzazione e recupero, volti a:

- migliorare le produzioni e i servizi ambientali dell'attività agricola;
- riqualificare i paesaggi agrari;
- ridurre le emissioni dannose e la dipendenza energetica;
- mitigare o rimuovere i fattori di criticità e di degrado.

2. Il rispetto degli indirizzi di cui al comma 1 va verificato in sede di formazione dei piani settoriali o locali, con adeguata valutazione delle alternative concretamente praticabili e particolare riguardo per le capacità di carico degli ecosistemi e delle risorse interessate.

➤ FASCIA COSTIERA

La disciplina riguardante l'area all'interno della quale ricade l'immobile oggetto della presente relazione di perizia viene trattata all'interno degli Articoli 8,17,18, 19 e 20 del Piano. Di seguito si riportano gli opportuni stralci degli articoli individuati:

Articolo: 8 - Disciplina dei beni paesaggistici e degli altri beni pubblici

1. *I beni paesaggistici definiti dall'art. 6, commi 2 e 3, disciplinati dalla Parte II del P.P.R., sono costituiti da quegli elementi territoriali, areali o puntuali, di valore ambientale, storico culturale ed insediativo che hanno carattere permanente e sono connotati da specifica identità, la cui tutela e salvaguardia risulta indispensabile per il mantenimento dei valori fondamentali e delle risorse essenziali del territorio, da preservare per le generazioni future.*

2. *Sono soggetti a tutela le seguenti categorie di beni paesaggistici:*

- a. *gli immobili e le aree di notevole interesse pubblico ai sensi degli articoli 134, 136, 137, 138, 139, 140, 141,157 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e succ. mod.;*
- b. *gli immobili e le aree previsti dall'art. 142 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e succ. mod.;*
- c. *gli immobili e le aree ai sensi degli artt. 134, comma 1 lett.c), 143 comma 1 lett. i) del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e succ. mod.*

3. *Rientrano altresì tra le aree soggette alla tutela del P.P.R.:*

- a. *quelle sottoposte a vincolo idrogeologico previste dal R.D.L. n.3267 del 30 dicembre 1923 e relativo Regolamento R.D. 16 maggio 1926, n. 1126;*

- b. *i territori ricompresi nei parchi nazionali o regionali e nelle altre aree naturali protette in base alla disciplina specifica del Piano del parco o dei decreti istitutivi;*
- c. *le riserve e i monumenti naturali e le altre aree di rilevanza naturalistica e ambientale ai sensi della L.R. n. 31/89.*

4. *L'individuazione dei beni di cui ai commi precedenti costituisce accertamento delle caratteristiche intrinseche e connaturali dei beni immobili e delle risorse essenziali del territorio. Le conseguenti limitazioni alla facoltà di godimento dei beni immobili non danno luogo ad indennizzo ai sensi dell'art. 145, comma 4, del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e succ. mod., e hanno valore a tempo indeterminato.*

5. *Dal momento dell'adozione del P.P.R. e fino alla sua approvazione, si applica l'articolo unico della Legge 1902/1952 e successive modifiche ed integrazioni, in riferimento al rilascio dei titoli abilitativi in contrasto con le disposizioni degli articoli 47, 48, 49 e 52.*

6. *Ai beni paesaggistici individuati dal presente P.P.R. si applicano le disposizioni degli artt. 146 e 147 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n° 42 e succ. mod. ed int. e del D.P.C.M. 12.12.2005.*

Articolo: 17 - Assetto ambientale. Generalità ed individuazione dei beni paesaggistici

1. *L'assetto ambientale è costituito dall'insieme degli elementi territoriali di carattere biotico (flora, fauna ed habitat) e abiotoco (geologico e geomorfologico), con particolare riferimento alle aree naturali e seminaturali, alle emergenze geologiche di pregio e al paesaggio forestale e agrario, considerati in una visione ecostemica correlata agli elementi dell'antropizzazione.*

2. *Gli elementi dell'assetto sono individuati e definiti nell'Allegato 2 e nella relazione di cui all'art. 5.*

3. *Rientrano nell'assetto territoriale ambientale regionale le seguenti categorie di beni paesaggistici, tipizzati e individuati nella cartografia del P.P.R. di cui all'art. 5 e nella tabella Allegato 2, ai sensi dell'art. 143, comma 1, lettera i) del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, come modificato dal decreto legislativo 24 marzo 2006, n. 157:*

- a. *Fascia costiera, così come perimetrata nella cartografia del P.P.R. di cui all'art. 5;*
- b. *Sistemi a baie e promontori, falesie e piccole isole;*
- c. *Campi dunari e sistemi di spiaggia;*
- d. *Aree rocciose di cresta ed aree a quota superiore ai 900 metri s.l.m.;*
- e. *Grotte e caverne;*
- f. *Monumenti naturali ai sensi della L.R. n. 31/89;*
- g. *Zone umide, laghi naturali ed invasi artificiali e territori contermini compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi;*
- h. *Fiumi torrenti e corsi d'acqua e relative sponde o piedi degli argini, per una fascia di 150 metri ciascuna, e sistemi fluviali, ripariali, risorgive e cascate, ancorché temporanee;*
- i. *Praterie e formazioni steppiche;*
- j. *Praterie di posidonia oceanica;*
- k. *Aree di ulteriore interesse naturalistico comprendenti le specie e gli habitat prioritari, ai sensi della Direttiva CEE 43/92;*
- l. *Alberi monumentali.*

4. *Rientrano nell'assetto territoriale ambientale regionale le seguenti categorie di beni paesaggistici, ai sensi dell'art. 142 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e succ. mod.*

- a. *i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227;*
- b. *i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi;*

- c. *le aree gravate da usi civici;*
- d. *i vulcani.*

Articolo: 18 - Misure di tutela e valorizzazione dei beni paesaggistici con valenza ambientale

1. *I beni paesaggistici di cui all'articolo precedente sono oggetto di conservazione e tutela finalizzati al mantenimento delle caratteristiche degli elementi costitutivi e delle relative morfologie in modo da preservarne l'integrità ovvero lo stato di equilibrio ottimale tra habitat naturale e attività antropiche.*
2. *Qualunque trasformazione, fatto salvo l'art. 149 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e succ. mod., è soggetta ad autorizzazione paesaggistica.*
3. *Qualora non sia già contenuto nelle cartografie del P.P.R., i Comuni, in fase di adeguamento degli strumenti urbanistici, individuano cartograficamente i beni paesaggistici di cui all'articolo precedente presenti nel proprio territorio, anche in base a quanto già disciplinato da specifiche norme di settore vigenti, definendo la loro appartenenza ai sensi degli articoli precedenti e in base ai criteri di catalogazione del Sistema Informativo Territoriale.*
4. *I beni paesaggistici sono soggetti alle prescrizioni e agli indirizzi delle componenti paesaggistico-ambientali in quanto ad essi applicabili.*
5. *La Regione, in coerenza con le disposizioni del P.P.R., determina le azioni strategiche necessarie per la promozione, valorizzazione e qualificazione dei beni paesaggistici.*
6. *I programmi regionali, al fine di definire azioni di valorizzazione e dettare tempi e costi di realizzazione degli interventi, possono coinvolgere soggetti pubblici e privati, in modo da integrare gli elementi paesaggistici di pregio di carattere ambientale con quelli aventi rilevanza storico culturale.*

7. I programmi di tutela e valorizzazione dei beni paesaggistici sono redatti al fine di:

- a. prevenire eventuali situazioni di rischio;
- b. costituire un duraturo equilibrio tra l'attività antropica e il sistema ambientale;
- c. migliorare la funzionalità ecosistemica;
- d. attivare opportuni sistemi di monitoraggio volti a verificare il mantenimento e miglioramento della biodiversità, evidenziando eventuali situazioni di criticità.

Articolo: 19 - Fascia costiera. Definizione

1. La fascia costiera, così come perimetrata nella cartografia del P.P.R. di cui all'art 5, rientra nella categoria dei beni paesaggistici d'insieme ed è considerata risorsa strategica fondamentale per lo sviluppo sostenibile del territorio sardo, che necessita di pianificazione e gestione integrata.

2. I territori della fascia costiera di cui al comma precedente, sono caratterizzati da un contesto territoriale i cui elementi costitutivi sono inscindibilmente interrelati e la preminenza dei valori ambientali è esposta a fattori di rischio che possono compromettere l'equilibrio dei rapporti tra habitat naturale e presenza antropica.

3. Non sono comprese tra i beni elencati nel comma 1 le seguenti zone, così come individuate dagli strumenti urbanistici comunali:

- a. le zone omogenee A e B;
- b. le zone omogenee C con piani attuativi efficaci, realizzati in tutto o in parte, immediatamente contigue al tessuto urbano consolidato;
- c. le zone omogenee D e G con piani attuativi efficaci, realizzati in tutto o in parte.

Articolo: 20 - Fascia costiera. Disciplina

1. Nella fascia costiera di cui all'art. 19 si osserva la seguente disciplina:

- a. Nelle aree inedificate è precluso qualunque intervento di trasformazione, ad eccezione di quelli previsti dall'art. 12 e dal successivo comma 2;
- b. Non è comunque ammessa la realizzazione di:
 1. nuove strade extraurbane di dimensioni superiori alle due corsie, fatte salve quelle di preminente interesse statale e regionale, per le quali sia in corso la procedura di valutazione di impatto ambientale presso il Ministero dell'Ambiente, autorizzate dalla Giunta Regionale;
 2. nuovi interventi edificatori a carattere industriale e grande distribuzione commerciale;
 3. nuovi campeggi e strutture ricettive connesse a campi da golf, aree attrezzate di camper.

2. Fermo quanto previsto dal comma precedente, possono essere realizzati i seguenti interventi:

1. nell'ambito urbano, previa approvazione del P.U.C.:
 - a. trasformazioni finalizzate alla realizzazione di residenze, servizi e ricettività solo se contigue ai centri abitati e subordinate alla preventiva verifica della compatibilità del carico sostenibile del litorale e del fabbisogno di ulteriori posti letto;
2. nelle aree già interessate da insediamenti turistici o produttivi, previa intesa ai sensi dell'art. 11, 1° comma lett. c)
 - a. riqualificazione urbanistica e architettonica degli insediamenti turistici o produttivi esistenti;
 - b. riuso e trasformazione a scopo turistico-ricettivo di edifici esistenti;

c. completamento degli insediamenti esistenti;

3. *in tutta la fascia costiera:*

a. interventi di conservazione, gestione e valorizzazione dei beni paesaggistici;

b. infrastrutture puntuali o di rete, purché previste nei piani settoriali, preventivamente adeguati al P.P.R.

3. *Gli interventi di cui al precedente comma 2 si attuano*

a. attraverso la predisposizione dei nuovi PUC in adeguamento alle disposizioni del P.P.R., secondo la disciplina vigente;

b. tramite intesa nelle more della predisposizione del PUC, e comunque non oltre i dodici mesi, o successivamente alla sua approvazione qualora non sia stato previsto in sede di adeguamento. L'intesa si attua ai sensi dell'art. 11, comma 1, lett. c), in considerazione della valenza strategica della fascia costiera. Le intese valutano le esigenze di gestione integrata delle risorse, assicurando un equilibrio sostenibile tra la pressione dei fattori insediativi e produttivi e la conservazione dell'habitat naturale, seguendo le indicazioni della Raccomandazione del Parlamento Europeo e del Consiglio del 30 maggio 2002 relativa all'attuazione della "Gestione integrata delle zone costiere" (GIZC) in Europa (2002/413/CE) e del "Mediterranean Action Plan" (MAP), elaborato nell'ambito della Convenzione di Barcellona. A tal fine, in sede di intesa, la Regione si può avvalere di specifiche conoscenze e competenze attraverso un apposito comitato per la qualità paesaggistica e architettonica.

4. *Fino all'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali si applicano le disposizioni di cui all'art. 15.*

➤ INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

La disciplina riguardante l'area all'interno della quale ricade l'immobile oggetto della presente relazione di perizia viene trattata all'interno degli Articoli 91,92 e 93 del Piano. Di seguito si riportano gli opportuni stralci degli articoli individuati:

Articolo: 91 - Insedimenti produttivi. Definizione

1. Il P.P.R. riconosce le seguenti categorie, come dettagliatamente descritte nella relazione e perimetrare nelle carte di cui all'art. 4:

- a) Insedimenti produttivi a carattere industriale, artigianale e commerciale;
- b) Grande distribuzione commerciale;
- c) Aree estrattive: cave e miniere.

Articolo: 92 - Insedimenti produttivi a carattere industriale, artigianale e commerciale. Definizione

1. Gli insediamenti produttivi a carattere industriale, artigianale e commerciale sono rappresentati da grandi aree industriali e insediamenti produttivi minori.
2. Gli insediamenti produttivi a carattere industriale, artigianale e commerciale sono rappresentati da grandi aree industriali e insediamenti produttivi minori.
3. Gli insediamenti produttivi a carattere industriale, artigianale e commerciale sono rappresentati da grandi aree industriali e insediamenti produttivi minori.

Articolo: 93 - Insedimenti produttivi a carattere industriale, artigianale e commerciale. Indirizzi

1. I Comuni e le Province nell'adeguamento degli strumenti urbanistici al P.P.R. si conformano ai seguenti indirizzi:

- a) favorire la delocalizzazione delle attività produttive causanti inquinamento acustico, atmosferico e idrico esistenti all'interno dei centri abitati, verso apposite aree attrezzate;
- b) consentire nei centri storici e nei nuclei degradati o in via di abbandono l'inserimento negli edifici esistenti di funzioni artigianali, commerciali compatibili con l'utilizzo residenziale e con le tipologie preesistenti, al fine di favorirne la rivitalizzazione;
- c) favorire la concentrazione delle attività produttive, anche con diverse specializzazioni, in aree tecnologicamente ed ecologicamente attrezzate, di iniziativa intercomunale esterne ai centri abitati,
- d) favorire la redazione di piani di riqualificazione ambientale, urbanistica, edilizia, e architettonica, dei complessi esistenti al fine di mitigare l'impatto territoriale e migliorare l'accessibilità delle aree e migliorare la qualità della vita negli ambienti di lavoro.
- e) favorire la redazione di piani di riqualificazione ambientale, urbanistica, edilizia, e architettonica, dei complessi esistenti al fine di mitigare l'impatto territoriale e migliorare l'accessibilità delle aree e migliorare la qualità della vita negli ambienti di lavoro.

➤ AREE ANTROPIZZATE

La disciplina riguardante l'area all'interno della quale ricade l'immobile oggetto della presente relazione di perizia viene trattata all'interno degli Articoli 28,29 e 30 del Piano. Di seguito si riportano gli opportuni stralci degli articoli individuati:

Articolo: 28 - Aree ad utilizzazione agro-forestale. Definizione

1. Sono aree con utilizzazioni agro-silvo pastorali intensive, con apporto di fertilizzanti, pesticidi, acqua e comuni pratiche agrarie che le rendono dipendenti da energia suppletiva per il loro mantenimento e per ottenere le produzioni quantitative desiderate.
2. Sono aree con utilizzazioni agro-silvo pastorali intensive, con apporto di fertilizzanti, pesticidi, acqua e comuni pratiche agrarie che le rendono dipendenti da energia suppletiva per il loro mantenimento e per ottenere le produzioni quantitative desiderate.
3. Rientrano tra le aree ad utilizzazione agro-forestale le seguenti categorie:
 - a) Colture arboree specializzate;
 - b) Impianti boschivi artificiali;
 - c) Colture erbacee specializzate;

Articolo: 29 - Aree ad utilizzazione agro-forestale. Prescrizioni

1. La pianificazione settoriale e locale si conforma alle seguenti prescrizioni:

- a. vietare trasformazioni per destinazioni e utilizzazioni diverse da quelle agricole di cui non sia dimostrata la rilevanza pubblica economica e sociale e l'impossibilità di localizzazione alternativa, o che interessino suoli ad elevata capacità d'uso, o paesaggi agrari di particolare pregio o habitat di interesse naturalistico, fatti salvi gli interventi di trasformazione delle attrezzature, degli impianti e delle infrastrutture destinate alla gestione agro-forestale o necessarie per l'organizzazione complessiva del territorio, con le cautele e le limitazioni conseguenti e fatto salvo quanto previsto per l'edificato in zona agricola di cui agli artt. 79 e successivi;
- b. promuovere il recupero delle biodiversità delle specie locali di interesse agrario e delle produzioni agricole tradizionali, nonché il mantenimento degli agrosistemi autoctoni e dell'identità scenica delle trame di appoderamento e dei percorsi interpoderali, particolarmente nelle aree perturbane e nei terrazzamenti storici;
- c. promuovere il recupero delle biodiversità delle specie locali di interesse agrario e delle produzioni agricole tradizionali, nonché il mantenimento degli agrosistemi autoctoni e dell'identità scenica delle trame di appoderamento e dei percorsi interpoderali, particolarmente nelle aree perturbane e nei terrazzamenti storici;

Articolo: 30 - Aree ad utilizzazione agro-forestale. Indirizzi

1. La pianificazione settoriale e locale si conforma alle seguenti prescrizioni:

- migliorare le produzioni e i servizi ambientali dell'attività agricola;
- riqualificare i paesaggi agrari;
- ridurre le emissioni dannose e la dipendenza energetica;
- mitigare o rimuovere i fattori di criticità e di degrado.

2. *Il rispetto degli indirizzi di cui al comma 1 va verificato in sede di formazione dei piani settoriali o locali, con adeguata valutazione delle alternative concretamente praticabili e particolare riguardo per le capacità di carico degli ecosistemi e delle risorse interessate.*

➤ PRATERIE E SPIAGGE

La disciplina riguardante l'area all'interno della quale ricade l'immobile oggetto della presente relazione di perizia viene trattata all'interno degli Articoli 25,26 e 27 del Piano. Di seguito si riportano gli opportuni stralci degli articoli individuati:

Articolo: 25 - Aree seminaturali. Definizione

1. *Le aree seminaturali sono caratterizzate da utilizzazione agro-silvopastorale estensiva, con un minimo di apporto di energia suppletiva per garantire e mantenere il loro funzionamento.*
2. *Esse includono in particolare le seguenti categorie che necessitano, per la loro conservazione, di interventi gestionali: boschi naturali (comprensivi di leccete, quercete, sugherete e boschi misti), ginepreti, pascoli erborati, macchie, garighe, praterie di pianura e montane secondarie, fiumi e torrenti e formazioni riparie parzialmente modificate, zone umide costiere parzialmente modificate, dune e litorali soggetti a fruizione turistica, grotte soggette a fruizione turistica, laghi e invasi di origine artificiale e tutti gli habitat dell'All.to I della Direttiva 92/43/CEE e succ. mod.*

Articolo: 26 - Aree seminaturali. Prescrizioni

1. *Nelle aree seminaturali sono vietati gli interventi edilizi o di modificazione del suolo ed ogni altro intervento, uso od attività suscettibile di pregiudicare la struttura, la stabilità o la funzionalità ecosistemica o la fruibilità paesaggistica, fatti salvi gli interventi di modificazione atti al miglioramento della struttura e del funzionamento degli ecosistemi interessati, dello status di conservazione delle risorse naturali biotiche e abiotiche, e delle condizioni in atto e alla mitigazione dei fattori di rischio e di degrado.*

2. In particolare, nelle aree boschive sono vietati:

- a. gli interventi di modificazione del suolo, salvo quelli eventualmente necessari per guidare l'evoluzione di popolamenti di nuova formazione, ad esclusione di quelli necessari per migliorare l'habitat della fauna selvatica protetta e particolarmente protetta, ai sensi della L.R. n. 23/1998;
- b. ogni nuova edificazione, ad eccezione di interventi di recupero e riqualificazione senza aumento di superficie coperta e cambiamenti volumetrici sul patrimonio edilizio esistente, funzionali agli interventi programmati ai fini su esposti;
- c. gli interventi infrastrutturali (viabilità, elettrodotti, infrastrutture idrauliche, ecc.), che comportino alterazioni permanenti alla copertura forestale, rischi di incendio o di inquinamento, con le sole eccezioni degli interventi strettamente necessari per la gestione forestale e la difesa del suolo;
- d. rimboschimenti con specie esotiche

3. Le fasce parafuoco per la prevenzione degli incendi dovranno essere realizzate preferibilmente attraverso tecniche di basso impatto e con il minimo uso di mezzi meccanici.

4. Nelle zone umide costiere e nelle aree con significativa presenza di habitat e di specie di interesse conservazionistico europeo, sono vietati:

- a. gli interventi infrastrutturali energetici, in una fascia contigua di 1000 metri, che comportino un rilevante impatto negativo nella percezione del paesaggio ed elevati rischi di collisione e di elettrocuzione per l'avifauna protetta dalla normativa comunitaria e regionale (L.R. n. 23/1998);

b. impianti eolici;

c. l'apertura di nuove strade al di sopra dei 900 metri;

5. *Nei sistemi fluviali e delle fasce latitanti comprensive delle formazioni riparie sono vietati:*

a. *Interventi che comportino la cementificazione degli alvei e delle sponde e l'eliminazione della vegetazione riparia;*

b. *opere di rimboschimento con specie esotiche;*

c. *prelievi di sabbia in mancanza di specifici progetti che ne dimostrino la compatibilità e la possibilità di rigenerazione.*

6. *Nei complessi dunali e nei litorali sabbiosi soggetti a fruizione turistica sono vietati:*

a. *il transito di mezzi motorizzati sui litorali e sui complessi dunali;*

b. *asportazioni di materiali inerti;*

c. *coltivazioni agrarie e rimboschimenti produttivi, ad eccezione dei vigneti storici;*

7. *Nei siti di riproduzione recente della tartaruga marina comune (Caretta caretta) è vietata la concessione di aree per la fruizione turistica.*

8. *Nelle aree precedentemente forestate con specie esotiche dovranno essere previsti interventi di riqualificazione e di recupero con specie autoctone*

Articolo: 27 - Aree seminaturali. Indirizzi

1. *La pianificazione settoriale e locale si conforma ai seguenti indirizzi:
Orientare:*

a) *I governo delle zone umide costiere al concetto della gestione integrata, e in particolare al mantenimento delle attività della pesca stagnale tradizionale, della produzione del sale (saline) e alla conservazione della biodiversità;*

- b) *la gestione e la disciplina delle dune e dei litorali sabbiosi soggetti a fruizione turistica al mantenimento o al miglioramento del loro attuale assetto ecologico e paesaggistico, regolamentando l'accessibilità e la fruizione compatibile con la conservazione delle risorse naturali;*
- c) *la gestione delle aree pascolive in funzione della capacità di carico di bestiame; la gestione va comunque orientata a favorire il mantenimento di tali attività;*
- d) *la gestione e la disciplina dei sistemi fluviali, delle formazioni riparie e delle fasce latitanti al loro mantenimento e al miglioramento a favore della stabilizzazione della vegetazione naturale degli alvei;*
- e) *la gestione e la disciplina delle grotte soggette a fruizione turistica con programmi di accesso che dovranno tener conto della presenza di specie endemiche della fauna cavernicola.*

2.2.2. P.A.I. _ P.G.R.A. / Mappa del pericolo geomorfologico Regione Sardegna

- D1 – DANNO POTENZIALE MODERATO O NULLO
- D2 – DANNO POTENZIALE MEDIO
- D4 – DANNO POTENZIALE MOLTO ELEVATO

L'immobile oggetto del presente studio ricade in tre differenti zone per quanto concerne la valutazione del danno potenziale, ovvero una zona soggetta a danno potenziale moderato o nullo (D1), una soggetta a danno potenziale medio (D2), e una a danno potenziale molto elevato (D4). La disciplina riguardante tali zone viene trattata all'interno dell'articolo 22 e dell'articolo 40 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.A.I., nel seguito riportati.

ARTICOLO 22: Indirizzi per le verifiche su infrastrutture, opere, impianti, costruzioni ed attività soggetti a danno potenziale nelle aree di maggiore pericolosità idraulica. Interventi di delocalizzazione di persone, beni ed attività vulnerabili

1. *La Regione Sardegna stabilisce disposizioni, linee guida e criteri per sottoporre a verifiche di sicurezza, anche al di fuori delle aree di pericolosità idrogeologica perimetrata dal PAI, categorie espressamente individuate di infrastrutture a rete o puntuali, impianti produttivi, siti di attività estrattive, insediamenti, opere di difesa e di sistemazione idraulica e idrogeologica, opere pubbliche ed edifici civili con presenza rilevante anche discontinua di persone, forme diverse di occupazione dei suoli. La Regione stabilisce anche i casi in cui alle verifiche devono seguire progetti di messa in sicurezza ed adeguamento.*
2. *Le verifiche e le eventuali progettazioni di cui al precedente comma sono svolte a cura e a carico dei soggetti gestori o proprietari. I dati derivanti dalle verifiche e gli eventuali progetti successivi sono trasmessi all'autorità regionale competente.*

3. *bis.* Qualora si intervenga mediante opere di manutenzione straordinaria, di ristrutturazione e di adeguamento di attraversamenti, canali tombati e canali di guardia esistenti per i quali non sia stata ancora effettuata la verifica di sicurezza di cui alle pertinenti Direttive per lo svolgimento delle verifiche di sicurezza, il progetto delle relative opere è corredato da una relazione asseverata avente i contenuti tecnici di cui alle citate Direttive.

4. Nei casi in cui risulti tecnicamente impossibile o economicamente non sostenibile collocare in idonea sicurezza gli elementi vulnerabili oggetto delle verifiche di cui al presente articolo la Regione Sardegna, tenuto conto delle norme del PAI, approva un piano di interventi di delocalizzazione e misure di sostegno ai sensi dell'articolo 1, comma 5, del decreto legge n.180/1998 convertito nella legge n. 267/1998.

5. I complessi ricettivi all'aperto esistenti, ubicati nelle aree di pericolosità idrogeologica molto elevata ed elevata, sono comunque sottoposti entro un anno dall'approvazione del PAI, a cura e a carico dei soggetti proprietari, ad uno studio di compatibilità idraulica o geologica e geotecnica ai sensi degli articoli 24 e 25 e sono rilocalizzati in caso di conclusioni negative dello studio. Alla scadenza di tale termine, salvo precedente provvedimento di urgenza, gli organi competenti per le concessioni e le autorizzazioni di esercizio sospendono cautelatamente l'efficacia degli atti di assenso e le attività di tali complessi ricettivi. La Regione Sardegna vigila direttamente sull'applicazione delle norme del presente comma.

ARTICOLO 40 - Mappe del PAI/PGRA: Mappe della pericolosità da alluvione, Mappe del danno potenziale, Mappe del rischio di alluvioni, Mappe delle aree di pericolosità da inondazione costiera. Coordinamento dei contenuti delle mappe del PGRA con il quadro conoscitivo derivante dal PAI, ai sensi dell'articolo 9 del D.lgs. 49/2010.

1. Le mappe del PGRA, costituite da Mappe della pericolosità da alluvione, Mappe del danno potenziale e Mappe del rischio di alluvioni e dalle Mappe delle aree di pericolosità da inondazione costiera, redatte nel rispetto della direttiva 2007/60/CE, del D.Lgs. 49/2010 e degli indirizzi operativi predisposti dai Ministeri competenti, costituiscono integrazione al PAI, integrano il quadro di riferimento per l'attuazione delle finalità e contenuti del PAI, ai sensi del precedente articolo 1 e vengono nel seguito denominate come mappe PAI/PGRA.
2. Le mappe della pericolosità idraulica identificano le tre classi seguenti:
 - P3, ovvero aree a pericolosità elevata, con elevata probabilità di accadimento, corrispondenti ad aree inondabili da eventi con tempo di ritorno minore o uguale a 50 anni
 - P2, ovvero aree a pericolosità media, con media probabilità di accadimento, corrispondenti ad aree inondabili da eventi con tempo di ritorno maggiore di 50 anni e minore o uguale a 200 anni;
 - P1, ovvero aree a pericolosità bassa, con bassa probabilità di accadimento, corrispondenti ad aree inondabili da eventi con tempo di ritorno maggiore di 200 anni e minore o uguale a 500 anni.

3. Le mappe del rischio di alluvione rappresentano i livelli di rischio derivati dall'incrocio delle tre classi di pericolosità con le classi omogenee di danno potenziale, secondo la seguente matrice:

Classi di Danno Potenziale	Classi di Pericolosità Idraulica		
	P3	P2	P1
D4	R4	R3	R2
D3	R4	R3	R1
D2	R3	R2	R1
D1	R1	R1	R1

4. Le classi omogenee di danno potenziale sono rappresentate da D4 (danno potenziale molto elevato), D3 (danno potenziale elevato), D2 (danno potenziale medio) e D1 (danno potenziale moderato o nullo).
5. Le classi di rischio da alluvione che sono state definite sono R4 (rischio molto elevato); R3 (rischio elevato); R2 (rischio medio) e R1 (rischio moderato o nullo).
6. Ai soli fini della identificazione delle classi del rischio idraulico, per le aree Hi* di cui all'articolo 8 delle presenti Norme si applicano le indicazioni metodologiche delle aree Hi1.

➤ Hg0

L'immobile oggetto del presente studio ricade in una zona studiata per le quali non sono state individuati fenomeni franosi in atto o potenziali (Hg0).

➤ Rg0

L'immobile oggetto del presente studio ricade in una zona soggetta a Rischio idraulico nullo (Rg0).

- SISTEMA INFORMATIVO TERRITORIALE, AMBIENTALE E
PAESAGGISTICO (SITAP)

In riferimento al SITAP, la zona nella quale ricade l'immobile in oggetto, viene individuata come "Aree dichiarate di notevole interesse pubblico vincolate con provvedimento amministrativo".



3. Complesso immobiliare ubicato in località Sa Scrocca, Sant'Antioco

Il complesso edilizio oggetto della presente trattazione è ubicato all'interno del territorio comunale di Sant'Antioco in Località "Sa scrocca", SS 126 Dir., Km 4,800. Come anticipato in precedenza, è doveroso ribadire che il suddetto complesso immobiliare è caratterizzato da un certo grado di promiscuità, in quanto si articola in una zona dedicata al settore turistico-ricettivo e da una zona coincidente con un'area dedicata al settore agricolo vivaistico. Tali due comparti insistono in un unico lotto urbanistico e, alla luce degli elementi raccolti durante le operazioni peritali, l'attività turistica-ricettiva non è subordinata a quella agricola-vivaistica. Pertanto, anche il valore di stima finale sarà suddiviso per i due comparti precedentemente identificati, i quali andranno a formare due lotti di vendita separati, con la possibilità di accorparli in un lotto unico. Inoltre, tali comparti, sono caratterizzati da due ingressi indipendenti ubicati sul confine fronte strada, nonostante internamente risultano collegati in più punti, attraverso i quali è possibile accedere indistintamente sia alla zona ricettiva che a quella vivaistica.

Si ribadisce una volta di più che il lotto urbanistico unico nel quale insistono i due comparti, è stato, nel tempo, oggetto di diverse deroghe che verranno adeguatamente evidenziate nelle pagine successive. Queste deroghe hanno come oggetto la volumetria (realizzabile e realizzata) e le distanze, sia tra fabbricati che dai confini, pertanto, tale precisazione è di fondamentale importanza soprattutto nel caso di alienazione separata delle due macroaree, al fine di prevedere la possibilità di evitare contenziosi futuri tra le proprietà a causa, appunto, delle deroghe sopra richiamate (tali deroghe, infatti, riguardano unitariamente entrambi i due lotti distinti). Tali tematiche verranno meglio approfondite nel proseguo della trattazione. Inoltre, è stata rilevata un'incongruenza sulla titolarità dei beni oggetto di pignoramento. In particolare, si precisa che, il soggetto pignorato è la società

C.F. con sede legale in Sant'Antioco (SU), via
n° 5, in persona dell'Amministratore Unico e Legale Rappresentante,
Signora C.F.

Da un'analisi catastale è emerso che solo una parte degli identificativi riportati nell'atto di pignoramento sono intestati alla società debitrice. Ulteriori immobili, sono invece, catastalmente intestati alla società con sede in Sant'Antioco, C.F. Tale tematica verrà meglio approfondita nel proseguo della trattazione.

Di seguito si riporta una tabella riepilogativa relativa agli identificativi catastali indicati nell'atto di pignoramento, indicando per ognuno il comparto ipotetico di appartenenza oltre alla intestazione catastale riscontrata nelle visure storiche effettuate dallo scrivente.

COMPARTO	IDENTIFICATIVI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO	INTESTAZIONE CATASTALE
Turistico-ricettivo	N.C.E.U. Foglio 5, Particella 718, da Sub. 1 a Sub. 15	(debitore esecutato)
	N.C.T. Foglio 5, Particella 696	
Agricolo-vivaistico	N.C.T. Foglio 5, Particella 711	
	N.C.T. Foglio 5, Particella 715	
	N.C.E.U. Foglio 5, Particella 719, da Sub. 1, 2, 3	
	N.C.E.U. Foglio 5, Particella 712	
	N.C.E.U. Foglio 5, Particella 710	
	N.C.E.U. Foglio 5, Particella 713	

Come anticipato nella premessa, si sottolinea ulteriormente che all'interno della Relazione Generale, lo scrivente ha analizzato la storia ipotecaria degli immobili ricompresi nel maggiore complesso edilizio in oggetto, di modo da verificare le eventuali formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili in oggetto, oltre ad esaminare accuratamente la provenienza ventennale dei beni al fine di chiarire le incongruenze catastali sopra rilevate.

Per ogni doveroso approfondimento si rimanda alla consultazione della suddetta Relazione Generale.

Per il complesso immobiliare in oggetto verranno riportati i sotto paragrafi riguardanti:

- una descrizione dell'intero compendio immobiliare comprensiva dell'analisi dello stato conservativo degli ambienti, degli impianti e delle finiture;
- un sotto paragrafo in cui si analizzano le eventuali divergenze tra lo stato reale rilevato, l'ultimo progetto approvato, e quello catastale attualmente depositato;
- un sotto paragrafo in cui verrà fornita una compiuta individuazione del complesso immobiliare attraverso i suoi confini catastali;
- un sotto paragrafo in cui verrà definito il calcolo della superficie commerciale;
- un sotto paragrafo in cui verrà effettuata la stima del valore del complesso edilizio ai prezzi vigenti di mercato comprensiva del metodo e delle analisi adottate per tale scopo.

Si ritiene doveroso precisare sin d'ora il fatto che, vista la promiscuità che caratterizza il complesso edilizio, composto da una struttura ricettiva e da un'azienda agricola vivaistica, lo scrivente intenderà nel seguito suddividere il compendio in due macro-zone differenti, ovvero quella con destinazione turistica-ricettiva e quella agricola-vivaistica, e successivamente analizzare i singoli corpi di fabbrica distinti per tipologia e ubicazione, di modo da facilitare la consultazione della trattazione, relativamente ai capitoli sopra citati. Infine, anche il valore di stima dell'intero compendio immobiliare verrà determinato per ciascuno dei due comparti sopra individuati, generando così, due lotti di vendita separati e indipendenti, ma con la possibilità di accorparli in un lotto di vendita unico.

3.1. Descrizione degli immobili e dell'intorno

Il complesso edilizio oggetto del presente procedimento di Esecuzione Immobiliare è ubicato all'interno del territorio comunale di Sant'Antioco in Località "Sa scrocca", SS 126 Dir., Km 4,800.

Come anticipato in precedenza, il suddetto complesso immobiliare si articola in una zona dedicata al settore turistico-ricettivo e da una zona coincidente con un'area dedicata al settore agricolo vivaistico. Tali due comparti, inoltre, sono costituiti da diversi corpi di fabbrica, come meglio descritto nel proseguo della trattazione.

La località "Sa Scrocca", nella quale insiste il complesso edilizio oggetto della presente trattazione, dista in linea d'aria circa 3,00 km dal centro cittadino di Sant'Antioco. La cittadina di Sant'Antioco fa parte della provincia del Sud Sardegna, e conta circa 10.000 abitanti. Dista in linea d'aria circa 60 km da Cagliari e circa 12 km da Carbonia. A pochi chilometri dal centro urbano, inoltre, vi sono diverse rinomate spiagge e siti di rilevanza turistica come la spiaggia di Maladroxia e la città di Calasetta che usufruisca anche del porto turistico da cui parte il traghetto di collegamento marittimo con la vicina isola di San Pietro.

L'area nella quale insiste l'immobile, ha una destinazione d'uso prevalentemente agricola e turistica, in quanto nel suo intorno sono presenti diverse aziende agricole e qualche struttura ricettiva.

A circa 2,5 km in direzione Nord dal complesso immobiliare in oggetto, è presente lo stagno di "Cirdu", all'interno del quale sono presenti attività produttive relative all'allevamento di mitili e molluschi.

Come anticipato in precedenza, lo scrivente intende nel seguito suddividere il complesso immobiliare in due macro-zone, le quali coincidono con i due lotti di vendita dell'intero compendio. Inoltre, per ogni comparto in oggetto, identificati come struttura ricettiva e azienda agricola, verrà svolta una descrizione per ogni singolo corpo di fabbrica.

3.1.1. Struttura Ricettiva

La struttura ricettiva si compone dei seguenti identificativi catastali:

- N.C.E.U. Foglio 5 Particella 718 Sub.1
- N.C.E.U. Foglio 5 Particella 718 Sub.2
- N.C.E.U. Foglio 5 Particella 718 Sub.3
- N.C.E.U. Foglio 5 Particella 718 Sub.4
- N.C.E.U. Foglio 5 Particella 718 Sub.5
- N.C.E.U. Foglio 5 Particella 718 Sub.6
- N.C.E.U. Foglio 5 Particella 718 Sub.7
- N.C.E.U. Foglio 5 Particella 718 Sub.8
- N.C.E.U. Foglio 5 Particella 718 Sub.9
- N.C.E.U. Foglio 5 Particella 718 Sub.10
- N.C.E.U. Foglio 5 Particella 718 Sub.11
- N.C.E.U. Foglio 5 Particella 718 Sub.12
- N.C.E.U. Foglio 5 Particella 718 Sub.13
- N.C.E.U. Foglio 5 Particella 718 Sub.14
- N.C.E.U. Foglio 5 Particella 718 Sub.15
- N.C.T. Foglio 5 Particella 696

Tale area, individuata dalle particelle 718 e 696 del Foglio 5, si sviluppa prevalentemente sul versante Ovest – Nord/Ovest dell'intero complesso edilizio e gode di un ingresso indipendente ubicato a ridosso della Stradale Statale 126, la quale unisce i due maggiori centri abitati più prossimi, ovvero Sant'Antioco e Calasetta.

Al suo interno sono presenti diversi corpi di fabbrica, ovvero un fabbricato di notevoli dimensioni composto da due sale ristoranti, una sala colazioni, una hall dotata di bar, la zona di preparazione cibi (cucina e pizzeria), oltre ad un'area esterna di pertinenza comprensiva di piscina.

Oltre a questo corpo di fabbrica, la struttura ricettiva comprende 14 villini, divisi in due blocchi, destinati al pernottamento degli ospiti.

La Particella 718 censita al N.C.T., sulla quale insistono i fabbricati che compongono la struttura ricettiva, ha una superficie catastale pari a 15.079 mq con qualità di “Ente urbano”. La Particella 696, invece, riporta la presenza esclusivamente di alcuni vani tecnici che ospitano elementi degli impianti installati al servizio della struttura ricettiva, ha una superficie catastale pari a 7.636 mq con qualità “Pascolo cespugliato”,

Mentre la Particella 718 risulta piantumata e coltivata come decorazione dell’area riservata alla clientela della struttura ricettiva, la Particella 696 risulta completamente ricoperta da rigogliosa vegetazione spontanea, tipica della zona.

L’ingresso alla proprietà avviene dalla SS 126 direttamente sulla Particella 718. Tale accesso è privo di un’apposita cancellata, e conduce ad un ampio piazzale con fondo sterrato adibito a parcheggio per le automobili.

All’interno del perimetro del suddetto piazzale è presente una cabina elettrica sul versante Est – Sud/Est della Particella 718, mentre sul lato opposto, precisamente sul versante Ovest – Sud/Ovest, sono ubicati due locali tecnici. Inoltre, sul versante Nord/Est del piazzale è ubicato il passaggio verso l’area che comprende gli edifici relativi all’azienda agricola, inclusa nella presente esecuzione immobiliare. Tali particolari sono visibili all’interno dell’Allegato A.01 – Documentazione fotografica_Struttura ricettiva, precisamente nelle immagini comprese tra la n. 366 e la n. 380.

Immobile censito al N.C.E.U. – Foglio 5 Particella 718 Subalterno 1

Procedendo in direzione Nord dal piazzale adibito a parcheggio, si arriva all’edificio che ospita diversi servizi relativi all’attività ricettiva svolta dalla società debitrice.

Tale edificio, dal punto di vista strutturale, si configura come un edificio del tipo misto, realizzato parzialmente in muratura portante e parzialmente in elementi di calcestruzzo armato gettati in opera e intelaiati. I solai, invece, sono parzialmente del tipo tradizionale in laterocemento e parzialmente in legno con struttura a vista, come ad esempio quello intermedio tra la Sala Ristorante 01 e 02.

In particolare, la copertura del maggiore fabbricato risulta in legno a doppia falda nella zona della Sala Colazioni e nella zona della Hall, mentre è in legno a falda unica con inclinazione da Sud verso Nord, nella zona che comprende le due sale ristorante e la zona di preparazione dei pasti, con sovrastante manto di copertura realizzato mediante coppi in laterizio di tipo tradizionale.

La zona dei bagni, invece, è dotata di un solaio piano in laterocemento, con sovrastante terrazza.

L'edificio si sviluppa per la maggior parte al piano terra ed ha, in corrispondenza dell'area di preparazione dei pasti, un sottopiano. Nella medesima area destinata alla preparazione dei pasti, oltre che nella zona dei bagni e parzialmente nell'area in cui insiste la Sala Ristorante 01, è presente un piano primo.

L'immobile è identificato al N.C.E.U. di Sant'Antioco al Foglio 5, Particella 718 Subalterno 1.

Lungo tutto il prospetto Ovest di tale corpo di fabbrica si sviluppa un'area esterna coperta da una tettoia in legno poggiata su colonne in granito, denominata Loggiato, che ha una forma planimetrica irregolare ed un'estensione pari a circa 165,00 mq. In tale ambiente sono dislocati diversi ingressi al piano terra dell'edificio tra cui l'ingresso della Hall, posizionato grossomodo al centro del prospetto Ovest del fabbricato. Inoltre, in tale Loggiato si affacciano le diverse finestre degli ambienti interni, posizionate sul prospetto Ovest dell'edificio. I particolari descritti sono visibili nell'immagine n. 001 e nelle immagini comprese tra la n. 134 e la n. 139 dell'Allegato A.01 – Documentazione fotografica_ Struttura ricettiva.

Una volta varcata la soglia di ingresso, regolata dalla presenza di una porta a giorno con struttura in legno e vetrocamera, si accede alla Hall. Tale ambiente è di ampie dimensioni, ha una forma irregolare e un'estensione pari a circa 50,00 mq. Al suo interno è presente una zona bar con annessa pertinenza, una piccola sala impianti e la reception. Il bar occupa l'area Est della Hall, si estende per una superficie pari a circa 28,00 mq ed è delimitato da un bancone in muratura di forma curvilinea. Nelle pareti perimetrali del bar e della hall sono presenti diverse finestre di dimensioni notevoli, le quali garantiscono la corretta illuminazione ed areazione.

Dalla zona bar si accede ad una piccola sala di pertinenza, ubicata in direzione Sud/Est e denominata Retro bar, la quale ha una forma planimetrica rettangolare e una superficie pari a circa 8,00 mq.

Tale ambiente è dotato di una finestra che garantisce la corretta aerazione e illuminazione del vano, e al suo interno sono presenti le attrezzature per la preparazione dei cibi serviti al bar.

Questa descrizione può essere maggiormente apprezzata consultando l'Allegato A.01 – Documentazione fotografica_ Struttura ricettiva, precisamente nelle immagini comprese tra la n. 002 e la n. 018.

Frontalmente rispetto all'ingresso della Hall si trova la reception, precisamente in direzione Est. Tale area è delimitata da un bancone in muratura del tutto simile a quello del bar, ma di dimensioni ridotte. La Reception ha una forma planimetrica irregolare e si estende per circa 14,00 mq.

A Sud della Reception e confinante con il lato Nord del Retro bar, è presente la Sala impianti, alla quale si accede mediante una porta con apertura scorrevole a scomparsa. Tale vano ha una forma planimetrica rettangolare, una dimensione pari a circa 6,00 mq, non è finestrata, e al suo interno sono installati alcuni pannelli di controllo dell'impianto elettrico generale presente in tale corpo di fabbrica. I particolari descritti sono visibili nelle immagini comprese tra la n. 021 e la n. 024.

A Nord della Hall e della Reception è presente la Sala colazioni, la quale ha una forma planimetrica rettangolare e si estende per circa 78,00 mq. Come nella Hall e nel Bar, anche le pareti perimetrali della Sala colazioni sono caratterizzate da ampie finestre che garantiscono la corretta aerazione e illuminazione dell'ambiente. Inoltre, nei prospetti della Sala colazioni esposti ad Ovest e a Nord, sono presenti due infissi di collegamento diretto con il Loggiato, della stessa tipologia di quello di accesso alla Hall. Tali particolari sono apprezzabili nelle immagini comprese tra la n. 025 e la n. 029 dell'Allegato A.01 – Documentazione fotografica_Struttura ricettiva.

La Reception e la Sala colazioni risultano separate da un'area della Hall che conduce al Disimpegno 04, ubicato sul retro della Reception. Tale vano ha una forma planimetrica grossomodo rettangolare, e si estende per circa 20,00 mq. Nel Disimpegno 04, inoltre, è ubicata la scala che conduce alla Terrazza 01 presente al primo piano. Tale Terrazza 01 si sviluppa al primo piano dell'edificio con una forma planimetrica irregolare ed un'estensione pari circa 108,00 mq. Si precisa, inoltre, che l'area in cui insiste la Terrazza 01, corrisponde grossomodo con lo spazio al piano terra nel quale sono ubicati i bagni (sia riservati ai clienti che al personale), e con l'area nella quale insistono i disimpegni 03 e 04.

Ulteriormente, dal Disimpegno 04 è possibile accedere, in direzione Est, all'Antibagno. Quest'ultimo vano ha una forma planimetrica irregolare ed ha un'estensione pari a circa 12,00 mq. Nella parete Est del Disimpegno 04, sono presenti una finestra ed una porta di accesso di collegamento con il Cortile esterno. Mentre, nella parete Sud si trovano gli ingressi del Bagno 01 e 02, due ambienti entrambi di forma irregolare con una estensione pari a circa 4,00 mq ciascuno, al cui interno sono installati i servizi igienici.

Nella parete Nord dell'antibagno, invece, sono presenti gli accessi a due ambienti omologhi al riguardo della forma, quadrata, e dell'estensione, pari a circa 5,00 mq ciascuno. Tali ambienti sono denominati Anti Wc 01 e 02 e consentono l'accesso ai quattro wc (due per ciascun Anti Wc), i quali corrispondono con quattro piccoli vani rettangolari di circa 2 mq contenenti esclusivamente un wc ciascuno. Questi piccoli ambienti, denominati Wc 01, 02, 03 e 04, hanno ciascuno una finestra installata nel prospetto Nord, la quale garantisce la corretta illuminazione ed areazione di ogni vano. Quanto sopra descritto è apprezzabile nelle immagini comprese tra la n. 031 e la n. 047, ricomprese nel già menzionato Allegato A.01.

Dal Disimpegno 04 precedentemente descritto, procedendo in direzione Sud, si accede al Disimpegno 03. Tale ambiente ha una forma planimetrica rettangolare e si estende per una superficie pari a circa 18,00 mq. Il Disimpegno 03 è raggiungibile anche direttamente dalla Hall, precisamente nella zona ricompresa tra la Reception e la Sala impianti. L'accesso al Disimpegno 03 dai sopra citati vani (Disimpegno 04 e Hall), è privo di alcun infisso.

Nella parete Ovest del vano è presente un infisso che garantisce il collegamento diretto con il Loggiato, mentre nella parete Est del Disimpegno 03 si trova l'infisso che consente l'accesso ad un'area esterna, interamente circoscritta all'interno delle pareti perimetrali del resto del fabbricato.

Questa area esterna, denominata Cortile Interno, ha una forma planimetrica irregolare ed un'estensione pari a circa 30,00 mq. Nelle sue pareti perimetrali sono ubicate diverse finestre di ampie dimensioni da cui si affacciano gli ambienti circostanti, come lo stesso disimpegno 03 dal quale si accede, la Sala Ristorante 01, il Disimpegno 02 ed il Cortile. I particolari descritti sono visibili nelle immagini comprese tra la n. 049 e la n. 057 dell'Allegato A.01 – Documentazione fotografica_Struttura ricettiva.

Proseguendo in direzione Sud dal Disimpegno 03, si accede ad un ambiente di notevoli dimensioni, ovvero la Sala Ristorante 01, la quale ha una forma planimetrica grossomodo assimilabile ad un triangolo, con il lato Sud curvilineo.

La sala Ristorante 01 ha un'estensione pari a circa 345,00 mq, e i prospetti che si affacciano a Sud e a Nord/Ovest sono caratterizzati da diversi infissi (finestre e porte finestre) di ampie dimensioni, che garantiscono la corretta aerazione e illuminazione dell'ambiente, oltre che il collegamento diretto con l'esterno dell'edificio.

Nella parete Est – Nord/Est della sala Ristorante 01, invece, sono presenti due accessi alla zona in cui sono ubicate le sale riservate alla preparazione degli alimenti, le quali verranno descritte nel proseguo della trattazione. Nella zona prossima alla parete Sud della Sala ristorante 01 è ubicata una scala in legno di ampie dimensioni che collega il piano terra dell'edificio al livello superiore, ovvero il piano primo nel quale è presente la sala Ristorante 02.

Pertanto, la sala Ristorante 02 è posizionata al di sopra della porzione Sud della Sala ristorante 01 e si estende per una superficie pari a circa 135,00 mq. Anche questo ambiente ha nelle sue pareti perimetrali oltre ai sopracitati ingressi dall'esterno, numerose finestre di ampie dimensioni che garantiscono la corretta illuminazione ed areazione del vano. Quanto sopra descritto è visibile nelle immagini comprese tra la n. 081 e la n. 094 dell'Allegato A.01 – Documentazione fotografica_Struttura ricettiva.

Inoltre, parallelamente al prospetto Sud dell'edificio, è presente una rampa di scale che collega la Sala Ristorante 02 con il piazzale esterno dell'immobile. Una porzione Nord della Sala ristorante 02 è caratterizzata da un parapetto in legno che si affaccia direttamente sulla sottostante sala Ristorante 01, mentre, nella zona centrale del lato Nord, sono presenti una serie di infissi con telaio in legno e vetrocamera che affacciano sulla terrazza 02, ambiente esterno presente in questo livello del fabbricato. Ulteriormente, dalla sala ristorante 02 si accede al Disimpegno 07, vano di forma quadrata con un'estensione di circa 2,50 mq, nella cui parete Est si trova l'accesso al piano di carico del montacarichi.

Nella parte Nord del disimpegno 07, invece, si trova l'accesso al Sottotetto. Tale area ha una forma planimetrica irregolare, si estende per una superficie pari a circa 59,00 mq, ed è utilizzata come magazzino, non avendo l'altezza minima necessaria, tra il piano di calpestio e la copertura, per qualsivoglia altra destinazione d'uso.

Infine, nella parete Ovest – Sud/Ovest del Disimpegno 07, è installata la porta a giorno che consente l'accesso alla terrazza 02, la quale coincide con un ambiente scoperto di forma grossomodo assimilabile ad un rettangolare ma con i lati curvilinei, con un'estensione pari a circa 50,00 mq.

Le pareti perimetrali della terrazza 02 sono costituite da infissi con telaio in legno e vetrocamera, ad esclusione di quella in cui è posizionato l'ingresso, la quale è l'unica parete in muratura.

Tali ambienti descritti sono visibili nelle immagini comprese tra la n. 093 e la n. 113 contenute all'interno dell'Allegato A.01 – Documentazione fotografica Struttura ricettiva.

Come descritto in precedenza, alla zona di preparazione dei cibi si accede dalla Sala Ristorante 01, precisamente dall'ingresso posizionato nell'angolo Sud/Est, regolato dalla presenza di una porta a doppia anta a bandiera del tipo "va e vieni (tipologia saloon)". Da tale ingresso si accede ad un ambiente di forma rettangolare, denominato Disimpegno 01, con un'estensione pari a circa 15,00 mq, il quale consente l'ingresso ai restanti vani. Al disimpegno 01 è possibile accedere anche dall'esterno, dalla porta a vetri posizionata nella parete Sud del vano. La prima sala a cui si può accedere dal Disimpegno 01 è denominata Pizzeria ed occupa l'angolo Sud/Est del piano terra dell'edificio. Ha una forma planimetrica grossomodo rettangolare ed un'estensione pari a circa 13,00 mq. Confinante con la parete Nord – Nord/Ovest della Pizzeria è presente la Sala Lavaggio. Tale ambiente ha una forma planimetrica irregolare, si estende per una superficie pari a circa 11,00 mq, e al suo interno sono installati i macchinari utili al lavaggio delle stoviglie utilizzate in questa area. Quanto sopra descritto è visibile nelle immagini comprese tra la n. 071 e la n. 081 dell'Allegato A.01.

Proseguendo nel Disimpegno 01 in direzione Nord – Nord/Ovest si arriva ad un montacarichi che collega i tre livelli in cui si sviluppa questa zona dell'edificio (piano interrato, piano terra e piano primo).

Di fianco al montacarichi, in direzione Nord – Nord/Ovest, è presente lo sbarco della scala che conduce al piano interrato presente in questa area del fabbricato. Confinante con la suddetta scala, sempre in direzione Nord – Nord/Ovest, è presente il magazzino. Tale ambiente ha una forma planimetrica rettangolare e si estende per una superficie pari a circa 10,00 mq. Inoltre, il Magazzino è direttamente collegato con la Cucina, mediante apposito varco, presente nella parete Nord – Nord/Ovest del medesimo magazzino.

La Cucina ha uno sviluppo planimetrico di forma trapezoidale ed un'estensione pari a circa 40,00 mq. Al suo interno sono presenti tutte le attrezzature utili alla preparazione dei pasti serviti nelle due sale ristoranti.

Nella parete Nord/Ovest della Cucina è posizionato un ulteriore accesso, il quale conduce al Disimpegno 02. Tale vano ha una forma planimetrica rettangolare e si estende per una superficie pari a circa 8,00 mq.

Il disimpegno 02 è a sua volta direttamente collegato con la Sala ristorante 01, in direzione Ovest – Sud/Ovest, oltre che con il cortile esterno in direzione Nord/Est. Quanto sopra descritto è visibile nelle immagini comprese tra la n. 060 e la n. 063 dell'Allegato A.01 – Documentazione Fotografica_Struttura ricettiva.

Tra i vari ambienti interni che compongono il corpo di fabbrica identificato al N.C.E.U. del comune di Sant'Antioco al Foglio 5, Particella 718, Subalterno 1, uno ha l'accesso esclusivamente dall'esterno. Si tratta dell'area in cui sono ubicati i bagni riservati al personale della struttura ricettiva. L'accesso è garantito da un infisso a giorno con telaio in legno e vetrocamera, installato nel prospetto Sud/Est dell'edificio, accessibile direttamente dal Cortile. Tale porta consente l'accesso ad un piccolo vano, di forma irregolare con un'estensione pari a circa 2,50 mq, denominato Disimpegno 05. Tale vano funge da nucleo centrale della zona dei bagni riservata al personale. In particolare, il disimpegno 05 consente l'accesso all'Anti wc 03 e 04. L'anti wc 03 ha una superficie pari a circa 5,00 mq, mentre l'Anti wc 04 ha una superficie pari a circa 6,50 mq. Entrambi hanno una forma planimetrica irregolare e consentono, a loro volta, l'accesso a ulteriori quattro differenti vani. In particolare, dall'Anti wc 03 si accede al wc 05 e 06, mentre dall'Anti wc 04 si accede al wc 07 e 08.

Si precisa inoltre che, sia tra i vani Wc 05 e 06, che tra i vani Wc 07 e 08, è stato ricavato lo spazio per l'installazione di un piatto doccia.

Tali ambienti sono apprezzabili nelle immagini comprese tra la n. 146 e la n. 154 del già menzionato Allegato A.01.

Come anticipato in precedenza, dalla scala il cui sbarco si trova nel Disimpegno 01, nell'area di preparazione cibi, si accede al piano interrato presente esclusivamente in questa zona dell'edificio. Tale scala, quindi, conduce ad un ambiente di forma grossomodo trapezoidale, con una estensione pari a circa 32,50 mq.

Questo ambiente, denominato Sala Scarico merci, presenta nella sua parete Nord/Est un ingresso pedonale collegato con una zona esterna dell'edificio. Mentre, nel prospetto Sud, è presente un ingresso carrabile comprensivo di apposita rampa carrabile realizzata in cemento e pietra locale, utile per favorire l'accesso ai mezzi di trasporto per le diverse merci.

Nell'angolo Nord/Ovest del vano si trova l'accesso al Disimpegno 06, il quale coincide con un corridoio di forma planimetrica rettangolare e un'estensione pari a circa 4,00 mq.

Ad Est – Nord/Est del Disimpegno 03, precisamente nell'area sotto la scala che collega questo livello dell'edificio al livello superiore, è stato ricavato un piccolo vano di forma irregolare avente un'estensione pari a circa 1,50 mq in cui sono stati installati un lavabo ed un wc, ovvero il Wc 09.

Inoltre, tale disimpegno 06 garantisce l'accesso alla Sala preparazione merci, la quale ha una forma planimetrica irregolare e si estende per una superficie pari a circa 50,00 mq. Si precisa che la Sala Preparazione merci è dotata di una finestra installata nel prospetto Sud/Est. Per una maggiore chiarezza della disposizione spaziale degli ambienti del piano interrato, si segnala che la Sala Ricevimento merci occupa lo spazio corrispondente, al piano terra, della Pizzeria e della Sala Lavaggio. Mentre, lo spazio occupato dalla sala Preparazione merci corrisponde a quello occupato, al piano terra, dal Magazzino e dalla Cucina.

Tale descrizione è inoltre visibile nelle immagini comprese tra la n. 121 e la n. 132 dell'Allegato A.01.

Dal Loggiato che, come già affermato, corre lungo tutto il prospetto Ovest dell'edificio, e parzialmente in quello Nord, si arriva, procedendo in direzione Est, alla zona in cui si trova il Cortile. Questa ampia area esterna si sviluppa a ridosso del prospetto Est dell'edificio, adiacente alle zone interne in cui sono ubicati i bagni (dei clienti e del personale), il disimpegno 02, con il quale è direttamente collegato, e il Cortile interno. Il Cortile ha una forma planimetrica irregolare e un'estensione pari a circa 50,00 mq. Il confine del cortile è rappresentato nella parte Sud/Ovest e Nord/Ovest dallo stesso edificio di cui è pertinenza e, nella restante parte da un parapetto in muratura basso. Inoltre, nel lato Nord del suddetto parapetto, è presente il varco di accesso al Cortile.

Il confine Est, caratterizzato dal parapetto sopra descritto, separa il Cortile da una zona esterna dell'edificio ubicata ad una quota inferiore in cui si trova l'ingresso della sala Scarico Merci ubicata al piano interrato ed in cui sono installati diversi elementi degli impianti di cui è dotato il fabbricato. Tali elementi descritti sono visibili nelle immagini comprese tra la n. 140 e la n. 145, oltre che nelle immagini comprese tra la n. 167 e la n. 176 dell'Allegato A.01.

Inoltre, il presente corpo di fabbrica è dotato di una piscina di pertinenza. La piscina è ubicata a brevissima distanza rispetto alla struttura principale precedentemente descritta, in direzione Nord/Ovest. Ha una forma planimetrica irregolare ed una estensione pari a circa 450,00 mq.

Inoltre, è presente una seconda piscina, con idromassaggio, adiacente alla prima, di forma rotonda e con un'estensione pari a circa 24,00 mq. Intorno alla piscina, specialmente nei lati Sud/Ovest, Nord ed Est, il piano di calpestio è stato ricoperto con mattonelle da esterni e rappresenta l'area denominata Bordo Piscina, la quale si estende per una superficie pari a circa 315,00 mq. Nell'area a Nord del Bordo Piscina si trova un'area di forma trapezoidale, di estensione pari a circa 60,00 mq e dotata di una copertura in legno. Tale area ospita le Docce coperte, composte da tre postazioni doccia riservate alla clientela. Tale descrizione è visualizzabile consultando le immagini comprese tra la n. 155 e la n. 167 dell'Allegato A.01.

Per ogni doveroso approfondimento si rimanda alla consultazione dell'Allegato A.01 – Documentazione fotografica_Struttura ricettiva, all'interno del quale sono state riportate le immagini scaturite dal rilievo fotografico svolto dallo scrivente in sede di sopralluogo.

Inoltre, per avere una maggiore chiarezza sull'estensione e la disposizione spaziale degli ambienti descritti, si consiglia la consultazione dell'Allegato E – Planimetrie degli immobili come da rilievo, all'interno del quale sono presenti le restituzioni grafiche derivanti dai rilievi metrici effettuati dallo scrivente al riguardo degli immobili oggetto della presente trattazione.

FINITURE:

L'immobile censito al N.C.E.U del comune di Sant'Antioco al Foglio 5, Particella 718, Subalterno 1, si presenta in uno stato di conservazione generale buono, sia per quanto riguarda gli infissi che, per quanto riguarda lo stato delle finiture superficiali quali le pavimentazioni ed i rivestimenti delle pareti.

Gli accessi all'unità immobiliare in oggetto avvengono mediante delle porte a giorno di notevoli dimensioni con telaio in legno massello e vetrocamera, di buona fattura, specialmente negli accessi alla struttura riservati alla clientela, ubicati lungo il prospetto Ovest e nel prospetto Sud dell'edificio.

Gli ingressi di servizio riservati al personale sono ubicati nel prospetto Est del fabbricato e sono regolati sempre da porte a giorno di buona fattura con telaio in legno massello e vetrocamera semplicemente di dimensioni minori. Gli accessi tra i diversi vani interni dell'edificio sono regolati da porte in legno di buona fattura con coprifilo dello stesso materiale e serramenti in metallo, del tipo a bandiera con chiusura a battente nella maggioranza dei casi.

La porta che regola il passaggio tra la Hall e la sala impianti e di tipo con apertura a scorrimento orizzontale a scomparsa.

La pavimentazione del fabbricato risulta omologa al riguardo dei diversi ambienti riservati alla clientela come ad esempio la Hall, la Reception, i diversi disimpegni, la Sala Colazioni e le due sale ristoranti. In questi ambienti la pavimentazione è costituita da elementi in gres porcellanato “simil cotto”, di forma quadrata (dimensioni 20cm x 20cm circa) disposte a 45° rispetto all’andamento delle pareti principali.

Gli ambienti utilizzati dal personale della struttura come quelli dedicati alla preparazione dei cibi quali la pizzeria, la Cucina e le sale al piano interrato, sono dotati di una pavimentazione costituita da elementi quadrati in gres porcellanato (dimensione 25cm x 25cm circa) di colore chiaro disposti con inclinazione parallela rispetto all’andamento delle pareti principali. Tutti i vani in cui sono stati installati i servizi igienici, compresi l’Antibagno e i diversi Anti Wc, sono dotati di una pavimentazione realizzata con elementi quadrati in gres porcellanato, di colore differenti nei vari ambienti, (dimensione 25cm x 25cm circa), disposti parallelamente all’andamento delle pareti principali.

Al riguardo della pavimentazione degli ambienti esterni, il piano di calpestio del Loggiato è rivestito con elementi del tutto simili a quelli utilizzati per la pavimentazione della Hall. La pavimentazione posata nel resto delle superfici esterne, come il bordo piscina ed il cortile, è costituita da elementi in gres porcellanato di colore marrone e di forma rettangolare (dimensione 10cm x 20cm circa).

La porzione inferiore delle pareti verticali degli ambienti interni, delle pareti esterne al di sotto del Loggiato, del muretto di recinzione del Cortile e del muretto di recinzione del Bordo Piscina, è dotata di battiscopa in gres porcellanato abbinato alla pavimentazione.

Nei due ambienti che comprendono l’Antibagno ed i Wc riservati ai clienti e quelli che comprendono gli anti Wc ed i Wc riservati al personale della struttura, le pareti verticali sono rivestite da elementi in gres porcellanato.

In particolare, nella zona riservata ai clienti tali elementi hanno una forma rettangolare (dimensioni 15cm x 30cm circa) ed un colore tendente al blu, utilizzati anche per rivestire le pareti verticali delle Docce Coperte presenti nel Bordo piscina.

Invece, nella zona riservata ai dipendenti, gli elementi hanno una forma quadrata (dimensione 20cm x 20cm circa), con un colore tendente al marrone chiaro.

In entrambe le zone il rivestimento ceramico si estende per un'altezza pari a circa 2,50 metri, valutata a partire dal piano di calpestio. Anche le pareti degli ambienti interni dell'edificio riservati alla preparazione e stoccaggio degli alimenti, quali il Disimpegno 01, la Pizzeria, la Sala Lavaggio, il Magazzino, la Cucina ed il retro Bar, ubicati al piano terra, oltre che la Sala Scarico Merci, il Disimpegno 06 e la Sala Preparazione Merci, ubicati al piano interrato, sono dotate di un rivestimento ceramico realizzato con elementi quadrati in gres porcellanato (dimensioni 20cm x 20cm circa), fino ad un'altezza pari a circa 2,50 metri, valutata a partire dal piano di calpestio.

Infine, anche i due banconi in muratura presenti nella Hall, ovvero quello del bar e quello della reception, riportano un rivestimento ceramico realizzato con piccoli elementi ceramici di vari colore.

Le pareti verticali dell'immobile non dotate di rivestimento ceramico, risultano intonacate e tinteggiate con una pittura di colore bianco, compresi i prospetti dell'edificio e le recinzioni delle aree esterne, come il Cortile ed il Bordo Piscina.

La copertura dell'intero edificio è realizzata prevalentemente in legno con la struttura a vista apprezzabile dai diversi vani compresi all'interno dell'edificio.

Solo la copertura della zona destinata ai bagni è in laterocemento con sovrastante terrazza (Terrazza 01), oltre al solaio intermedio tra piano terra e piano interrato.

Anche la copertura del Loggiato è realizzata in legno e poggia su diverse colonne in pietra posizionate per tutta l'estensione del Loggiato stesso.

L'altezza rilevata negli ambienti ubicati al piano interrato, e dunque dotati di solaio piano, si attesta su un valore pari a circa 2,83 m valutata dal piano di calpestio. Le altezze rilevate nella area dell'edificio comprendente la Sala Colazione, la Hall, la zona dei bagni, la Sala Ristorante 01 e la zona di preparazione cibi, dotate di copertura a falda inclinata, si attesta su un valore minimo pari a 2,70 metri e un valore massimo pari a 5,40 metri, rilevate a partire dal pavimento.

Nella parte dell'edificio soppalcata in cui è ubicata la Sala ristorante 02 è stata rilevata un'altezza minima degli ambienti pari a 2,30 metri ed un'altezza massima pari a 2,41 metri, a partire dal pavimento. La zona del sottotetto riporta invece un'altezza media pari a circa 1,20 metri ed è infatti utilizzata come locale di sgombero non raggiungendo le altezze minime sufficienti per un suo utilizzo diverso. Oltre agli infissi posizionati nei diversi ingressi all'edificio dalla zona esterna sono state rilevate numerose finestre posizionate lungo le pareti perimetrali dei diversi ambienti ricompresi all'interno del fabbricato.

Tali finestre sono costituite da un telaio in legno di buona fattura e vetrocamera. Sono stati rilevati infissi di diverse dimensioni, a partire dai più grandi posizionati nelle pareti perimetrali della Sala Ristorante 01 e 02, nella sala Colazioni e nella Hall, fino a quelle di dimensioni inferiori, posizionate nelle pareti perimetrali della zona Bagni e nella zona di preparazione dei cibi. Tutti gli infissi esterni sono dotati di soglie in marmo dello spessore di 2-3 cm.

Ad ogni modo, per maggiori approfondimenti e dettagli circa la descrizione degli ambienti interni e delle aree esterne, che compongono il corpo di fabbrica identificato al N.C.E.U. del comune di Sant'Antioco al Foglio 5, Particella 718, Subalterno 1, si rimanda all'Allegato A.01 – Documentazione fotografica_Struttura ricettiva.

IMPIANTI:

Gli impianti che costituiscono le dotazioni al servizio dell'immobile oggetto della presente valutazione comprendono un impianto elettrico alimentato a partire dalla rete cittadina.

In particolare, in prossimità del confine Est del piazzale utilizzato come parcheggio per i clienti della struttura, è ubicata una cabina pubblica di distribuzione dell'energia elettrica. Inoltre, nella sala impianti è presente un grande pannello di controllo dell'impianto elettrico da cui presumibilmente si generano la linea prese e la linea di illuminazione interna. Queste raggiungono i vari punti di utilizzazione mediante tubi corrugati interni alla muratura. Si segnala inoltre che sono posizionati diversi pannelli intermedi di controllo di singole zone dell'edificio.

L'approvvigionamento idrico è garantito dall'impianto di adduzione, il quale alimenta i vari utilizzatori dislocati tra le due zone in cui sono installati i servizi igienici, riservati alla clientela ed al personale della struttura, il retro Bar, il Bar della Hall, la Piscina e le Docce coperte.

A questo riguardo, a ridosso del confine Ovest del piazzale utilizzato come parcheggio, sono presenti diversi elementi relativi all'impianto di adduzione e circolazione idrica.

Per quanto attiene la raccolta delle acque piovane, si sottolinea come l'edificio, sia dotato di un sistema di pluviali lungo le facciate e pertanto l'acqua in arrivo sulla copertura procede verso tali pluviali che terminano nel terreno posto al di sotto del piano di calpestio del marciapiede.

Le acque nere prodotte dai servizi igienici interni all'immobile vengono invece inviate al sistema di raccolta e scarico, che successivamente sversa sulla rete cittadina.

Per quanto riguarda l'impianto idrico-sanitario, si sottolinea come alla produzione dell'acqua calda sanitaria provveda una caldaia a gas autonoma la cui riserva è stata interrata nell'area a ridosso del confine Ovest della particella 718, in cui l'immobile è inserito. Inoltre, è stata rilevata la presenza di uno scaldino elettrico installato all'interno del retro Bar.

Si segnala, inoltre, che in sede di sopralluogo sono stati rilevati numerosi split di climatizzazione, installati nella porzione superiore delle pareti di diversi vani e, in alcuni casi, nella porzione inferiore delle pareti. Le unità esterne di tali condizionatori sono installate nella zona ubicata al di sotto del Cortile, in prossimità dell'ingresso pedonale alla Sala Scarico merci del piano interrato.

Tale zona è visibile nelle immagini comprese tra la n. 168 e la n. 176 dell'Allegato A.01 – Documentazione fotografica_Struttura ricettiva.

Gli impianti sopra citati sono stati solo in parte verificati visivamente e non ne è stato verificato il funzionamento da parte dello scrivente all'interno del sopralluogo svolto.

STATO D'USO:

L'immobile nel suo complesso risulta essere in uno stato conservativo buono per quanto riguarda gli infissi, la pavimentazione e le finiture in generale. Gli impianti quali quello elettrico, idrico-sanitario e di produzione dell'acqua calda per uso sanitario, sono stati solo in parte verificati visivamente e non ne è stato verificato il funzionamento.

Da un'ispezione dei luoghi è risultato evidente come l'unità immobiliare sia correntemente utilizzata e sottoposta a tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria a carattere programmato. Naturalmente l'immobile ha un utilizzo a carattere stagionale in quanto struttura ricettiva utilizzata nei periodi estivi presumibilmente nei mesi compresi tra maggio e ottobre.

Lo scrivente non ha inoltre rilevato fenomeni di umidità e di degrado delle superfici relative agli ambienti interni ed esterni pertinenziali dell'immobile. In generale si può individuare come lo stato d'uso risulti compatibile con quello di un immobile non utilizzato quotidianamente per via della sua natura e conseguente destinazione d'uso, ma in cui vengono effettuate le manutenzioni di volta in volta richieste. Di tali circostanze, alle pagine seguenti, verrà tenuto conto per ciò che concerne le valutazioni economiche di mercato.

L'immobile oggetto della presente perizia risulta di proprietà della società esecutata ed è attualmente occupato ed utilizzato dallo stesso soggetto, il quale ha regolarmente consentito l'accesso ai luoghi allo scrivente, in modo da permettere di effettuare il rilievo metrico e quello fotografico. L'accesso è stato curato dal custode dell'immobile nominato che ha preso, con i tempi dovuti, contatti direttamente con i rappresentanti della ditta esecutata.



Immobili censiti al N.C.E.U. – Foglio 5 Particella 718 Subalterni da 2 a 15

Proseguendo in direzione Nord – Nord/Ovest dal corpo di fabbrica precedentemente descritto, identificato con il Subalterno 1, sono presenti le unità immobiliari destinate all'alloggio dei clienti della struttura ricettiva.

Tali alloggi corrispondono con dei villini unifamiliari, i quali risultano suddivisi in due differenti blocchi. Il primo blocco, ubicato nelle immediate vicinanze della Piscina, comprende i villini dal n. 1 al n. 8. Queste unità immobiliari indipendenti sono identificate al N.C.E.U. del Comune di Sant'Antioco al Foglio 5, Particella 718, Subalterni dal 2 al 9. Il secondo blocco, ubicato ulteriormente più a Nord rispetto al primo blocco, comprende i villini dal n. 9 al n. 15. Queste unità immobiliari indipendenti sono identificate al N.C.E.U. del Comune di Sant'Antioco al Foglio 5, Particella 718, Subalterni dal 10 al 15. Tutte le unità immobiliari sopra citate sono, come precedentemente anticipato, dei piccoli villini unifamiliari, grossomodo identici tra loro per compartimentazione interna e consistenza generale. Si estendono per una superficie pari a circa 45 mq ciascuno e sono costituiti in gran parte da 4 vani, ovvero Il Soggiorno/Cucina, la Camera, il Disimpegno ed il Bagno. In tutte le unità destinate alle camere dei clienti non è presente il disimpegno, ma tale tematica verrà meglio approfondita nel proseguo della trattazione.

Tutti i villini hanno a disposizione uno spazio pertinenziale coperto, denominato veranda Coperta in cui si affaccia l'ingresso principale dell'unità immobiliare, oltre ad uno spazio di pertinenza scoperto, denominato Veranda Scoperta ubicato nel prospetto opposto a quello principale. L'unica differenza tra le varie unità immobiliari risiede nella disposizione degli ambienti interni che risultano a volte speculari tra loro.

Dal punto di vista strutturale, tutti i villini (dal n. 1 al n. 15) di seguito meglio descritti singolarmente, si configurano come edifici del tipo misto, realizzati parzialmente in muratura portante e parzialmente in elementi di calcestruzzo armato gettati in opera e intelaiati, mentre le coperture sono realizzate in legno a falda unica, con struttura a vista con manto di copertura in coppi di laterizio. L'intera copertura di ciascuno dei due gruppi di villini, si completa con la falda di copertura delle verande, la quale è della stessa tipologia di quella dei villini ma con inclinazione opposta, a formare così una copertura generale (villini e verande) a doppia falda. La falda di copertura delle verande è ancorata al prospetto principale del villino, nel quale coincide il colmo, e nella parte con altezza inferiore, opposta al prospetto principale, poggia su appositi pilastri in calcestruzzo armato.

Di seguito verranno descritti singolarmente tutti villini ricompresi nel maggiore complesso edilizio in oggetto. Si precisa che la numerazione di ogni singola unità coincide con il numero del villino affisso nel prospetto principale di ogni immobile, e a questo identificativo, verrà associato l'identificativo catastale di riferimento.

Villino 1 (Foglio 5, Particella 718, Subalterno 2)

Il Villino 1 è identificato al N.C.E.U. del comune di Sant'Antioco al Foglio 5, Particella 718, Subalterno 2 e risulta la prima unità immobiliare del primo blocco maggiormente ravvicinata alla zona piscina, precisamente la capo schiera in direzione Sud/Est del primo blocco.

L'accesso al villino 1 è garantito da una porta finestra installata nel prospetto principale dell'immobile, esposto a Sud/Ovest. Tale accesso avviene direttamente dalla Veranda coperta, ovvero un'area esterna di pertinenza dell'immobile, la quale non risulta delimitata, ha una forma planimetrica irregolare e si estende per una superficie pari a circa 50,00 mq. Una volta varcata la soglia di ingresso, si accede al primo ambiente del Villino denominato Soggiorno/Cucina. Questo vano occupa tutta la zona Sud/Ovest dell'immobile con la sua estensione di circa 17,00 mq sviluppati in una forma planimetrica assimilabile ad un rettangolo. Di fianco all'ingresso del vano è stata posizionata una finestra che permette la corretta illuminazione ed areazione dell'ambiente. Tale ambiente è visibile nelle immagini comprese tra la n. 179 e 184 dell'Allegato A.01 – Documentazione fotografica_Struttura ricettiva.

Nella zona vicina all'angolo Est del Soggiorno/Cucina è stato posizionato sulla parete Nord/Est del vano, l'accesso al Disimpegno, un piccolo vano di forma rettangolare con un'estensione pari a circa 2,00 mq. Nella parete Nord/Est del Disimpegno è ubicato l'accesso al Bagno, il quale si estende per una superficie pari a circa 3,50 mq in una forma planimetrica rettangolare. Al suo interno sono installati i servizi igienici e nella sua parete Nord/Est è presente una finestra che garantisce la corretta illuminazione e areazione dell'ambiente. Le immagini relative a questa descrizione sono comprese tra la n. 184 e la n. 186 dell'Allegato A.01.

Sempre nella parete Nord/Est del Soggiorno/Cucina è ubicato l'ingresso della Camera, un vano con una forma planimetrica rettangolare e con una superficie pari a circa 12,00 mq. Nella parete Nord/Ovest della Camera si trova una finestra, mentre, nella parete Nord/Est è presente una porta finestra, che conduce all'esterno, precisamente alla veranda scoperta di pertinenza.

Tale area esterna si sviluppa interamente in aderenza al prospetto Nord/Est e parzialmente in quello Nord/Ovest del villino, ha una forma planimetrica irregolare e una superficie pari a circa 17,50 Mq. Quanto sopra descritto è apprezzabile nell'Allegato A.01 – Documentazione fotografica_struttura ricettiva, precisamente nelle immagini comprese tra n. 187 e la n. 192.

Villino 2 (Foglio 5, Particella 718, Subalterno 3)

Il Villino 2 è identificato al N.C.E.U. del comune di Sant'Antioco al Foglio 5, Particella 718, Subalterno 3 ed è ubicato nelle immediate vicinanze del villino 2, grossomodo in posizione frontale, seppur traslato in direzione Nord/Ovest. Il suo ingresso si trova nel prospetto Nord/Est, direttamente dalla veranda coperta di pertinenza, la quale ha una superficie pari a circa 50 mq. La conformazione, la disposizione e l'estensione degli ambienti interni risulta molto simile a quelli del villino 1 precedentemente descritto. Anche il villino 2 è suddiviso in quattro ambienti denominati Soggiorno/Cucina, Camera, Disimpegno e Bagno. Tali ambienti hanno forma identica e dimensioni omogenee a quelli appartenenti al Villino 1. L'unica differenza rilevante risiede nella dimensione della sua pertinenza denominata Veranda Scoperta su cui si affaccia esclusivamente il prospetto Sud/Ovest dell'immobile. Tale area esterna si sviluppa in una forma irregolare e ha una superficie pari a circa 13,00 mq.

Il villino 2 è inquadrato nelle immagini comprese tra la n. 193 e la n. 204 dell'Allegato A.01 – Documentazione fotografica_Struttura ricettiva.

Villino 3 (Foglio 5, Particella 718, Subalterno 4)

Il Villino 3 è identificato al N.C.E.U. del comune di Sant'Antioco al Foglio 5, Particella 718, Subalterno 4 ed è ubicato di fianco, a breve distanza, rispetto al villino 2 appena descritto. Infatti, il Prospetto Sud/Est di questa unità immobiliare è prospiciente al prospetto Nord/Ovest del villino 2, e le verande coperte di pertinenza delle due unità immobiliari, confinano tra loro.

Infatti, la Veranda Coperta di pertinenza di questo immobile confina a Sud/Est con la Veranda Coperta appartenente al Villino 2.

Il numero, la destinazione e la consistenza degli ambienti presenti all'interno di questo immobile sono omogenei rispetto a quelli presenti nel Villino 2.

L'unica differenza riguarda la disposizione degli ambienti che risulta specchiata rispetto a quelli compresi nell'immobile precedentemente descritto.

Questa fattispecie è chiarita dalla consultazione dell'Allegato E – Planimetrie degli immobili come da rilievo, in cui sono raccolti, in forma grafica, i risultati dei rilievi metrici effettuati dallo scrivente in sede di sopralluogo. anche la Veranda scoperta risulta lievemente differente da quella descritta al riguardo del Villino 2. Tale area esterna, infatti, si sviluppa in una forma irregolare per un'estensione pari a circa 35,00 mq, nella quale si affacciano tre prospetti dell'immobile, ovvero quello Sud/Est, quello Sud/Ovest e quello Nord/Ovest.

Tale unità immobiliare è visibile nelle immagini comprese tra la n. 205 e la n. 214. dell'Allegato A.01 – Documentazione fotografica_ Struttura ricettiva.

Villino 4 (Foglio 5, Particella 718, Subalterno 5)

Il Villino 4 è identificato al N.C.E.U. del comune di Sant'Antioco al Foglio 5, Particella 718, Subalterno 5 ed è ubicato nelle immediate vicinanze del villino 3, grossomodo in posizione frontale, seppur traslato in direzione Nord/Ovest.

Infatti, il prospetto Sud/Ovest dell'immobile, nel quale è presente l'ingresso all'unità immobiliare, si affaccia sulla Veranda Coperta di pertinenza in direzione dell'ingresso del Villino 3. Anche in questo caso il numero, la destinazione, la forma e l'estensione degli ambienti interni sono omologhi a quelli già descritti. La disposizione di tali ambienti ricalca fedelmente quella riscontrata nel Villino 3. L'unicità di questo Villino risiede nelle dimensioni della sua Veranda Coperta di pertinenza che si estende in una forma planimetrica irregolare per circa 57,00 mq, la quale si affaccia sul prospetto Sud/Ovest e parte di quello Nord/Ovest. Inoltre, la Veranda Scoperta posizionata nei prospetti Nord/Ovest e Nord/Est dell'immobile ha una forma planimetrica irregolare e si estende per una superficie pari a circa 19,00 mq.

Il villino 4 è visibile nelle immagini comprese tra la n. 215 e la n. 224 dell'Allegato A.01 – Documentazione fotografica_ Struttura ricettiva.

Villino 5 (Foglio 5, Particella 718, Subalterno 6)

Il villino 5 è censito al N.C.E.U. del comune di Sant'Antioco al Foglio 5, Particella 718, Subalterno 6, e risulta affiancato al Villino 4 appena descritto, seppur leggermente traslato in direzione Nord/Est.

Anche in questo caso il numero, la destinazione, l'estensione e la forma degli ambienti interni risulta omologa a quella rilevata nei villini precedentemente descritti. La disposizione dei vani ricalca fedelmente quella rilevata al riguardo dei villini 1 e 2. Le peculiarità del Villino 5 risiedono nelle dimensioni della Veranda coperta pertinenziale che si estende per circa 40,00 mq in una forma planimetrica irregolare e nella forma ed estensione dell'altra pertinenza ovvero la Veranda Scoperta. Tale area esterna ha una forma planimetrica irregolare e si estende per una superficie pari a circa 27,00 mq sulla quale si affacciano tre prospetti del Villino 5, ovvero quello Nord/Ovest, quello Nord/Est e quello Sud/Est. In questa ultima porzione di veranda è stata riscontrata una differenza di quota colmata dalla presenza di due gradini.

Le immagini relative a questa unità immobiliare sono consultabili nell' Allegato A.01 – Documentazione fotografica_ Struttura ricettiva, precisamente nelle foto comprese tra la n. 225 e la n. 234.

Villino 6 (Foglio 5, Particella 718, Subalterno 7)

Il Villino 6 è identificato al N.C.E.U. del comune di Sant'Antioco al Foglio 5, Particella 718, Subalterno 7 ed è ubicato nelle immediate vicinanze del villino 5, grossomodo in posizione frontale, seppur traslato in direzione Nord/Ovest.

Questo immobile è omologo alle unità immobiliari precedentemente descritte e ricalca fedelmente la distribuzione e l'estensione degli ambienti interni riscontrata nei villini 1, 2 e 5.

La Veranda Coperta di pertinenza, invece, dalla quale si accede all'immobile, ha una forma planimetrica irregolare e si estende per una superficie pari a circa 50 mq. L'altra pertinenza esterna, ovvero la Veranda Scoperta, ha un'estensione pari a circa 22,00 mq, una forma planimetrica irregolare, e su questa area esterna si affacciano i prospetti Sud/Ovest e Sud/Est dell'immobile.

Tali elementi descritti sono visualizzabili nell'Allegato A.01 – Documentazione fotografica_ struttura ricettiva nelle immagini comprese tra la n. 235 alla n. 243.

Villino 7 (Foglio 5, Particella 718, Subalterno 8)

Il villino 7, censito al N.C.E.U. del comune di Sant'Antioco al Foglio 5, Particella 718, Subalterno 8, risulta affiancato al Villino 6 appena descritto, seppur leggermente traslato in direzione Nord/Est. Infatti, il Prospetto Sud/Est di questa unità immobiliare è prospiciente al prospetto Nord/Ovest del villino 6.

Anche in questo caso il numero, la destinazione, l'estensione e la forma degli ambienti interni risulta omologa a quella rilevata nei villini precedentemente descritti. In particolare, la disposizione dei vani ricalca fedelmente quella rilevata al riguardo dei villini 3 e 4. Le peculiarità del Villino 7 risiedono nelle dimensioni della Veranda coperta pertinenziale che si estende per circa 55,00 mq in una forma planimetrica irregolare e nella forma ed estensione dell'altra pertinenza esterna, ovvero la Veranda Scoperta. Tale area esterna ha una forma planimetrica irregolare e un'estensione pari a circa 26,00 mq. Nella veranda scoperta si affacciano due prospetti del Villino 7, ovvero quello Sud/Ovest e quello Sud/Est. In questa ultima porzione di veranda è stata riscontrata una differenza di quota colmata dalla presenza di due gradini.

Le immagini relative a questa unità immobiliare sono consultabili nell' Allegato A.01 – Documentazione fotografica_Struttura ricettiva, precisamente nelle foto comprese tra la n. 244 e la n. 254.

Villino 8 (Foglio 5, Particella 718, Subalterno 9)

Anche questo immobile, censito al N.C.E.U. del comune di Sant'Antioco al Foglio 5, Particella 718, Subalterno 9, risulta affiancato al Villino 7 appena descritto, seppur leggermente traslato in direzione Nord/Est. Infatti, il Prospetto Sud/Est di questa unità immobiliare è prospiciente al prospetto Nord/Ovest del villino 7.

Anche in questo caso il numero, la destinazione, l'estensione e la forma degli ambienti interni risulta omologa a quella rilevata nei villini precedentemente descritti. In particolare, la disposizione dei vani ricalca fedelmente quella rilevata al riguardo dei villini 3, 4 e 7. L'unicità di questo Villino risiede nelle dimensioni e nella conformazione delle sue pertinenze esterne. Infatti, la Veranda Coperta si estende per una superficie pari a circa 24,50 mq e ha una forma planimetrica irregolare. La Veranda scoperta, invece, si estende per una superficie pari a circa 22,50 mq, ha una forma irregolare e risulta collegata con la Veranda Coperta.

Sulla veranda Coperta si affaccia il solo prospetto Nord/Est dell'immobile, mentre, la Veranda scoperta è ubicata in aderenza ai prospetti Sud/Ovest e Nord/Ovest. Si segnala infatti che tale immobile risulta essere capo schiera in direzione Nord/Ovest del piccolo gruppo di villini che comprende le unità immobiliari fin qui descritte.

Quanto sopra descritto trova riscontro nelle immagini comprese tra la n. 255 e la n. 267 dell'Allegato A.01 – Documentazione fotografica_ Struttura ricettiva.

Inoltre, per maggiori chiarimenti sulla consistenza, la conformazione e la distribuzione degli ambienti dei villini descritti, si rimanda alla consultazione dell'Allegato E – Planimetrie degli immobili come da rilievo in cui sono raccolti, in forma grafica, i risultati dei rilievi metrici effettuati dallo scrivente in sede di sopralluogo.

Infine, si precisa che tutti i villini, comprese le pertinenze quali le verande coperte e scoperte, sono raggruppati in una piattaforma pavimentata che risulta di estensione superiore rispetto alla somma degli edifici e delle loro pertinenze appena descritte. In diverse immagini riguardanti i Villini dal n.1 al n.8 contenute nell'Allegato A.01 – Documentazione fotografica_ Struttura ricettiva, è visibile questa fattispecie.

A breve distanza dal Villino 8, in direzione Nord – Nord/Ovest è ubicato il secondo gruppo di villini che va dal n. 9 al n.15. Si segnala, inoltre, che la numerazione dei villini di questo gruppo è mancante del n.13.

Villino 15 (Foglio 5, Particella 718, Subalterno 10)

Il villino 15 è identificato al N.C.E.U. del comune di Sant'Antioco al Foglio 5, Particella 718, Subalterno 10 e risulta l'unità immobiliare capo schiera in direzione Sud/Est del secondo gruppo di alloggi oggetto della presente procedura. Infatti, procedendo in direzione Nord – Nord/Ovest dal primo gruppo che comprende i villini dal n.1 al n.8, il villino 15 è il primo che si incontra.

L'ingresso all'immobile, garantito da un doppio infisso, è installato nel prospetto Nord/Est, il quale che si affaccia sulla Veranda Coperta, ovvero un'area esterna di pertinenza esclusiva del villino 15, con una forma planimetrica rettangolare e un'estensione pari a circa 45,00 mq. Una volta varcato l'ingresso, il primo ambiente che si incontra all'interno del villino 15 è denominato Soggiorno/Cucina, il quale ha una forma planimetrica assimilabile ad un rettangolo e si estende per una superficie di circa 17,00 mq.

Tale vano occupa interamente l'area Nord/Est dell'immobile e nella sua parete Sud/Ovest sono posizionati gli ingressi degli altri due ambienti compresi nel Villino 15, ovvero la Camera ed il Bagno.

Tali elementi descritti sono visibili nelle immagini comprese tra la n. 268 e la n. 271 contenute nell'Allegato A.01 – Documentazione fotografica_Struttura ricettiva.

L'accesso alla Camera, posizionata nella parete Sud/Ovest del Soggiorno/Cucina come anticipato in precedenza, risulta grossomodo in posizione frontale rispetto all'ingresso dell'immobile dalla Veranda coperta. La Camera ha una forma planimetrica rettangolare ed una superficie pari a circa 12,00 mq. Inoltre, nel prospetto Sud/Ovest è presente una porta finestra di collegamento tra la camera e la Veranda scoperta 01, ubicata nel retro dell'unità immobiliare. Nella parete Sud/Est della camera, è presente una finestra che si affaccia sulla Veranda Scoperta 02, la quale garantisce la corretta aerazione e illuminazione del vano.

Quanto sopra descritto è visibile nelle immagini comprese tra la n. 276 e la n. 279 del già menzionato Allegato A.01.

La veranda Scoperta 01 è una area esterna con una forma planimetrica irregolare e un'estensione pari a circa 19,00 mq, posizionata parzialmente in aderenza al prospetto Sud/Ovest e parzialmente a quello Nord/Ovest dell'immobile.

La Veranda Scoperta 02, invece, ha una forma planimetrica rettangolare e si estende per una superficie pari a circa 11,00 mq. Tale ulteriore area esterna pertinenziale del villino 15, è posizionata in aderenza sia a tutto il prospetto Sud/Est dell'immobile, che al lato esposto a Sud/Est della Veranda coperta.

Queste aree esterne sono visibili nelle immagini comprese tra la n. 280 e la n. 287 dell'Allegato A.01 – Documentazione fotografica_Struttura ricettiva.

Come anticipato in precedenza, dalla parete Sud/Ovest del Soggiorno/Cucina è possibile accedere anche al bagno. Tale vano ha una forma planimetrica rettangolare, un'estensione pari a circa 5,00 mq, e al suo interno sono state rilevate le sole predisposizioni per l'installazione dei servizi igienici. Inoltre, in sede di sopralluogo il Bagno è risultato in fase di modifica della sua conformazione. In particolare, a differenza di quanto osservato nei bagni dei villini dal n. 1 al n. 8 precedentemente descritti, è stato eliminato il vano denominato Disimpegno, accorpando tale superficie a quella del Bagno. Si precisa che la presenza del Disimpegno è di fondamentale importanza in quanto funge da filtro tra il Soggiorno/Cucina ed il Bagno.

Questa caratteristica, quindi, comporta una violazione delle norme igienico sanitarie previste per gli immobili con destinazione abitativa. Tale tematica verrà meglio approfondita nel prosieguo della trattazione.

Le immagini relative a questo ambiente, ed alla sua attuale conformazione, sono visualizzabili nelle foto comprese tra la n. 272 e la n. 275 dell'Allegato A.01 – Documentazione fotografica_ Struttura ricettiva.

Villino 14 (Foglio 5, Particella 718, Subalterno 11)

L'immobile censito al N.C.E.U. del comune di Sant'Antioco al Foglio 5, Particella 718, Subalterno 11 corrisponde al Villino 14, il quale risulta affiancato al villino 15 precedentemente descritto, seppur leggermente traslato in direzione Sud/Ovest. Infatti, il Prospetto Sud/Est di questa unità immobiliare è prospiciente al prospetto Nord/Ovest del villino 15.

Il numero, la destinazione, la forma, l'estensione e la disposizione spaziale dei locali interni compresi nell'immobile, risultano del tutto simile a quella del villino 15, con lievissime discrepanze al riguardo dell'estensione dei vani. Anche la Veranda Coperta, su cui si affaccia l'ingresso dell'immobile, è grossomodo simile a quella del villino 15. Tale area esterna si estende per una superficie pari a circa 45,00 mq e possiede una forma planimetrica rettangolare. Inoltre, il villino 14 è dotato di due ulteriori aree esterne, denominate veranda scoperta 01 e 02, rispettivamente con un'estensione pari a circa 15,00 mq e 21,00 mq.

Per quanto concerne il Bagno del villino 14 sono state riscontrate le stesse caratteristiche del bagno del villino 15, ovvero che in sede di sopralluogo è risultato in fase di modifica della sua conformazione. In particolare, a differenza di quanto osservato nei bagni dei villini dal n. 1 al n. 8 precedentemente descritti, è stato eliminato il vano denominato Disimpegno, accorpendo tale superficie a quella del Bagno. Si precisa che la presenza del Disimpegno è di fondamentale importanza in quanto funge da filtro tra il Soggiorno/Cucina ed il Bagno.

Questa caratteristica, quindi, comporta una violazione delle norme igienico sanitarie previste per gli immobili con destinazione abitativa. Tale tematica verrà meglio approfondita nel prosieguo della trattazione.

Le immagini relative al Villino 14 sono visualizzabili nelle foto comprese tra la n. 287 e la n. 301 dell'Allegato A.01 – Documentazione fotografica_ Struttura ricettiva.

Villino 12 (Foglio 5, Particella 718, Subalterno 12)

Il Villino 12, censito al N.C.E.U. del comune di Sant'Antioco al Foglio 5, Particella 718, Subalterno 12 risulta affiancato al villino 14 precedentemente descritto, seppur leggermente traslato in direzione Sud/Ovest. Infatti, il Prospetto Sud/Est di questa unità immobiliare è prospiciente al prospetto Nord/Ovest del villino 14.

Il numero, la destinazione, la forma e l'estensione spaziale dei locali interni compresi nell'immobile risultano del tutto simili a quella dei villini 14 e 15 con lievissime discrepanze al riguardo dell'estensione dei vani. L'unica differenza risiede nella disposizione di tali vani interni, la quale risulta specchiata rispetto ai sopra citati Villini 14 e 15.

Per quanto concerne le pertinenze esterne, tale immobile è dotato di una Veranda Coperta di forma irregolare e una superficie pari a circa 38,00 mq, oltre a due verande scoperte, ovvero la veranda scoperta 01 e 02, le quali hanno rispettivamente una superficie pari a circa 18,00 mq e 12,00 mq.

Per quanto concerne il Bagno del villino 12 sono state riscontrate le stesse caratteristiche del bagno dei villini precedentemente descritti, ovvero che in sede di sopralluogo è risultato in fase di modifica della sua conformazione. In particolare, a differenza di quanto osservato nei bagni dei villini dal n. 1 al n. 8 precedentemente descritti, è stato eliminato il vano denominato Disimpegno, accorpendo tale superficie a quella del Bagno. Si precisa che la presenza del Disimpegno è di fondamentale importanza in quanto funge da filtro tra il Soggiorno/Cucina ed il Bagno.

Questa caratteristica, quindi, comporta una violazione delle norme igienico sanitarie previste per gli immobili con destinazione abitativa. Tale tematica verrà meglio approfondita nel prosieguo della trattazione.

Il Villino 12 è apprezzabile nelle immagini comprese tra la n. 302 e la n. 317 dell'Allegato A.01 – Documentazione fotografica_ Struttura ricettiva.

Villino 11 (Foglio 5, Particella 718, Subalterno 13)

Il Villino 11, identificato al Foglio 5, Particella 718, Subalterno 13 al N.C.E.U. del comune di Sant'Antioco, risulta edificato nelle immediate vicinanze del villino 12, grossomodo in posizione frontale, seppur traslato in direzione Nord/Ovest.

Dal punto di vista del numero, della dimensione, della forma planimetrica e della destinazione d'uso, gli ambienti compresi all'interno dell'immobile risultano con differenze trascurabili, molto simili a quelli compresi nei villini 12, 14 e 15. La disposizione degli spazi interni del villino 11 ricalca invece, fedelmente quella rilevata al riguardo del villino 12 appena descritto. Allo stesso modo dei villini descritti nelle pagine precedenti, anche in tale immobile si ripropone la medesima irregolarità igienico sanitaria riguardante l'accesso diretto al Bagno dal Soggiorno/Cucina. Tale tematica, come più volte ribadito, verrà meglio approfondita nel proseguo della trattazione.

Le peculiarità del villino 11 riguardano le aree esterne di pertinenza dell'immobile, ovvero la veranda Coperta, da cui avviene l'accesso all'immobile, si estende per una superficie pari a circa 38,00 mq e ha una forma planimetrica irregolare. Ulteriormente sono presente due aree esterne, denominate veranda scoperta 01 e 02, le quali si estendono rispettivamente per una superficie pari a circa 20,50 mq e 12,00 mq.

Le immagini relative a questa unità immobiliare sono consultabili nell' Allegato A.01 – Documentazione fotografica_ Struttura ricettiva, precisamente nelle foto comprese tra la n. 318 e la n. 337.

Villino 10 (Foglio 5, Particella 718, Subalterno 14)

L'identificativo catastale al N.C.E.U. del comune di Sant'Antioco al Foglio 5, Particella 718, Subalterno 14, corrisponde al Villino 10, il quale risulta edificato parallelamente al villino appena descritto, ovvero il n. 10.

Infatti, il prospetto Sud/Est del villino 10 risulta parallelo al prospetto Nord/Ovest del villino n. 11.

Il numero dei vani compresi nell'immobile, l'estensione, la forma planimetrica e la destinazione d'uso, risultano identici rispetto ai villini 10, 11, 12, 14 e 15 precedentemente descritti, al netto di lievi differenze trascurabili, mentre la disposizione interna ricalca quella riscontrata nei Villini 14 e 15.

Infatti, anche in questa unità immobiliare è stata riscontrata la medesima problematica riguardante l'accesso diretto al Bagno dal Soggiorno/Cucina, senza alcun filtro, che viola le norme igienico sanitarie vigenti riguardanti gli immobili con destinazione d'uso abitativa. Tale tematica verrà meglio approfondita nel proseguo della trattazione.

Il Villino 10 si caratterizza per avere come pertinenza esclusiva la Veranda coperta che si estende, in una forma planimetrica irregolare, per circa 37,00 mq in cui è ubicato l'ingresso all'immobile. Invece la Veranda Scoperta, altra pertinenza esclusiva del Villino 10 si estende per circa 32,00 mq in una forma planimetrica irregolare su cui si affacciano gli interi prospetti Sud/Est e Nord/Est e parzialmente il prospetto Nord/Ovest del fabbricato.

Tali elementi sopra descritti sono visualizzabili nell'Allegato A.01 – Documentazione fotografica struttura ricettiva nelle immagini comprese tra la n. 338 e la n. 351.

Villino 9 (Foglio 5, Particella 718, Subalterno 15)

Il Villino 9, identificato al N.C.E.U. del comune di Sant'Antioco al Foglio 5, Particella 718, Subalterno 15, coincide con l'immobile capo schiera essendo posizionato all'estremità Nord/Ovest del secondo gruppo di villini numerati dal 9 al 15. Inoltre, tale fabbricato risulta edificato grossomodo in posizione frontale rispetto al villino 10, seppur traslato in direzione Nord/Ovest.

Il numero dei vani compresi nell'immobile, la dimensione, la forma planimetrica e la destinazione d'uso, risultano corrispondenti con quelli compresi nei villini appartenenti al secondo gruppo di villini. La disposizione degli spazi interni del villino 9, invece, ricalca fedelmente quella rilevata al riguardo dei villini 10, 14 e 15.

Anche in questa unità immobiliare è stata riscontrata la medesima problematica riguardante l'accesso diretto al Bagno dal Soggiorno/Cucina, senza alcun filtro, che viola le norme igienico sanitarie vigenti riguardanti gli immobili con destinazione d'uso abitativa. Tale tematica verrà meglio approfondita nel proseguo della trattazione.

In questo specifico villino, la pertinenza esterna denominata Veranda coperta in cui è ubicato l'ingresso dell'immobile, si estende per circa 38,00 mq e possiede una forma planimetrica irregolare. Mentre, l'ulteriore area esterna di pertinenza, denominata Veranda scoperta si estende per una superficie pari a circa 45,00 mq e possiede una forma planimetrica irregolare.

Inoltre, su quest'ultima area esterna si affaccia parzialmente il prospetto Sud/Est, l'intero prospetto Sud/Ovest oltre al prospetto Nord/Ovest dell'edificio. Inoltre, la superficie di tale area scoperta fiancheggia il lato Nord/Ovest della Veranda Coperta.

Il villino 9 è inquadrato nelle immagini comprese tra la n. 352 e la n. 365 contenute nell'Allegato A.01 – Documentazione fotografica_Struttura ricettiva.

Inoltre, per maggiori approfondimenti sulla consistenza, conformazione e distribuzione degli ambienti dei villini descritti si consiglia la consultazione dell'Allegato E – Planimetrie degli immobili come da rilievo in cui sono raccolti, in forma grafica, i risultati dei rilievi metrici effettuati dallo scrivente, in sede di sopralluogo.

FINITURE:

Gli immobili censiti al N.C.E.U del comune di Sant'Antioco al Foglio 5, Particella 718, Subalterni dal 2 al 15 si presentano in uno stato di conservazione generale buono, sia per quanto riguarda gli infissi che, per quanto riguarda lo stato delle finiture superficiali quali le pavimentazioni ed i rivestimenti delle pareti.

L'ingresso ai villini dalla veranda coperta di pertinenza avviene tramite una porta a giorno di buona fattura con telaio in legno massello e vetrocamera, a doppia anta del tipo a bandiera con chiusura a battente. Lo stesso tipo di infisso di dimensioni leggermente inferiori è installato nei collegamenti tra le Camere dei villini e le diverse Verande Scoperte di pertinenza di ciascun villino. I passaggi interni tra i diversi vani interni degli immobili sono garantiti in alcuni casi da infissi in legno di buona fattura del tipo a bandiera con chiusura a battente ed in altri casi, specialmente nei villini dal n. 9 al n. 15, da porte in legno di buona fattura del tipo a scomparsa con chiusura a scorrimento orizzontale.

Sulle pareti della camera, del soggiorno/Cucina e del Bagno di ciascun villino, sono state posizionate delle finestre con telaio in legno massello e vetro camera ad anta singola a bandiera e chiusura a battente. L'oscuramento di tali infissi, comprese le porte a giorno, avviene tramite una persiana a doppia anta installata nella parte esterna dell'apertura della parete. Il materiale utilizzato è il medesimo usato per le porte e le finestre. Nelle soglie degli infissi esterni è stata presente una lastra di marmo chiaro dello spessore di 2-3 cm.

La pavimentazione degli ambienti interni degli immobili risulta omogenea in tutti i vani compresi in tutti i villini ed è stata realizzata con elementi di gres porcellanato di forma quadrata (dimensione circa 30 x 30 cm) di colore chiaro, posati a 45 gradi rispetto alla direzione principale delle pareti.

Nella porzione inferiore delle pareti verticali è presente il battiscopa realizzato con elementi di gres porcellanato di colore abbinato alla pavimentazione.

Le pareti del bagno non riportano un battiscopa ma un rivestimento ceramico realizzato con elementi di gres porcellanato, quadrati (dimensione circa 20 x 20cm) di colore chiaro nella parte inferiore e più scuro nella parte superiore, fino ad un'altezza di circa 2,20 m misurati dal piano di calpestio. Si segnala che, al momento del sopralluogo, i Bagni dei villini appartenenti al secondo gruppo di immobili (dal n. 9 al n. 15) risultano in fase di ultimazione e rifinitura e pertanto, il rivestimento ceramico delle pareti verticali, risulta incompleto.

Le pareti verticali prive di rivestimento risultano intonacate e verniciate con pittura da interno di colore banco al pari dei soffitti.

Le pertinenze esterne, ovvero la veranda Coperta e la veranda scoperta di ciascun villino, sono pavimentate con elementi in gres porcellanato da esterni di forma rettangolare (dimensione circa 20cm X 10cm) di colore scuro posate con inclinazione pari a 45 gradi rispetto alle direzioni principali delle verande. Inoltre, tali verande risultano corredate di apposita lastra in marmo in tutti i bordi del perimetro. Si segnala che l'edificazione dei villini e delle loro pertinenze esterne, non è avvenuta direttamente sul terreno, ma su due piattaforme in cemento armato rivestita con l'uso di pietre locali, le quali risultano di maggiore estensione rispetto allo spazio occupato dai due gruppi di villini.

L'altezza degli ambienti interni di tutti i villini, rilevata in fase di sopralluogo, si attesta a circa 3,80 m dal pavimento nella parte più alta della falda inclinata di copertura, ed a circa 2,75 m misurati dal piano di calpestio nella parte più bassa della falda di copertura.

Ad ogni modo, per maggiori approfondimenti e dettagli circa la descrizione degli ambienti, interni ed esterni, che compongono gli immobili identificati al N.C.E.U. del comune di Sant'Antioco al Foglio 5, Particella 718, Subalterno da 2 a 15, si rimanda all'Allegato A.01 – Documentazione fotografica_Struttura ricettiva.

IMPIANTI:

Gli impianti che costituiscono le dotazioni al servizio del gruppo di immobili oggetto della presente valutazione comprendono un impianto elettrico alimentato a partire dalla rete cittadina. In ogni villino è stata rilevata la presenza di un quadro di sezionamento e protezione da cui presumibilmente si generano la linea prese e la linea di illuminazione interna. Queste raggiungono i vari punti di utilizzazione mediante tubi corrugati interni alla muratura.

L'approvvigionamento idrico è garantito dall'impianto di adduzione, il quale alimenta i vari utilizzatori dislocati tra il Bagno, il Disimpegno (solo per i Villini da n.1 a n.8) e l'angolo cottura ricavato nel Soggiorno/Cucina.

Per quanto attiene la raccolta delle acque piovane, viene sfruttata la pendenza delle falde di copertura dei villini e della veranda coperta di pertinenza. Le acque meteoriche vengono raccolte da tali falde e dopo aver percorso la loro pendenza vengono direttamente scaricate al suolo. Pertanto, i villini sono privi di apposito sistema di raccolta delle acque meteoriche.

Le acque nere prodotte dai servizi igienici interni ai singoli villini vengono invece inviate al sistema di raccolta e scarico, che successivamente sversa sulla rete cittadina.

Per quanto riguarda l'impianto idrico-sanitario, si sottolinea come alla produzione dell'acqua calda sanitaria provveda una caldaia a gas autonoma per ogni singolo villino la cui riserva condominiale è stata interrata nell'area a ridosso del confine Ovest della particella 718.

Inoltre, nei Villini dal n.1 al n.8, precisamente nel Soggiorno/Cucina e nella camera, sono stati rilevati degli split relativi all'impianto di climatizzazione i cui motori esterni sono posizionati nei prospetti esterni di ogni singolo immobile. I villini dal n. 9 al n. 15, invece, alla data di sopralluogo sono risultati ancora in fase di completamento e rifinitura, ed è stata quindi rilevata la sola predisposizione per l'installazione dell'impianto di climatizzazione degli ambienti interni dell'immobile.

Gli impianti sopra citati sono stati solo in parte verificati visivamente e non ne è stato verificato il funzionamento da parte dello scrivente all'interno del sopralluogo svolto.

STATO D'USO:

I villini nel loro complesso risultano essere in uno stato conservativo buono per quanto riguarda gli infissi, la pavimentazione e le finiture in generale. Gli impianti quali quello elettrico, idrico-sanitario e di produzione dell'acqua calda per uso sanitario, sono stati solo in parte verificati visivamente e non ne è stato verificato il funzionamento.

Da un'ispezione dei luoghi è risultato evidente come le unità immobiliari siano correntemente utilizzate e sottoposte a tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria a carattere programmato.

Naturalmente l'immobile ha un utilizzo a carattere stagionale in quanto corrisponde con una struttura ricettiva utilizzata principalmente nei periodi estivi presumibilmente nei mesi che vanno da maggio a ottobre. Inoltre, i villini dal n. 9 al n. 15 sono risultati, in sede di sopralluogo, ancora in una lieve fase di completamento e rifinitura interna.

Lo scrivente non ha inoltre rilevato fenomeni di umidità e di degrado delle superfici relative agli ambienti interni ed esterni pertinenziali degli immobili. In generale si può individuare come lo stato d'uso risulti compatibile con quello di una serie di immobili non utilizzato quotidianamente per via della sua natura e conseguente destinazione ma in cui vengono effettuate le manutenzioni di volta in volta richieste. Di tali circostanze, alle pagine seguenti, verrà tenuto conto per ciò che concerne le valutazioni economiche di mercato.

L'immobile oggetto della presente perizia risulta di proprietà della società ed è attualmente occupato ed utilizzato dallo stesso soggetto per lo svolgimento dell'attività ricettiva, il quale ha regolarmente consentito l'accesso ai luoghi allo scrivente, in modo da permettere di effettuare il rilievo metrico e quello fotografico. L'accesso è stato curato dal custode dell'immobile nominato che ha preso, con i tempi dovuti, contatti direttamente con l'esecutato.

Alla luce di quanto sopra analizzato, lo scrivente sottolinea ulteriormente che all'interno della Particella 718 del Foglio 5 censito al N.C.T. del Comune di Sant'Antioco, sono ubicati gli immobili fin qui descritti. Dall'ingresso del piazzale utilizzato come parcheggio, posizionato lungo la SS 126, si accede ad una grande area aperta in cui nel suo confine Ovest sono posizionati numerosi elementi degli impianti, soprattutto riguardanti quelli di adduzione idrica, installati al servizio esclusivo della struttura ricettiva e, presumibilmente, dell'azienda agricola, entrambe oggetto della presente procedura di esecuzione immobiliare.

Nel versante Est del piazzale, invece, è ubicata una cabina elettrica di trasformazione, da cui, verosimilmente, parte il cavidotto di fornitura dell'energia elettrica utilizzata dalla struttura ricettiva e dall'azienda agricola.

Lungo il confine Ovest della particella 718, subito dopo i siti di installazione degli elementi nominati nelle righe precedenti, si snoda una strada sterrata che percorre tale particella in tutta la sua lunghezza fino al confine con la particella adiacente (particella 696), inclusa nell'area della struttura ricettiva.

Proseguendo in direzione Nord – Nord/Ovest nella sopra citata strada sterrata si incontra il grande corpo di fabbrica, censito al N.C.E.U. del comune di Sant'Antioco al foglio 5, Particella 718, subalterno 1, che può essere definito come centro servizi relativo all'attività di struttura ricettiva. In questo edificio si trova la Hall, il bar e la Reception dell'albergo, le due sale ristoranti e i vani riservati alla preparazione delle pietanze, oltre ai vani ubicati nel sottopiano dell'edificio riservati alla conservazione delle merci di utilizzo nella struttura. Tra le pertinenze esclusive di questo edificio, e di conseguenza della struttura ricettiva, è compresa una piscina di dimensioni ragguardevoli (circa 480 mq) con relativo bordo piscina e docce coperte.

Dal bordo piscina si può accedere alla suddetta strada sterrata, dalla quale, a poca distanza, si accede ad un viottolo lastricato in pietra che conduce alla parte del terreno piantumato, coltivato e rifinito, su cui si affaccia il versante Sud/Ovest del primo gruppo di villini, ovvero quello che comprende i villini dal n. 1 al n. 8. Il versante opposto di questo gruppo di villini si affaccia, invece, sul confine della Particella 718 con la particella 715, inerente all'azienda agricola della società debitrice.

Infatti, si trova su questo versante, all'altezza dei Villini n. 3 e n. 4, un passaggio consistente in un viottolo sterrato che conduce verso una parte dell'azienda agricola, precisamente gli immobili censiti al N.C.E.U. al Foglio 5, Particella 719, Subalterno 1, 2 e 3.

Proseguendo ulteriormente in direzione Nord – Nord/Ovest sulla strada sterrata presente nella Particella 718, si arriva ad un gabbiotto in rete metallica in cui è ubicata la bocchetta di ricarica del serbatoio interrato del G.P.L., a servizio degli edifici che insistono su questa particella.

Superata tale area si arriva, sempre proseguendo in direzione Nord, al versante Sud/Ovest del secondo gruppo di Villini (dal n. 9 al n. 15). Il versante opposto si affaccia sempre sul confine della Particella 718 con la Particella 715, in una zona priva di fabbricati, ricoperta da vegetazione spontanea, tipica di queste zone.

Da questa zona, proseguendo in direzione Nord – Nord/Ovest, si accede alla Particella 696, anche questa compresa nel patrimonio immobiliare della ditta esecutata, sulla quale non insiste alcun fabbricato se non alcuni vani tecnici in cui sono posizionati elementi riconducibili agli impianti installati al servizio della struttura ricettiva e, presumibilmente, dell'azienda agricola. Tale particella è caratterizzata da una rigogliosa macchia mediterranea spontanea, tipica di queste aree, e si estende per una superficie catastale pari a 7.636,00 mq.

Quanto sopra descritto è inquadrato nelle immagini comprese tra la n. 367 e la n.422 dell'Allegato A.01 Documentazione fotografica Struttura ricettiva.



3.1.2. Azienda Agricola

L'azienda agricola si compone dei seguenti identificativi catastali:

- N.C.E.U. Foglio 5 Particella 710
- N.C.E.U. Foglio 5 Particella 712
- N.C.E.U. Foglio 5 Particella 713
- N.C.E.U. Foglio 5 Particella 719 Sub.1
- N.C.E.U. Foglio 5 Particella 719 Sub.2
- N.C.E.U. Foglio 5 Particella 719 Sub.3
- N.C.T. Foglio 5 Particella 711
- N.C.T. Foglio 5 Particella 715

Tale area, costituita dalle particelle 711 e 715 del Foglio 5 censite al N.C.T. del Comune di Sant'Antioco, si sviluppa sul versante Est dell'intero complesso edilizio. In tali due terreni sono presenti alcuni fabbricati nel seguito meglio descritti singolarmente. L'area destinata ad azienda agricola gode di un suo ingresso indipendente ubicato di fianco a quello relativo alla struttura ricettiva sulla Strada Statale 126, che unisce i due maggiori centri abitati più prossimi ovvero Sant'Antioco e Calasetta.

Da tale ingresso carrabile si accede ad uno stradello, inizialmente caratterizzato da una pavimentazione in cemento e pietre locali e poi del tipo sterrato, il quale percorre la particella 711 in direzione Nord, sino ad arrivare al confine completamente opposto rispetto alla SS 126, attraversando la Particella 715.

L'azienda agricola dispone di una zona grossomodo adiacente al confine lato strada utilizzabile come parcheggio, simile a quello presente nella struttura ricettiva ma di dimensioni inferiori. Dall'ingresso, percorrendo la Particella 711 (N.C.T.), si arriva nelle immediate vicinanze del primo edificio censito al N.C.E.U. del comune di Sant'Antioco al Foglio 5, Particella 710.

Nella Particella 711 (N.C.T.), oltre al suddetto immobile, sono ubicate anche tre grandi serre utilizzate, verosimilmente, per la coltivazione delle piante relative alla produzione dell'azienda agricola. Si tratta di tre grandi ambienti che hanno una forma planimetrica rettangolare che si estende rispettivamente per circa 265,00 mq, 460,00 mq e 550,00 mq.

Nella particella 715, invece, sono presenti ulteriori corpi di fabbrica, identificati con le Particelle 712, 713 e 719 censite al N.C.E.U., nel seguito meglio descritti, oltre ad ulteriori serre. Tali serre, ubicate nella particella 715, sono apparse danneggiate ed in disuso. Risultano posizionate in prossimità del confine Est della Particella 715, e ad Est dell'immobile identificato con la particella 719.

Questa zona dell'azienda agricola è visibile nelle immagini comprese tra la n. 148 e la n. 160 dell'Allegato A.02 – Documentazione fotografica_Azienda agricola-

La Particella 711 (N.C.T.) si presenta in uno stato maggiormente curato rispetto alla Particella 715 (N.C.T.). In particolare, la Particella 711, la quale si sviluppa a partire dalla SS 126 in direzione Nord, è dotata di diversi arbusti, sia piantumati sul terreno che in appositi vasi. Inoltre, è presente un'ampia area prospiciente grossomodo al confine fronte strada, dotata di una pavimentazione realizzata con un battuto di cemento e pietre locali, della stessa tipologia della prima porzione dello stradello interno laterale. Ulteriormente, è stata rilevata un'ampia aiuola delimitata da un piccolo muretto in pietre locali, all'interno della quale è presente un prato verde e alcuni arbusti di rilevanti dimensioni.

La particella 715, invece, la quale si esterne a Nord della particella 711, risulta priva di particolari finiture. In particolare, tale terreno è attraversato dal sopra citato stradello in sterrato ed è in gran parte caratterizzato da vegetazione spontanea tipica della zona.

Per ogni doveroso approfondimento circa la disposizione dei vari immobili all'interno del maggiore complesso immobiliare oggetto della presente trattazione, si rimanda alla consultazione dell'Allegato E – Planimetrie degli immobili come da rilievo, oltre alla consultazione dell'Allegato A – Documentazione fotografica, suddiviso in due parti, una relativa alla struttura ricettiva e l'altro relativo all'azienda agricola.

Nel seguito verranno descritti nel dettaglio i corpi di fabbrica ricompresi nell'area individuata come azienda agricola.

Immobile censito al N.C.E.U. al Foglio 5, Particella 710

Dalla SS 126 si accede alla Particella 711, la quale conduce mediante apposito stradello, all'ente urbano identificato al N.C.T. del comune di Sant'Antioco al Foglio 5 e Particella 710 su cui insiste l'edificio a destinazione residenziale, che riporta i medesimi identificativi catastali anche al N.C.E.U. del comune di Sant'Antioco.

Tale fabbricato, dal punto di vista strutturale, si configura come un edificio del tipo misto, realizzato parzialmente in muratura portante e parzialmente in elementi di calcestruzzo armato gettati in opera e intelaiati. Il solaio di copertura, invece, è a falda inclinata del tipo tradizionale in laterocemento con sovrastante manto di tegole e sottostante struttura di travi in legno a vista, presumibilmente ornamentale.

Dal terreno sopra menzionato, si accede, tramite alcuni gradini, al Cortile 01, il quale coincide con un'area esterna di forma planimetrica rettangolare che si estende per una superficie pari a circa 16,00 mq. Il cortile 01 consente l'accesso alla Veranda, dalla è garantito l'ingresso all'immobile. La veranda ha una forma planimetrica rettangolare e si estende per una superficie pari a circa 9,00 mq.

Tali ambienti descritti sono visibili nelle immagini comprese tra la n. 001 e la n. 006 contenute nell'Allegato A.02 – Documentazione fotografica_Azienda agricola.

Una volta varcato l'ingresso dell'immobile, il primo ambiente interno presente è denominato Soggiorno/Pranzo. Questo vano presenta una forma planimetrica irregolare, si estende per una superficie pari a circa 26,50 mq, ed è dotato di due finestre, installate rispettivamente nel prospetto Nord e nel prospetto Est, le quali garantiscono la corretta illuminazione ed areazione dell'ambiente. Nella parete Sud ed in quella Nord del Soggiorno/pranzo, sono posizionati gli ingressi degli altri vani che compongono l'immobile, ovvero il Bagno e le Camere 01 e 02. Infine, nell'angolo Nord/Ovest del Soggiorno/Pranzo è stata ricavata la zona cottura.

La descrizione di questo ambiente trova riscontro nelle immagini contenute nell'Allegato A.02 – Documentazione fotografica_Azienda agricola, precisamente nelle foto comprese tra la n. 007 e la n. 015.

Nelle immediate vicinanze dell'ingresso all'immobile dalla Veranda si trova l'ingresso del Bagno ricavato nel tramezzo Nord del Soggiorno/Pranzo. Questo ambiente ha una forma planimetrica rettangolare e una superficie pari a circa 6,00 mq. Al suo interno sono stati installati i servizi igienici consistenti in un water, un bidet, una doccia ed un lavabo dotato di specchiera.

Inoltre, nelle pareti Est e Nord sono state posizionate due finestre che garantiscono al vano la corretta areazione ed illuminazione dell'ambiente. Il bagno è visualizzabile nelle immagini comprese tra la n. 016 e la n. 022 dell'Allegato A.02.

Nella parete opposta del Soggiorno/Pranzo in cui è posizionato l'accesso al Bagno, ovvero la parete Sud, sono ubicati gli ingressi della Camera 01 e della Camera 02. Questi due vani sono del tutto simili al riguardo della loro forma planimetrica, rettangolare, e della loro estensione, pari a circa 10,00 mq ciascuna. Le due camere occupano interamente la zona Sud dell'immobile e sono entrambe dotate di una finestra che consente la corretta aerazione e illuminazione degli ambienti. In particolare, l'infisso della camera 01 è installato nel prospetto Est, mentre, quello della camera 02 è installato nel prospetto Sud.

In entrambi gli ambienti è stata rilevata, specialmente nella falda di copertura, la presenza di fenomeni di umidità e di degrado delle superfici.

I particolari sopra descritti, al riguardo delle Camere 01 e 02, sono visibili nell'Allegato A.02 – Documentazione fotografica_Azienda agricola nelle immagini comprese tra la n. 23 e la n. 34.

Dal Cortile 01, oltre che procedere in direzione Ovest verso l'ingresso dell'immobile, è possibile procedere in direzione Sud, fino ad arrivare al Cortile 02, un'ulteriore area pertinenziale esterna dell'immobile, la quale ha un'estensione pari a circa 10,00 mq. Il cortile 02 è ubicato in aderenza con l'intero prospetto Sud e con parte del prospetto Est dell'immobile.

Dal Cortile 02, procedendo in direzione Ovest si arriva ad un'ulteriore area esterna di pertinenza dell'edificio, denominata Cortile 03. Questa area ha una forma planimetrica irregolare, si estende per una superficie pari a circa 52,00 mq ed è ubicata interamente in aderenza sul prospetto Ovest del fabbricato.

Inoltre, il cortile posteriore dell'immobile appena descritto, denominato Cortile 03, è ubicato in prossimità dell'accesso che premette il passaggio dal parcheggio della struttura ricettiva, alla zona in cui è ubicato l'immobile identificato al Foglio 5, Particella 710 del N.C.E.U. del comune di Sant'Antioco.

Quanto sopra descritto è visibile nelle immagini comprese tra la n. 035 e la n. 042 dell'Allegato A.02. – Documentazione fotografica_Azienda agricola.

Per ogni doveroso approfondimento circa la disposizione degli ambienti che compongono tale immobile, si rimanda alla consultazione dell'Allegato E – Planimetrie degli immobili come da rilievo, nel quale sono stati raccolti, in forma grafica, i risultati dei rilievi metrici degli ambienti ispezionati dallo scrivente in sede di sopralluogo.

FINITURE INTERNE

L'immobile oggetto di perizia si presenta in uno stato di conservazione generale mediocre, soprattutto per quanto riguarda lo stato delle finiture superficiali quali la pavimentazione ed i rivestimenti delle pareti. Al riguardo delle condizioni dei rivestimenti delle pareti e dei soffitti, sono stati rilevati diversi fenomeni di umidità e di degrado delle superfici in tutti i vani interni che compongono l'immobile, specialmente all'interno della Camera 01 e dalla Camera 02.

L'accesso al fabbricato in oggetto avviene tramite una porta a giorno di semplice fattura con telaio in legno e vetro singolo a doppia anta del tipo a bandiera con chiusura a battente. Tutti i collegamenti tra gli ambienti interni sono regolati da apposite porte, interamente in legno di semplice fattura, del tipo a bandiera con chiusura a battente, corredate di serramenti in metallo.

Le finestre presenti nelle pareti perimetrali dell'immobile sono di tipo a bandiera con chiusura a battente con vetro singolo e telaio in legno, identico a quello utilizzato per la porta a giorno dell'ingresso. Al loro oscuramento provvede, compreso per la porta di ingresso, una persiana in legno installata nella parte esterna dell'apertura in cui è installato l'infisso.

La pavimentazione degli ambienti interni risulta omogenea in quasi tutti i vani ed è costituita da elementi in gres porcellanato di forma quadrata (dimensione circa 25 cm x 25 cm) di colore scuro, posati con andamento parallelo rispetto alla direzione delle pareti principali. All'ingresso della zona cottura compresa nel Soggiorno/Pranzo è stato posato un listello in marmo chiaro. In bagno, gli elementi utilizzati per la pavimentazione, differiscono dal resto dell'immobile per il loro colore che risulta chiaro, mentre dimensione, materiale e posa, risultano identici al resto dei vani presenti nell'edificio.

Al riguardo degli ambienti esterni si segala che la pavimentazione del Cortile 01 e della Veranda è stata realizzata con elementi in gres porcellanato da esterni, omogenei per forma, dimensioni e posa agli elementi utilizzati per la pavimentazione degli ambienti interni.

Mentre, la pavimentazione del cortile 02 coincide con un battuto di cemento in cui sono incastonate numerose pietre locali. Infine, la pavimentazione del Cortile 03 è realizzata con un semplice battuto di cemento.

La porzione inferiore delle pareti verticali riporta la presenza di un battiscopa con elementi in gres porcellanato di colore scuro mentre le pareti del bagno sono rivestite con elementi ceramici di colore chiaro e di forma quadrata con posa a 45 gradi rispetto all'andamento delle pareti, fino ad un'altezza di circa 2,20 metri valutata a partire dal pavimento. Anche le pareti del Soggiorno/Pranzo, nella zona in cui è stata ricavata la zona cottura sono dotate di un rivestimento realizzato con elementi in gres porcellanato di forma quadrata (dimensione circa 10cm x 10cm) di colore bianco disposti parallelamente rispetto all'andamento delle pareti, fino ad un'altezza di circa 2,20 metri valutata dal pavimento.

Le pareti verticali dell'immobile non dotate di rivestimento ceramico, risultano intonacate e tinteggiate con una pittura di colore bianco, omogenea in tutti gli ambienti al pari della falda di copertura in laterocemento. Su tale copertura è visibile, dall'interno, la sua struttura realizzata con travi di legno di colore scuro.

Ad ogni modo, per maggiori approfondimenti e dettagli circa la descrizione degli ambienti che compongono l'immobile oggetto di perizia, si rimanda all'Allegato A.02 – Documentazione fotografica_Azienda agricola.

IMPIANTI

Gli impianti che costituiscono le dotazioni al servizio dell'immobile oggetto della presente valutazione comprendono un impianto elettrico alimentato a partire dalla rete cittadina.

In fase di sopralluogo non è stato possibile rilevare la presenza di un quadro di protezione e sezionamento, che provvede a fornire la linea elettrica alle diverse utenze distribuite nell'unità immobiliare. È comunque presente la linea prese e la linea di illuminazione interna. Queste raggiungono i vari punti di utilizzazione mediante tubi corrugati interni alla muratura.

L'approvvigionamento idrico è garantito dall'impianto di adduzione, il quale alimenta i vari utilizzatori dislocati tra il servizio igienico e l'angolo cottura.

Per quanto concerne la raccolta delle acque piovane, si sottolinea come il fabbricato sia dotato di un sistema di gronde e pluviali lungo i prospetti e pertanto l'acqua in arrivo sulla copertura procede verso tali pluviali che scaricano sul terreno.

Le acque nere prodotte dai servizi igienici presenti nel fabbricato vengono invece inviate al sistema di raccolta e scarico, che successivamente sversa sulla rete cittadina.

Per quanto riguarda l'impianto idrico-sanitario, è stata rilevata la presenza di uno scaldino elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria, installato nel Bagno. Durante le operazioni svolte in sede di sopralluogo è stata rilevata la presenza di uno split all'interno dello Soggiorno/Pranzo, precisamente nella zona cottura, relativo ad un impianto di climatizzazione, il cui motore esterno è posizionato sul prospetto Nord dell'immobile.

Sulla copertura dell'immobile è stata rilevata la presenza di due canne fumarie che però non corrispondono, all'interno del fabbricato, ad alcun elemento che possa produrre fumi di scarico, come caminetti, impianti di riscaldamento, etc.

Gli impianti sopra citati sono stati solo in parte verificati visivamente e non ne è stato verificato il funzionamento da parte dello scrivente all'interno del sopralluogo svolto.

STATO D'USO

L'immobile, nel suo complesso, risulta essere in uno stato di conservazione generale mediocre specialmente per quanto riguarda lo stato delle finiture superficiali quali i rivestimenti delle pareti. Sono stati rilevati fenomeni di umidità in tutti gli ambienti interni dell'immobile, specialmente nella Camera 01 e nella Camera 02. Sui prospetti esterni invece sono stati rilevati diversi fenomeni di degrado degli intonaci, specialmente nella loro porzione inferiore mentre nelle restanti parti si è rilevata una mancanza di manutenzione ordinaria. Anche negli infissi esterni è stata rilevata tale mancanza di manutenzione e, infatti, tali infissi risultano degradati dall'esposizione continua agli agenti atmosferici.

Gli impianti, quali quello elettrico e idrico-sanitario, sono stati solo in parte verificati visivamente e non ne è stato verificato il funzionamento.

In generale si può individuare come lo stato d'uso risulti comunque compatibile con quello di un immobile utilizzato quotidianamente, anche se non vengono effettuate puntualmente le manutenzioni di volta in volta richieste.

Di tali circostanze, alle pagine seguenti, verrà tenuto conto per ciò che concerne le valutazioni economiche di mercato.

L'immobile oggetto della presente perizia risulta erroneamente intestato alla società e non alla società esecutata, pur essendo ricompreso nel presente procedimento di esecuzione immobiliare.

A tale proposito si precisa ulteriormente che è stata rilevata un'incongruenza catastale. Tale tematica verrà meglio approfondita nel proseguo della trattazione. L'immobile è attualmente occupato ed utilizzato da soggetto terzo riconducibile alla ditta esecutata, la quale ha regolarmente consentito l'accesso ai luoghi allo scrivente, in modo da permettere di effettuare il rilievo metrico e quello fotografico. L'accesso è stato curato dal custode dell'immobile nominato che ha preso, con i tempi dovuti, contatti direttamente con l'azienda esecutata.

Immobile censito al N.C.E.U. al Foglio 5, Particella 712

A Nord dell'immobile precedentemente descritto, sono presenti tre serre di differenti dimensioni, facenti parte dell'azienda agricola. Ulteriormente a Nord delle serre, è presente l'immobile oggetto della presente descrizione, il quale la particella nella quale insiste, è ubicata all'interno della Particella 715.

Dalla Particella 715 (N.C.T.), quindi, si accede all'ente urbano identificato al N.C.T. del comune di Sant'Antioco al Foglio 5 e Particella 712 su cui insiste l'edificio a destinazione residenziale, che riporta i medesimi identificativi catastali anche al N.C.E.U. del comune di Sant'Antioco.

Tale fabbricato, dal punto di vista strutturale, si configura come un edificio del tipo misto, realizzato parzialmente in muratura portante e parzialmente in elementi di calcestruzzo armato gettati in opera e intelaiati. Il solaio di copertura, invece, è a falda inclinata del tipo tradizionale in laterocemento con sovrastante manto di tegole.

Dal terreno su cui sorge l'immobile si accede ad un'area esterna all'edificio sulla quale è ubicato l'ingresso del fabbricato. Tale ambiente esterno coperto è denominato Veranda, ha una forma planimetrica rettangolare e si estende per una superficie pari a circa 16,00 mq. Sulla veranda, inoltre, si affacciano oltre l'ingresso dell'immobile, anche le finestre della Camera e del Soggiorno/Cucina.

Tali particolari descritti sono visibili nelle immagini n. 065, 066, 084 e 085 contenute nell'Allegato A.02 Documentazione fotografica_Azienda agricola.

Una volta varcata la soglia di ingresso, il primo ambiente presente all'interno dell'unità immobiliare è denominato Soggiorno/Cucina, il quale ha uno sviluppo planimetrico a "L" ed una superficie pari a circa 18,50 mq. Nella parete Nord di questo vano, di fianco all'ingresso dell'immobile, è posizionata una finestra che si affaccia nella veranda e garantisce la corretta areazione ed illuminazione dell'ambiente. Nella parete Est del vano, invece, è stata ricavata la zona cottura.

Tale descrizione trova riscontro nelle immagini contenute nell'Allegato A.02 – Documentazione fotografica_Azienda agricola, precisamente nelle foto comprese tra la n. 67 e la n. 70.

Nella parete Sud del Soggiorno/Cucina, di fronte all'ingresso dell'immobile, è ubicato l'accesso al Bagno, un ambiente di circa 8,00 mq sviluppato in una forma planimetrica quadrata, al cui interno sono installati i servizi igienici. Inoltre, prospetto Sud del Bagno è presente una finestra che garantisce la corretta illuminazione ed areazione dell'ambiente.

Tale descrizione è visibile nelle immagini comprese tra la n. 71 e la n. 75 del già menzionato Allegato A.02.

Nella parete Ovest del Soggiorno/Cucina è posizionato, invece, l'ingresso della Camera, la quale ha una superficie pari a circa 15,00 mq e una forma planimetrica rettangolare. Nella parete Nord è presente una finestra che si affaccia nella Veranda e garantisce la corretta illuminazione ed areazione dell'ambiente. Infine, nella parete Ovest della camera è ubicata la porta di ingresso dell'ultimo vano compreso nell'immobile, ovvero il Magazzino.

Questo ambiente ha una forma planimetrica rettangolare e si estende per una superficie pari a circa 10,00 mq. Inoltre, il magazzino è dotato di una finestra installata nel prospetto Nord, la quale garantisce la corretta aerazione e illuminazione dell'ambiente.

La descrizione di questi due ambienti compresi nell'immobile è visualizzabile nell'Allegato A.02 – documentazione fotografica_Azienda agricola, nelle immagini comprese tra la n. 076 e la n. 083.

Inoltre, nell'area di sedime della Particella 712 su cui insiste in presente fabbricato, precisamente ad Ovest dell'immobile, è presente una cisterna seminterrata con la funzione, presumibilmente, di riserva d'acqua per le piante coltivate all'interno delle serre ubicate a poca distanza dal fabbricato in direzione Sud. Di fianco a questa cisterna è stata edificata una struttura che contiene diversi elementi degli impianti installati al servizio dell'azienda agricola. Infine, ulteriormente a breve distanza, sorge un forno a camera aperta in muratura.

Questi particolari descritti sono visibili nelle immagini comprese tra la n. 059 e la n. 063 e tra la n. 089 e la n. 091 dell'Allegato A.02.

Per ogni doveroso approfondimento si rimanda, quindi alla consultazione dell'Allegato A.02 – Documentazione fotografica_Azienda agricola, in cui è stato riportato l'ampio rilievo fotografico raccolto dallo scrivente in sede di sopralluogo, oltre alla consultazione dell'Allegato E – Planimetrie degli immobili come da rilievo in cui sono stati raccolti, in forma grafica, i risultati dei rilievi metrici degli ambienti ispezionati dallo scrivente.

FINITURE INTERNE

L'immobile oggetto di perizia si presenta in uno stato di conservazione generale mediocre soprattutto per quanto riguarda lo stato degli infissi e delle finiture superficiali quali la pavimentazione ed i rivestimenti delle pareti.

L'accesso al fabbricato in oggetto avviene tramite una porta a giorno di semplice fattura con telaio in legno e vetro singolo a doppia anta del tipo a bandiera con chiusura a battente. Gli infissi interni di collegamento tra i vari ambienti sono interamente in legno, di semplice fattura, del tipo a bandiera con chiusura a battente, corredati di serramenti in metallo.

Le finestre presenti nelle pareti perimetrali dell'immobile sono di tipo a bandiera con chiusura a battente dotate di vetro singolo e telaio in legno, identico a quello utilizzato per la porta a giorno dell'ingresso.

Al loro oscuramento provvede, come per la porta di ingresso, una persiana in legno installata nella parte esterna dell'apertura in cui è installato l'infisso.

La pavimentazione degli ambienti interni risulta omogenea in quasi tutti i vani, al netto del bagno, ed è costituita da elementi in gres porcellanato di forma quadrata (dimensioni circa 25cm x 25cm) di colore scuro, posati con inclinazione a 45 gradi rispetto alla direzione delle pareti principali. In bagno, come anticipato, gli elementi utilizzati per la pavimentazione differiscono dal resto degli ambienti interni, per il loro colore che risulta chiaro, mentre dimensione, materiale e posa risulta identica a tutti i vani presenti nell'edificio.

Al riguardo delle aree esterne, la pavimentazione della Veranda è stata realizzata con elementi in gres porcellanato da esterni, omogenei per forma, dimensioni e posa agli elementi utilizzati per la pavimentazione degli ambienti interni.

La porzione inferiore delle pareti verticali riporta la presenza di un battiscopa realizzato con elementi in gres porcellanato di colore scuro.

Le pareti verticali del Bagno sono rivestite con elementi ceramici di colore chiaro e di forma quadrata, con posa parallela all'andamento delle pareti, fino ad un'altezza di circa 2,20 metri valutata a partire dal pavimento.

Anche la parete Est del Soggiorno/Cucina, precisamente nell'area in cui è stata ricavata la zona cottura, riporta un rivestimento realizzato con elementi in gres porcellanato di forma quadrata (dimensione circa 20cm x 20 cm), di colore bianco disposti parallelamente all'andamento delle pareti, fino ad un'altezza pari a circa 2,00 metri valutata a partire dal pavimento.

Le pareti verticali dell'immobile non dotate di rivestimento ceramico, risultano intonacate e tinteggiate con una pittura di colore bianco, omogenea in tutti gli ambienti al pari della falda di copertura.

Ad ogni modo, per maggiori approfondimenti e dettagli circa la descrizione degli ambienti che compongono l'immobile oggetto di perizia, si rimanda all'Allegato A.02 – Documentazione fotografica_Azienda agricola.

IMPIANTI

Gli impianti che costituiscono le dotazioni al servizio dell'immobile oggetto della presente valutazione comprendono un impianto elettrico alimentato a partire dalla rete cittadina. In fase di sopralluogo è stata rilevata la presenza di un quadro di protezione e sezionamento dell'impianto elettrico, posizionato di fianco all'ingresso dell'immobile, che provvede a fornire la linea elettrica alle diverse utenze distribuite nell'unità immobiliare. Da questo quadro si genera la linea prese e la linea di illuminazione interna. Queste raggiungono i vari punti di utilizzazione mediante tubi corrugati interni alla muratura.

L'approvvigionamento idrico è garantito dall'impianto di adduzione, il quale alimenta i vari utilizzatori dislocati tra il servizio igienico e l'angolo cottura.

Per quanto concerne la raccolta delle acque piovane, si sottolinea come il fabbricato sia dotato di un sistema di grondaie e pluviali lungo i prospetti e pertanto l'acqua in arrivo sulla copertura procede verso tali pluviali che scaricano sul terreno. Le acque nere prodotte dal servizio igienico presente nel fabbricato vengono invece inviate al sistema di raccolta e scarico, che successivamente sversa sulla rete cittadina.

Per quanto riguarda l'impianto idrico-sanitario, è stata rilevata la presenza di una predisposizione all'installazione di uno scaldino elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria, all'interno del Bagno.

Durante le operazioni svolte in sede di sopralluogo è stata rilevata la presenza di uno split all'interno del Soggiorno/Cucina, e uno all'interno del Magazzino, relativi all'impianto di climatizzazione. Il motore esterno relativo a tale impianto è stato installato sul prospetto Ovest dell'immobile.

Gli impianti sopra citati sono stati solo in parte verificati visivamente e non ne è stato verificato il funzionamento da parte dello scrivente all'interno del sopralluogo svolto.

STATO D'USO

L'immobile, nel suo complesso, risulta essere in uno stato di conservazione generale sufficiente per quanto riguarda lo stato degli infissi e delle finiture superficiali quali i rivestimenti delle pareti. Non sono stati rilevati particolari fenomeni di umidità e di degrado al riguardo delle superfici interne ed esterne dell'immobile.

Gli impianti, quali quello elettrico e idrico-sanitario, sono stati solo in parte verificati visivamente e non ne è stato verificato il funzionamento.

In generale si può individuare come lo stato d'uso risulti comunque compatibile con quello di un immobile non utilizzato quotidianamente, anche se non risultano condizioni deficitarie al riguardo delle manutenzioni di volta in volta richieste.

Di tali circostanze, alle pagine seguenti, verrà tenuto conto per ciò che concerne le valutazioni economiche di mercato.

L'immobile oggetto della presente perizia risulta erroneamente intestato alla società e non alla società esecutata, pur essendo ricompreso nel presente procedimento di esecuzione immobiliare. A tale proposito si precisa ulteriormente che è stata rilevata un'incongruenza catastale. Tale tematica verrà meglio approfondita nel proseguo della trattazione.

L'immobile non è attualmente occupato, pertanto risulta inutilizzato. La società esecutata ha regolarmente consentito l'accesso ai luoghi allo scrivente, in modo da permettere di effettuare il rilievo metrico e quello fotografico. L'accesso è stato curato dal custode dell'immobile nominato che ha preso, con i tempi dovuti, contatti direttamente con l'azienda esecutata.

Immobile censito al N.C.E.U. al Foglio 5, Particella 713

In direzione Nord – Nord/Ovest dall’immobile precedentemente descritto, è presente il corpo di fabbrica oggetto della presente descrizione.

Dalla Particella 715 (N.C.T.) si accede all’ente urbano identificato al N.C.T. del comune di Sant’Antioco al Foglio 5 e Particella 713 su cui insiste l’edificio che riporta i medesimi identificativi catastali anche al N.C.E.U. del comune di Sant’Antioco. È doveroso sottolineare il fatto che, a livello catastale l’immobile ha una destinazione d’uso C/3 (Laboratorio per arti e mestieri), mentre, a livello urbanistico è destinato a “sala lavorazioni”, presumibilmente annessa all’attività dell’azienda agricola. Nella realtà, invece, in riferimento a quanto rilevato sui luoghi, tale immobile è abusivamente utilizzato come abitazione. Tale tematica verrà meglio approfondita nel proseguo della trattazione.

La descrizione nel seguito riportata andrà ad analizzare nel dettaglio quanto attualmente presente all’interno dell’immobile, compreso l’attuale destinazione d’uso abusiva. Si precisa che, in fase di analisi degli abusi, nonché di stima di tale corpo di fabbrica, lo scrivente terrà debitamente conto di tale utilizzo improprio dell’unità immobiliare.

Tale fabbricato, dal punto di vista strutturale, si configura come un edificio del tipo misto, realizzato parzialmente in muratura portante e parzialmente in elementi di calcestruzzo armato gettati in opera e intelaiati. Il solaio di copertura, invece, è a falda inclinata del tipo tradizionale in laterocemento con sovrastante manto di tegole e sottostante struttura di travi in legno a vista, presumibilmente ornamentale.

L’unità immobiliare in oggetto è ubicata al piano primo, ed è parzialmente caratterizzata da una struttura sottostante simile ad un piano pilotis, sfruttando in parte l’acclività naturale del terreno sul quale sorge l’immobile.

Pertanto, l’accesso all’immobile avviene tramite una scala in muratura che collega il terreno con la Terrazza di pertinenza ubicata al piano primo, la quale corrisponde con un’area esterna di ampie dimensioni, con una forma planimetrica a “L” che si estende per una superficie pari a circa 90,00 mq. Su questa terrazza si affacciano i prospetti Sud – Sud/Est ed Est – Nord/Est dell’edificio.

In quest’ultimo prospetto è posizionato l’ingresso all’unità immobiliare, regolato dalla presenza di una doppia porta a giorno con telaio in legno e vetro singolo. Si segnala che questa terrazza gode di una vista panoramica su gran parte dell’azienda agricola e parte della struttura ricettiva.

Quanto sopra descritto è apprezzabile nelle immagini comprese tra la n. 092 e la n. 106 dell'Allegato A.02 – Documentazione fotografica_Azienda agricola.

Una volta varcato l'ingresso, il primo ambiente presente all'interno dell'immobile è denominato Soggiorno, il quale occupa grossomodo la zona centrale dell'immobile, ha una forma planimetrica rettangolare e si sviluppa per una superficie pari a circa 40,00 mq. Il Soggiorno è dotato inoltre di una finestra installata nel prospetto Est – Nord/Est, la quale si affaccia nella Terrazza e garantisce la corretta aerazione e illuminazione dell'ambiente. Nella parete Nord – Nord/Ovest del Soggiorno sono presenti gli ingressi del Bagno e della Camera, mentre nella parete opposta, ovvero quella Sud – Sud/Est, si trova l'arco che consente l'accesso alla Cucina.

Tali particolari appena descritti si possono visualizzare consultando l'Allegato A.02, precisamente nelle immagini comprese tra la n. 107 e la n. 115.

Il bagno, il cui accesso si trova in prossimità dell'ingresso dell'immobile, ha una superficie pari a circa 6,00 mq distribuiti in una forma planimetrica rettangolare ed è dotato di una finestra installata nella parete Nord – Nord/ovest, la quale consente la corretta aerazione e illuminazione dell'ambiente. Al suo interno sono presenti i servizi igienici, i quali consistono in un water, un bidet, un lavabo dotato di specchiera, una boccia provvista di apposito box ed una vasca da bagno posizionata sotto la citata finestra.

Tale descrizione è visibile nelle foto comprese tra la n. 122 e la n. 127 dell'Allegato A.02 – Documentazione fotografica_Azienda agricola.

Di fianco all'ingresso del Bagno si trova, nella stessa parete del Soggiorno, l'ingresso della Camera, la quale ha una forma planimetrica rettangolare e si estende per una superficie pari a circa 9,00 mq. Inoltre, la Camera è dotata di una finestra installata nel prospetto Nord – Nord/Ovest, la quale garantisce corretta areazione e illuminazione dell'ambiente. Tali particolari descritti sono visibili nelle foto comprese tra la n. 128 e la n. 131 del già menzionato Allegato A.02.

Il bagno e la camera sopra descritti, occupano la zona Nord – Nord/Ovest dell'unità immobiliare. Come anticipato in precedenza, nella parete opposta a quella in cui sono posizionati gli ingressi degli ultimi due vani descritti, si trova un arco di ampie dimensioni, privo di alcun infisso, che consente il passaggio dal Soggiorno alla Cucina. Tale Cucina occupa la zona Sud – Sud/Est dell'immobile, ha una forma planimetrica rettangolare e si estende per una superficie pari a circa 11,00 mq.

Inoltre, nella parete Sud – Sud/Est ed in quella esposta ad Est – Nord/Est della Cucina, sono installate due finestre che si affacciano sulla Terrazza, le quali consentono la corretta aerazione e illuminazione dell’ambiente. La descrizione di questo ambiente è visualizzabile nelle foto comprese tra la n. 116 e la n. 121 dell’Allegato A.02 – Documentazione fotografica_Azienda agricola.

Nello spazio presente al di sotto della Terrazza sono stati installati i motori esterni relativi all’impianto di climatizzazione degli ambienti, come è visibile nelle foto comprese tra la n. 138 e la n. 147, contenute nel più volte citato Allegato A.02.

Per ogni doveroso approfondimento si rimanda, quindi alla consultazione dell’Allegato A.02 – Documentazione fotografica_Azienda agricola, in cui è stato riportato l’ampio rilievo fotografico raccolto dallo scrivente in sede di sopralluogo, oltre alla consultazione dell’Allegato E – Planimetrie degli immobili come da rilievo in cui sono stati raccolti, in forma grafica, i risultati dei rilievi metrici degli ambienti ispezionati dallo scrivente.

FINITURE INTERNE

L’immobile oggetto di perizia si presenta in uno stato di conservazione generale sufficiente sia per quanto riguarda gli infissi che, per quanto riguarda lo stato delle finiture superficiali quali le pavimentazioni ed i rivestimenti delle pareti.

L’accesso al fabbricato in oggetto avviene tramite una porta a giorno di semplice fattura con telaio in legno e vetro singolo a doppia anta del tipo a bandiera con chiusura a battente. Gli infissi interni di collegamento tra i vani sono interamente in legno di buona fattura, del tipo a bandiera con chiusura a battente, corredate di serramenti in metallo.

Le finestre presenti nelle pareti perimetrali dell’immobile sono di tipo a bandiera con chiusura a battente con vetro singolo e telaio in legno, identico a quello utilizzato per la porta a giorno dell’ingresso. Al loro oscuramento provvede, come per la porta di ingresso, una persiana in legno installata nella parte esterna dell’apertura in cui è installato l’infisso.

La pavimentazione degli ambienti interni risulta omogenea in quasi tutti i vani, al netto del bagno, ed è costituita da elementi in gres porcellanato di forma quadrata (dimensione circa 30 cm x 30 cm) di colore chiaro, posati con inclinazione a 45 gradi rispetto alla direzione delle pareti principali.

In bagno, gli elementi utilizzati per la pavimentazione differiscono dal resto dell'immobile per il loro colore, il quale risulta azzurro, mentre la dimensione, il materiale e la modalità di posa risulta identica a tutti i vani presenti nell'edificio. Inoltre, sulla soglia di ingresso del bagno è stato posato un listello in marmo chiaro. Al riguardo delle aree esterne, la pavimentazione della Terrazza risulta identica per materiali, colore e posa a quella presente nel Soggiorno, nella Camera e nella Cucina.

La porzione inferiore delle pareti verticali interne, comprese quelle esterne relative ai prospetti dell'immobile che si affacciano sulla Terrazza, è dotata di un battiscopa realizzato con elementi in gres porcellanato abbinato alla pavimentazione. Le pareti verticali del Bagno sono rivestite con elementi in gres porcellanato di colore azzurro e di forma rettangolare (dimensione circa 20cm x 30cm), posate con inclinazione parallela rispetto all'andamento delle pareti principali, fino ad un'altezza di circa 2,20 metri valutata a partire dal pavimento.

Anche le pareti della Cucina riportano un rivestimento realizzato con elementi ceramici, di forma rettangolare (dimensioni circa 20cm x 30cm) di colore bianco disposti parallelamente rispetto all'andamento delle pareti, fino ad un'altezza di circa 2,20 metri valutata a partire dal pavimento.

Le pareti verticali dell'immobile non dotate di rivestimento ceramico, risultano intonacate e tinteggiate con una pittura di colore bianco, omogenea in tutti gli ambienti al pari della falda di copertura. Su tale falda di copertura sono visibili delle travi di legno scuro.

Il parapetto della Terrazza è realizzato in cemento con un colonnato di decorazione. La parte al di sotto della terrazza non riporta alcuna rifinitura ed è infatti visibile la conformazione originaria del terreno su cui è stato edificato l'immobile.

Ad ogni modo, per maggiori approfondimenti e dettagli circa la descrizione degli ambienti che compongono l'immobile oggetto di perizia, si rimanda all'Allegato A.02 – Documentazione fotografica Azienda agricola.

IMPIANTI

Gli impianti che costituiscono le dotazioni al servizio dell'immobile oggetto della presente valutazione comprendono un impianto elettrico alimentato a partire dalla rete cittadina.

In fase di sopralluogo è stata rilevata la presenza di un quadro di protezione e sezionamento dell'impianto elettrico, posizionato di fianco all'ingresso dell'immobile, che provvede a fornire la linea elettrica alle diverse utenze distribuite nell'unità immobiliare. Da questo quadro si genera la linea prese e la linea di illuminazione interna. Queste raggiungono i vari punti di utilizzazione mediante tubi corrugati interni alla muratura.

L'approvvigionamento idrico è garantito dall'impianto di adduzione, il quale alimenta i vari utilizzatori dislocati tra il servizio igienico, l'angolo cottura e il lavandino in pietra posizionato nella Terrazza.

Per quanto concerne la raccolta delle acque piovane, si sottolinea come il fabbricato sia dotato di un sistema di grondaie e pluviali lungo i prospetti e pertanto l'acqua in arrivo sulla copertura procede verso tali pluviali che scaricano sul terreno. Le acque meteoriche raccolte dalla Terrazza vengono scaricate direttamente sul terreno sottostante tramite apposito gocciolatoio posizionato nella porzione inferiore del parapetto di tale area esterna.

Le acque nere prodotte dal servizio igienico presente nel fabbricato vengono invece inviate al sistema di raccolta e scarico, che successivamente sversa sulla rete cittadina.

Per quanto riguarda l'impianto idrico-sanitario, non è stata rilevata la presenza di impianto, elettrico, a gas o di altro genere, preposto alla produzione di acqua calda sanitaria.

Durante le operazioni svolte in sede di sopralluogo è stata rilevata la presenza di diversi elementi relativi ad un impianto di climatizzazione degli ambienti, posizionati nel Soggiorno, nella Cucina e nella camera i cui motori corrispondenti sono ubicati al di sotto della Terrazza e nel prospetto Nord – Nord/Ovest del fabbricato.

Gli impianti sopra citati sono stati solo in parte verificati visivamente e non ne è stato verificato il funzionamento da parte dello scrivente all'interno del sopralluogo svolto.

STATO D'USO

L'immobile, nel suo complesso, risulta essere in uno stato di conservazione generale sufficiente per quanto riguarda lo stato degli infissi e delle finiture superficiali quali i rivestimenti delle pareti. Non sono stati rilevati particolari fenomeni di umidità e di degrado al riguardo delle superfici interne dell'immobile. Nella parte esterna, sono stati rilevati segni di degrado delle superfici dovute all'umidità nel prospetto Nord – Nord/Ovest dell'immobile e nella parte esterna del corrimano in muratura della scala di accesso alla Terrazza. Nel parapetto della suddetta Terrazza sono state rilevate diverse filature anche profonde nel colonnato che compone questo parapetto.

Gli infissi esterni si presentano piuttosto degradati da un'evidente mancanza di manutenzione ordinaria applicata su questi elementi che risentono pertanto della loro continua esposizione agli agenti atmosferici.

Gli impianti, quali quello elettrico e idrico-sanitario, sono stati solo in parte verificati visivamente e non ne è stato verificato il funzionamento.

In generale si può individuare come lo stato d'uso risulti comunque compatibile con quello di un immobile utilizzato quotidianamente come abitazione, nonostante non viene eseguita puntualmente la manutenzione ordinaria di volta in volta necessaria. Si segnala ulteriormente che tale immobile viene utilizzato abusivamente come civile abitazione, come risulta evidente dalla consultazione dell'Allegato A.02 – Documentazione fotografica_Azienda agricola, nonostante esso abbia una categoria catastale C/3 ovvero quella di "Laboratorio per arti e mestieri". Anche a livello progettuale non è destinato a civile abitazione, bensì a sala lavorazione presumibilmente annessa all'attività agricola. Tale tematica verrà meglio approfondita nel proseguo della trattazione. Inoltre, di tali circostanze, alle pagine seguenti, verrà tenuto conto per ciò che concerne le valutazioni economiche di mercato.

L'immobile oggetto della presente perizia risulta erroneamente intestato alla società e non alla società esecutata, pur essendo ricompreso nel presente procedimento di esecuzione immobiliare. A tale proposito si precisa ulteriormente che è stata rilevata un'incongruenza catastale. Tale tematica verrà meglio approfondita nel proseguo della trattazione.

L'immobile è attualmente occupato ed utilizzato da soggetto terzo, presumibilmente riconducibile alla ditta esecutata, la quale ha regolarmente consentito l'accesso ai luoghi allo scrivente, in modo da permettere di effettuare il rilievo metrico e quello fotografico. L'accesso è stato curato dal custode dell'immobile nominato che ha preso, con i tempi dovuti, contatti direttamente con l'azienda esecutata.

Immobile censito al N.C.E.U. al Foglio 5, Particella 719 Subalterni 1, 2 e 3

In direzione Nord – Nord/Ovest dall'immobile precedentemente descritto, è presente il corpo di fabbrica oggetto della presente descrizione.

Dalla Particella 715 (N.C.T.) si accede all'ente urbano identificato al N.C.T. del comune di Sant'Antioco al Foglio 5 e Particella 719 su cui insiste l'edificio a destinazione residenziale che riporta i medesimi identificativi catastali anche al N.C.E.U. del comune di Sant'Antioco, suddiviso in tre diversi subalterni.

Dunque, i subalterni 1, 2 e 3 sono compresi in un unico edificio censito al N.C.E.U. del comune di Sant'Antioco al Foglio 5 e particella 719 ed ha una forma grossomodo rettangolare. Il prospetto Nord/Est del fabbricato si affaccia su un'unica ampia Veranda apparentemente in comune a tutti e tre gli alloggi, in quanto priva di alcuna delimitazione fisica che divida la proprietà dei tre subalterni. A livello catastale, invece, ogni alloggio ha la propria porzione di veranda di pertinenza.

I restanti prospetti (Sud/Est, Sud/Ovest e Nord/Ovest) del maggiore fabbricato, si affacciano su un'area esterna comune denominata Cortile. Tale cortile ha una forma planimetrica irregolare e si estende per una superficie pari a circa 70,00 mq. Nel prospetto Sud/Ovest del fabbricato si trovano gli accessi posteriori dei tre subalterni da tale Cortile. Dal punto di vista strutturale, il fabbricato che comprende i tre subalterni, si configurano come un edificio del tipo misto, realizzato parzialmente in muratura portante e parzialmente in elementi di calcestruzzo armato gettati in opera e intelaiati, mentre la falda di copertura è realizzata in legno con struttura a vista con manto di copertura tradizionale in coppi di laterizio. Anche la falda di copertura della Veranda in cui sono ubicati gli ingressi dei subalterni è realizzata in legno con struttura a vista e manto di copertura tradizionale in coppi di laterizio.

Le foto di tale fabbricato sono visibili nelle immagini comprese tra la n. 221 e la n. 234 dell'Allegato A.02 – Documentazione Fotografica_Azienda agricola.

Per ogni doveroso approfondimento sulla conformazione e distribuzione degli spazi e sulla consistenza del fabbricato, si rimanda alla consultazione dell'Allegato E – Planimetrie degli immobili come da rilievo in cui sono stati raccolti i risultati del rilievo metrico effettuato sui luoghi ispezionati dallo scrivente in sede di sopralluogo, presentati in forma grafica. Di seguito verrà effettuata una descrizione per ognuno dei tre subalterni che compongono l'intero corpo di fabbrica.

Subalterno 1

L'accesso a tale unità immobiliare, identificata con il subalterno 1, è ubicato nella Veranda di pertinenza su cui si affaccia il prospetto Nord/Est dell'immobile. L'area pertinenziale esterna di tale alloggio non è delimitata, ha una forma planimetrica rettangolare e si estende per una superficie pari a circa 20,00 mq. In tale veranda si affaccia la finestra della Camera 02. Tale descrizione è visibile nelle foto n. 161, 162 e 179 dell'Allegato 02 – Documentazione fotografica_Azienda agricola.

Una volta varcata la soglia di ingresso, si accede ad uno dei tre vani che costituiscono l'unità immobiliare mediante una porta a giorno con telaio in alluminio verniciato e vetrocamera. Questo vano, denominato Camera 01 ha una superficie di circa 16,00 mq e una forma planimetrica assimilabile ad un rettangolo. Nella sua parete Nord/Est è posizionato l'accesso dalla veranda mentre nella parete opposta, quella esposta a Sud/Ovest è ubicato l'accesso al Cortile posteriore comune a tutti i subalterni del fabbricato. Nella parete Nord/Ovest della camera 01, invece, sono posizionati gli accessi al bagno ed alla camera 02.

Tali particolari descritti sono visibili nell'Allegato A.02 – Documentazione fotografica_Azienda agricola, nelle immagini comprese tra la n. 163 e la n.168.

L'accesso al Bagno è posizionato nelle immediate vicinanze dell'accesso al Cortile posteriore dalla camera 01 e consiste in un vano di forma planimetrica rettangolare sviluppata su circa 5,00 mq, al cui interno sono stati installati i servizi igienici consistenti in un water, un bidet, una doccia ed un lavabo provvisto di specchiera. Nella parete Sud/Ovest del bagno è stata installata una finestra che si affaccia sul cortile posteriore e garantisce la corretta illuminazione ed areazione dell'ambiente. Questa descrizione trova riscontro nelle foto comprese tra la n. 169 e la n. 174 dell'Allegato A.02 – Documentazione fotografica_Azienda agricola.

Infine, l'ultimo vano compreso nell'alloggio identificato con il subalterno 1 è denominato Camera 02, la quale si estende per una superficie pari a circa 10,00 mq e ha una forma planimetrica rettangolare.

È dotata di una finestra installata nella parete Nord/Est, la quale si affaccia sulla Veranda e garantisce al vano la corretta areazione ed illuminazione. Tale descrizione è visualizzabile nelle immagini contenute nell'Allegato A.02 – Documentazione fotografica_Azienda agricola alle foto n. 176 e n. 177.

Subalterno 2

L'alloggio identificato con il subalterno 2 è costituito da un'unità immobiliare omologa a quella appena descritta, ovvero il Subalterno 1.

Tale unità, edificata in aderenza a quella appena descritta, ha lo stesso numero di vani, la stessa destinazione d'uso, la medesima forma planimetrica, consistenza e superficie, dell'unità immobiliare precedentemente descritta (Sub. 1).

L'unica differenza tra queste due unità immobiliari risiede nella distribuzione dei vani interni che risulta speculare rispetto al subalterno 1. Questa fattispecie è facilmente individuabile mediante la consultazione dell'Allegato E – Planimetrie degli immobili come da rilievo, in cui sono contenuti in forma grafica i risultati del rilievo metrico dei luoghi ispezionati dallo scrivente in fase di sopralluogo.

Le foto relative a questa unità immobiliare sono consultabili nell'Allegato A.02 – Documentazione fotografica_Azienda agricola, nelle immagini comprese tra la n. 180 e la n. 199.

Subalterno 3

L'alloggio identificato con il subalterno 3, invece, risulta leggermente differente dai due alloggi precedentemente descritti (Sub. 1 e Sub. 2).

L'accesso all'unità immobiliare è comunque ubicato nella Veranda di pertinenza su cui si affaccia il prospetto Nord/Est dell'immobile. L'area pertinenziale esterna di tale alloggio non è delimitata, ha una forma planimetrica rettangolare e si estende per una superficie pari a circa 25,00 mq.

Una volta varcata la soglia di ingresso, si accede ad uno dei tre vani che costituiscono l'unità immobiliare mediante una porta a giorno con telaio in alluminio verniciato e vetrocamera. Questo vano, denominato Camera 01 ha una superficie di circa 16,00 mq e una forma planimetrica assimilabile ad un rettangolo.

Nella sua parete Nord/Est è posizionato l'accesso dalla veranda mentre nella parete opposta, quella esposta a Sud/Ovest è ubicato l'accesso al Cortile posteriore comune a tutti i subalterni del fabbricato.

Nella parete Nord/Ovest della camera 01, invece, è presente l'accesso alla camera 02, mentre nell'angolo Sud si trova l'accesso al Bagno.

Tali elementi descritti sono visibili nelle foto comprese tra la n. 200 e la n. 207 dell'Allegato A.02.

Il Bagno ha una forma planimetrica rettangolare e si estende per una superficie pari a circa 4,50 mq, al cui interno sono installati i servizi igienici, ovvero un water, un bidet, una doccia ed un lavabo provvisto di specchiera. Inoltre, nella stessa parete Nord/Ovest del Bagno su cui si trova l'ingresso dalla camera 01, si trova anche una finestra che si affaccia sul Cortile posteriore, la quale garantisce a questo ambiente la corretta areazione ed illuminazione.

Le immagini relative al bagno sono visibili nell'Allegato A.02 – Documentazione fotografica_Azienda agricola, precisamente nelle foto comprese tra la n. 208 e la n. 213.

La Camera 02, invece, ha una forma planimetrica rettangolare e si estende per una superficie pari a circa 12,50 mq. Nella sua parete Nord/Est è stata presente una finestra che si affaccia sulla Veranda, grossomodo di fianco all'ingresso dell'alloggio, e consente la corretta illuminazione e areazione del vano. Infine, la parete Nord/Ovest della camera 02 coincide con il prospetto Nord/Ovest del fabbricato che comprende i tre subalterni sopra descritti.

Questa descrizione trova riscontro nelle immagini comprese tra la n. 214 e la n. 218 dell'Allegato 02 – Documentazione Fotografica_Azienda agricola.

FINITURE INTERNE (comuni ai tre subalterni)

L'intero corpo di fabbrica oggetto di perizia si presenta in uno stato di conservazione generale buono sia per quanto riguarda gli infissi che, per quanto riguarda lo stato delle finiture superficiali quali le pavimentazioni ed i rivestimenti delle pareti.

L'accesso alle tre unità immobiliari in oggetto avviene tramite una porta a giorno di buona fattura con telaio in alluminio verniciato e vetro camera ad anta singola del tipo a bandiera con chiusura a battente. Lo stesso infisso, dotato anche di apertura a vasistas, è stato installato anche negli accessi posteriori dal Cortile.

In tutti i passaggi tra gli ambienti interni sono state installate porte interamente in legno di colore bianco, di buona fattura del tipo a bandiera con chiusura a battente, corredate di serramenti in metallo.

Le finestre presenti nella Camera 02 e nel Bagno delle tre unità sono di tipo a bandiera con chiusura a battente con vetro camera e telaio in alluminio verniciato, identico a quello utilizzato per la porta a giorno dell'ingresso e dell'accesso dal cortile.

Inoltre, anche le finestre sono dotate di un meccanismo di apertura a vasistas. Al loro oscuramento provvede, allo stesso modo delle porte di ingresso e di accesso dal Cortile, una persiana in legno installata nella parte esterna dell'apertura in cui è installato l'infisso. Nelle pareti Sud/Est e Nord/Ovest della Veranda sono presenti delle aperture su cui non è stato installato alcun infisso, ma è stata edificata una parete in vetro-mattone trasparente di colore azzurro.

La pavimentazione degli ambienti interni dei tre alloggi risulta omogenea in tutti i vani ed è costituita da elementi in gres porcellanato di forma quadrata (dimensioni circa 30cm x 30cm) di colore chiaro, posati con inclinazione pari a 45 gradi rispetto alla direzione delle pareti principali.

Al riguardo degli ambienti esterni la pavimentazione della Veranda e del Cortile risulta identica per materiali, colore e posa a quella presente negli ambienti interni delle unità immobiliari.

La porzione inferiore delle pareti verticali, comprese quelle dei prospetti dell'immobile che si affacciano sulla Veranda, riporta la presenza di un battiscopa realizzato con elementi in gres porcellanato di colore abbinato alla pavimentazione.

Le pareti verticali del Bagno sono rivestite con elementi ceramici di colore grigio e di forma quadrata (dimensioni circa 20cm x 20cm), con posa parallela rispetto all'andamento delle pareti, fino ad un'altezza pari a circa 1,20 metri valutata dal pavimento, e posa con inclinazione pari a 45 gradi rispetto alla direzione delle pareti fino ad arrivare ad un'altezza totale pari a circa 2,20 m, sempre valutata dal pavimento.

Le pareti verticali dell'immobile non dotate di rivestimento ceramico, risultano intonacate e tinteggiate con una pittura di colore bianco, omogenea in tutti gli ambienti. La falda di copertura dei vani interni è realizzata in legno di colore chiaro con struttura a vista allo stesso modo della falda di copertura della Veranda, ma con l'utilizzo di legno di colore scuro.

La falda di copertura della Veranda, nella parte alta, risulta ancorata al prospetto Nord/Est del fabbricato mentre, la sua parte terminale poggia sulle pareti laterali della veranda e su tre pilastri intonacati e verniciati di bianco, posizionati sull'estremità frontale di tale area esterna.

Ad ogni modo, per maggiori approfondimenti e dettagli circa la descrizione degli ambienti delle tre unità che compongono l'immobile oggetto di perizia, si rimanda all'Allegato A.02 – Documentazione fotografica_Azienda agricola.

IMPIANTI (comuni ai tre subalterni)

Gli impianti che costituiscono le dotazioni al servizio del corpo di fabbrica oggetto della presente valutazione comprendono un impianto elettrico alimentato a partire dalla rete cittadina. In fase di sopralluogo è stata rilevata la presenza di un quadro di protezione e sezionamento dell'impianto elettrico, posizionato di fianco all'ingresso di ogni unità immobiliare, che provvede a fornire la linea elettrica alle diverse utenze distribuite nell'unità immobiliare. Da questo quadro si genera la linea prese e la linea di illuminazione interna. Queste raggiungono i vari punti di utilizzazione mediante tubi corrugati interni alla muratura.

L'approvvigionamento idrico è garantito dall'impianto di adduzione, il quale alimenta i vari utilizzatori dislocati nei servizi igienici presenti all'interno di ciascun subalterno ed in alcuni punti del Cortile, attualmente non utilizzati o collegati ad alcun rubinetto. Per quanto concerne la raccolta delle acque piovane, si sottolinea come il fabbricato sia dotato di un sistema di grondaie e pluviali lungo i suoi prospetti e pertanto l'acqua in arrivo sulla copertura procede verso tali pluviali che scaricano sul terreno.

Le acque nere prodotte dai servizi igienici presenti nei tre alloggi vengono invece inviate al sistema di raccolta e scarico, che successivamente sversa sulla rete cittadina. Per quanto riguarda l'impianto idrico-sanitario, è stata rilevata la presenza di uno scaldino elettrico installato all'interno del bagno di ciascun subalterno, preposto alla produzione di acqua calda sanitaria.

Durante le operazioni svolte in sede di sopralluogo è stata rilevata la presenza di diversi elementi relativi ad un impianto di climatizzazione degli ambienti, posizionati nella Camera 01 e 02 di ogni unità immobiliare i cui motori corrispondenti sono ubicati sul prospetto del fabbricato che si affaccia sul Cortile, sul lato Sud/Ovest. Gli impianti sopra citati sono stati solo in parte verificati visivamente e non ne è stato verificato il funzionamento da parte dello scrivente all'interno del sopralluogo svolto.

STATO D'USO (comune ai tre subalterni)

Il maggiore fabbricato composto dai tre subalterni, nel complesso risulta essere in uno stato di conservazione generale buono per quanto riguarda lo stato degli infissi e delle finiture superficiali quali i rivestimenti delle pareti. Alcune parti, specialmente impiantistiche sono risultate, in sede di sopralluogo, in fase di ultimazione.

Non sono stati rilevati fenomeni di umidità e di degrado al riguardo delle superfici interne ed esterne dell'immobile e dei tre subalterni.

Gli infissi esterni quali le persiane in legno presenti sulle finestre e sulle porte di accesso agli immobili, nonostante la loro esposizione agli agenti atmosferici, sono risultate in ottimo stato di conservazione.

Gli impianti, quali quello elettrico e idrico-sanitario, sono stati solo in parte verificati visivamente e non ne è stato verificato il funzionamento ma sono apparsi moderni ed in ottimo stato.

In generale si può individuare come lo stato d'uso risulti comunque compatibile con quello di un immobile utilizzato a carattere stagionale e dunque non continuo ma in cui vengono effettuati puntualmente gli interventi di manutenzione ordinaria richiesti di volta in volta.

Di tali circostanze, alle pagine seguenti, verrà tenuto conto per ciò che concerne le valutazioni economiche di mercato.

L'immobile oggetto della presente perizia risulta erroneamente intestato alla società e non alla società esecutata, pur essendo ricompreso nel presente procedimento di esecuzione immobiliare. A tale proposito si precisa ulteriormente che è stata rilevata un'incongruenza catastale. Tale tematica verrà meglio approfondita nel proseguo della trattazione.

L'immobile è attualmente parzialmente occupato ed utilizzato da soggetto terzo, presumibilmente riconducibile alla ditta esecutata, la quale ha regolarmente consentito l'accesso ai luoghi allo scrivente, in modo da permettere di effettuare il rilievo metrico e quello fotografico. L'accesso è stato curato dal custode dell'immobile nominato che ha preso, con i tempi dovuti, contatti direttamente con l'azienda esecutata.

3.2. Storia amministrativa del complesso immobiliare

All'interno dello svolgimento delle operazioni peritali lo scrivente ha provveduto a trasmettere adeguata richiesta di accesso agli atti all'U.T.C. di Sant'Antioco.

Quanto sopra al fine di raccogliere ogni atto amministrativo di rilevanza urbanistica riguardante il complesso immobiliare in oggetto ed al fine di ricostruirne la storia urbanistica di modo da individuare l'ultimo stadio progettuale approvato, verificare l'eventuale presenza di abusi ed analizzarne l'eventuale sanabilità. Si precisa che, la documentazione richiesta è stata scansionata e conseguentemente fornita allo scrivente in via telematica dall'ufficio preposto del Comune di Sant'Antioco. L'esito di tale accesso agli atti è contenuto all'interno dell'Allegato B – Documentazione del Comune di Sant'Antioco, nel quale sono riportati tutti i titoli edilizi raccolti e relativi al complesso immobiliare oggetto di perizia.

È doveroso mettere in luce in fase di premessa, che la documentazione relativa all'accesso agli atti è suddivisa in due fascicoli digitali differenti.

Infatti, l'U.T.C. di Sant'Antioco, ha fatto pervenire telematicamente allo scrivente tutta la documentazione relativa al complesso immobiliare in oggetto, ripartita per tipologia di attività, ovvero l'attività ricettiva e l'azienda agricola vivaistica.

Per tali ragioni, lo scrivente C.T.U. riporterà quanto analizzato dalla consultazione dei suddetti documenti, eseguendo lo studio con la medesima metodologia applicata dal Comune di Sant'Antioco per l'archiviazione dei titoli edilizi di riferimento.

Pertanto, per una chiara esposizione argomentativa ed una semplificazione propedeutica ad una migliore comprensione, si procederà nel corso della trattazione analizzando in prima battuta la pratica che concerne l'azienda agricola vivaistica, mentre secondariamente si procederà all'analisi della documentazione riguardante la struttura ricettiva. Tale scelta è dettata dal fatto che in origine sono stati edificati i corpi di fabbrica attinenti all'azienda agricola, e successivamente è stata realizzata la struttura ricettiva. È doveroso sottolineare sin d'ora che l'intero complesso edilizio, composto da azienda agricola e attività ricettiva, è attualmente accorpato in un lotto urbanistico unico, sfruttando così la volumetria di tutti i mappali di terreno inclusi nel perimetro. Tale tematica verrà meglio approfondita nel proseguo della trattazione, durante l'analisi dei titoli edilizi.

3.2.1. Azienda Agricola

Come anticipato nella premessa, i corpi di fabbrica riconducibili all'azienda agricola, sono, in ordine cronologico, i primi ad essere stati edificati all'interno dell'intero perimetro dell'attuale complesso immobiliare oggetto di valutazione.

Si precisa sin d'ora il fatto che l'accesso agli atti svolto dallo scrivente ha prodotto due titoli edilizi relativi all'azienda agricola vivaistica.

Il primo titolo edilizio reperito presso l'U.T.C. di Sant'Antioco è la Concessione Edilizia n° 91/2002 rilasciata in data 22/07/2002 al Signor [REDACTED] la quale ha come oggetto la "(...) ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' RELATIVA ALLA SANATORIA DI UNA SERIE DI FABBRICATI AGRICOLI (...)". Tale titolo edilizio è stato rilasciato a seguito della domanda di concessione presentata dal Signor [REDACTED] in data 09/07/1996, relativa alla Pratica Edilizia n° 126/96.

Si precisa che tale soggetto concessionario è attualmente socio di minoranza della società esecutata, e precedente proprietario degli immobili e dei terreni riconducibili all'azienda agricola. Per un maggiore approfondimento circa i passaggi di proprietà dei beni avvenuti negli anni, si rimanda alla consultazione dell'analisi ipocatastale, svolta all'interno della Relazione Generale.

Tale accertamento di conformità si è reso all'epoca necessario, in quanto all'interno del perimetro dell'azienda agricola erano già presenti i vari fabbricati agricoli, i quali, però, risultavano realizzati in difformità o in assenza di titoli edilizi abilitativi.

Dai documenti analizzati, si evince che l'iter di tale titolo edilizio è stato piuttosto articolato e caratterizzato da tempi decisamente dilatati. Questa particolarità è riconducibile al fatto che la Concessione Edilizia in sanatoria è stata approvata a fronte dei Nulla Osta rilasciati dall'Assessorato ai Beni Culturali R.A.S., con protocollo n° 5602 del 29/06/2001 e protocollo n° 6844 del 22/08/2001, con i quali veniva espresso il "*parere favorevole al mantenimento delle opere abusivamente realizzate e indicate negli elaborati grafici*".

Inoltre, mediante la delibera del C.C. n° 55 del 23/12/1996, è stata concessa "*la deroga alle distanze dai confini tra fabbricati a norma dell'Art. 10 del Regolamento Edilizio allora vigente*".

Tra i documenti reperiti e analizzati, è stato reperito anche il verbale d'assemblea con il quale il Consiglio Comunale di Sant'Antioco, deliberava favorevolmente alla proposta di deroga agli artt. n.6 e n. 8 del Regolamento Edilizio allora vigente, relativi alle distanze dai confini e tra fabbricati.

Ulteriormente, per il rilascio della suddetta Concessione Edilizia, sono state introdotte nei fabbricati oggetto di sanatoria, in accordo con l'Ufficio Tutela del paesaggio, delle opere edilizie volte al miglioramento architettonico dei fabbricati oggetto dell'accertamento di conformità. Tali dettagli sono stati reperiti dalla relazione tecnica allegata alla pratica edilizia, con la quale il tecnico abilitato incaricato descrive dettagliatamente le opere edilizie in oggetto relative ai vari fabbricati in sanatoria.

Si ritiene doveroso precisare che la Concessione Edilizia n° 91/2002 risulta regolarmente corredata di appositi elaborati grafici redatti dall'U.T.C. di Sant'Antioco, i quali saranno il punto di riferimento per il confronto tra lo stato reale e lo stato assentito relativi a gran parte dei fabbricati riconducibili all'azienda agricola, al netto di un solo corpo di fabbrica oggetto di un secondo titolo edilizio.

I corpi di fabbrica oggetto della suddetta Concessione edilizia in accertamento di conformità vengono nel seguito riportati così come indicati nelle planimetrie assentite, associando ad ognuno l'attuale identificativo catastale, per una maggiore chiarezza. Si precisa che i terreni nei quali insistono i fabbricati in oggetto, riconducibili all'azienda agricola, coincidono grossomodo con le attuali particelle 711 e 715 censite al N.C.T. del Comune di Sant'Antioco, all'epoca identificate rispettivamente dalle particelle 135 e 136, le quali, negli anni, hanno subito delle lievi variazioni di sagoma.

Fabbricato in sanatoria	Identificativo attuale (N.C.E.U. – Foglio 5)
Edificio residenziale anteriore	Particella 710
Serre anteriori	-
Edificio residenziale posteriore	Particella 712
Cisterna	
Cabina generatore	
Forno	
Sala lavorazione	Particella 713
Deposito/Pollaio	Particella 719
Serre posteriori	-

Per ogni doveroso approfondimento circa la consistenza e il posizionamento di tali corpi di fabbrica, si rimanda alla consultazione dell'Allegato E – Planimetrie degli immobili come da rilievo, oltre che alla consultazione dei titoli approvati, ricompresi all'interno dell'Allegato B.02 – Documentazione del comune di Sant'Antioco_Azienda agricola.

Alla luce di quanto sopra analizzato, il titolo edilizio di riferimento che verrà utilizzato per l'individuazione degli eventuali abusi degli immobili sopra citati, sarà quindi la Concessione Edilizia n° 91/2002, al netto del corpo di fabbrica attualmente identificato al N.C.E.U. del comune di Sant'Antioco al Foglio 5, Particella 719 (Sub. 1, 2 e 3). Tale immobile, come precedentemente anticipato, è stato oggetto di una successiva pratica edilizia. In particolare, all'interno del fascicolo riguardante la struttura ricettiva fornito dall'U.T.C. di Sant'Antioco, è stato reperito un titolo edilizio riguardante tale corpo di fabbrica, all'epoca destinato a Deposito/Pollaio.

Tale titolo coincide con la Concessione Edilizia n° 152 rilasciata in data 03/10/2003 al Signor ██████████ la quale ha come oggetto la "RISTRUTTURAZIONE DI UN FABBRICATO DA ADIBIRE AD ALLOGGIO DIPENDENTI". La suddetta Concessione Edilizia è stata rilasciata a seguito della domanda presentata dal Signor ██████████ in data 08/05/2003, relativa alla Pratica Edilizia n° 119/2003.

Pertanto, con il titolo edilizio sopra citato, viene trasformato il corpo di fabbrica in oggetto da Deposito/Pollaio ad alloggi da destinare ai dipendenti dell'attività agricola. In particolare, mediante la relazione tecnica e le tavole progettuali reperite e analizzate dallo scrivente, si evince come tale immobile sia stato suddiviso in tre piccole unità immobiliari con destinazione d'uso residenziale, composte ciascuna da pranzo/soggiorno, disimpegno, bagno e camera.

Si precisa, inoltre, che la pratica edilizia in oggetto, oltre che archiviata nel fascicolo relativo alla struttura ricettiva, è successiva al titolo edilizio relativo all'edificazione della struttura ricettiva. I progetti riconducibili alla struttura ricettiva verranno analizzati nel proseguo della trattazione.

Il titolo edilizio sopra analizzato è consultabile all'interno dell'Allegato B.01.3 – Documentazione del comune di Sant'Antioco_Struttura ricettiva (parte 1), al quale si rimanda per ogni doveroso approfondimento.

3.2.2. Struttura Ricettiva

Per quanto concerne la struttura ricettiva, invece, l'accesso agli atti svolto dallo scrivente presso l'U.T.C. di Sant'Antioco, ha prodotto la raccolta di diversi titoli edilizi.

Il primo titolo edilizio reperito coincide con la Concessione Edilizia n° 109/2002 (pratica edilizia n° 217/2000) rilasciata in data 21/08/2002 alla Società "Le di così come indicato nel documento ufficiale rilasciato dal Comune di Sant'Antioco. Tale concessione ha come oggetto la "COSTRUZIONE DI UN PUNTO RISTORO CON ANNESSE UNITA' RICETTIVE", e la domanda è stata presentata presso l'U.T.C. di Sant'Antioco dalla medesima società in data 11/12/2000.

A tale proposito si sottolinea ulteriormente il fatto che, nel corso del tempo, sono avvenuti diversi passaggi di proprietà dei beni, sino ad arrivare all'attuale situazione di possesso, fermo restando alcune incongruenze catastali rilevate. Inoltre, anche a livello catastale, l'intero complesso edilizio è stato oggetto di diverse variazioni. Per ogni doveroso approfondimento si rimanda all'analisi ipocatastale svolta all'interno della relazione Generale.

Tra i vari documenti presenti nel fascicolo riguardante tale titolo edilizio, di volta in volta integrati dalla società richiedente, presumibilmente su richiesta dell'U.T. di Sant'Antioco durante l'intero iter di approvazione della pratica edilizia, è stato reperito un contratto di comodato gratuito, redatto in data 21/03/2001 tra la parte comodante delle Particelle sulle quali è stata edificata la struttura ricettiva, ovvero il Signor ██████████ e la parte comodataria, ovvero la Società

Inoltre, si ritiene doveroso precisare che tale Concessione Edilizia è stata rilasciata richiamando la "Deroga per le Distanze tra fabbricati G.M. n°155 del 23.12.1996", precedentemente analizzata, relativa all'Azienda Agricola.

Nella domanda di Concessione analizzata, viene indicato dalla Società richiedente (Le di che:

"il progetto risulta già approvato dalla C.E. 15/03/90 e dal C.C. il 22/03/90 (...) e che (...) "risultava in possesso del N.O. Ass.to PP.II. n° 5005 del 04/10/90" (...).

A tale proposito lo scrivente sottolinea che non è stato reperito alcun elemento circa il suddetto titolo edilizio approvato nel 1990, citato nella domanda di concessione edilizia per la realizzazione della struttura ricettiva.

Ulteriormente, il presente titolo edilizio è stato rilasciato a fronte del Nulla Osta dell'Assessorato dei beni Culturali R.A.S. rilasciato in data 07/11/2000, Protocollo n° 6558, oltre alla deroga per i volumi superiori a 3.000,00 mc, della R.A.S. Ass, EE.LL. Finanza e Urbanistica del 08/08/2002. Tale deroga dell'aumento della volumetria è stata richiesta in ossequio all'Art. 4 del Decreto Assessoriale del 20/12/1983 n° 2266/u e successive modificazioni ed integrazioni.

Da quanto si evince dalla relazione tecnica allegata al progetto, l'immobile oggetto di tale titolo edilizio si articola in tre distinte parti complementari. In particolare, viene riportato che:

(...) "il corpo dei servizi comprende: ricezione, ristorante, bar, e salette per esposizioni prodotti artigianali e locali; unità residenziali da due posti letto staccate dal corpo principale e abbinata in due schiere rispettivamente di quattro e tre alloggi". (...)

È doveroso sottolineare che, per quanto concerne le unità residenziali, è stata riscontrata un'anomalia. Come sottolineato in precedenza, la relazione tecnica prevede la realizzazione di due schiere di alloggi rispettivamente composte da tre e quattro unità, per un totale di sette alloggi. Negli elaborati grafici, invece, precisamente planimetrica generale (Tav.02 integrata) si evincono, in base alla sagoma delle coperture, due schiere composte rispettivamente da otto e sei alloggi. Mentre, nella tavola 07, viene rappresentata la pianta tipo di due alloggi tipo, corredata di sezione e prospetti, ma non viene indicato il numero di alloggi complessivo da realizzare. Tale tematica, di fondamentale importanza, verrà meglio analizzata nel proseguo della trattazione, precisamente nell'analisi degli abusi.

Il titolo sopra analizzato, corredata di tutti i documenti allegati e degli elaborati grafici, è consultabile all'interno dell'Allegato B.01.1 – Documentazione del Comune di Sant'Antioco_Struttura ricettiva (parte 1).

Il secondo titolo edilizio reperito presso l'U.T.C. di Sant'Antioco è relativo alla Concessione Edilizia n° 163/2002 rilasciata in data 26/11/2002 alla Società "Le *di* così come indicato nella documentazione rilasciata dal Comune di Sant'Antioco.

Tale Concessione Edilizia è inerente alla “*VARIANTE IN CORSO D’OPERA ALLA C.E. N.109/02 CONSISTENTE NELLA MODIFICA SPECULARE DELLA PIANTA*”, rilasciata a seguito della domanda di concessione presentata presso l’U.T.C. di Sant’Antioco dalla medesima società “~~XXXX~~” di ~~XXXX~~ in data 19/09/2002. La modifica speculare della pianta oggetto del titolo edilizio in esame riguarda esclusivamente il corpo di fabbrica principale che ospita la reception, il ristorante e il bar, ad esclusione dei fabbricati relativi alle unità ricettive. Nella relazione tecnica allegata alla pratica edilizia in oggetto, si evince quanto segue:

(...) “*La variante viene redatta con la sola modifica speculare delle piante di progetto, mantenendo intatti tutti gli altri parametri di progetto, in particolare:*

- *Le superfici;*
- *Le volumetrie;*
- *Le altezze interne ed esterne;*
- *Le distanze dai confini;*
- *L’impostazione generale del complesso.*

Nella variante nessuna modifica viene apportata alle unità ricettive”. (...)

Inoltre, nel capitolo 3 della medesima relazione tecnica allegata al progetto di variante, viene indicato quanto segue:

(...) “*Nella fattispecie dell’intervento proposto il punto ristoro si articola in due parti distinte e complementari:*

- *Il corpo dei servizi comprende: ricezione, ristorante, bar, e salette per esposizioni di prodotti artigianali e locali;*
- *Unità residenziali a due posti letto staccate dal corpo principale e abbinata in due schiere rispettivamente di otto e sei alloggi.” (...)*

Si precisa che, per quanto concerne in numero di alloggi sopra riportato, questo coincide con quanto precedentemente analizzato in riferimento agli elaborati grafici della Concessione Edilizia originale, ovvero la Concessione Edilizia n° 109/2002.

Mentre, la relazione tecnica del medesimo precedente titolo riporta un totale di sette alloggi. Tra i documenti reperiti durante l'accesso agli atti, non si è rilevato alcun ulteriore elemento utile ad un maggiore approfondimento circa tale incongruenza.

Lo scrivente sottolinea che il numero di alloggi incide inevitabilmente sul numero di posti letto disponibili nella struttura, il quale, però, è ben definito dalla normativa vigente.

Tale tematica verrà meglio approfondita nel proseguo della trattazione, in particolare nel capitolo relativo all'analisi degli abusi riscontrati nel complesso edilizio in oggetto.

Il titolo edilizio sopra analizzato, corredato degli appositi elaborati grafici e di tutta la documentazione necessaria all'approvazione, è consultabile nell'Allegato B.01.2 – Documentazione del Comune di Sant'Antioco_Struttura ricettiva (parte 1), al quale si rimanda per ogni doveroso approfondimento.

Il terzo titolo edilizio coincide con la Concessione Edilizia n° 25 rilasciata in data 23/01/2006 alla Società _____ nella persona della Signora _____ in qualità di rappresentante legale, così come riportato nella documentazione rilasciata dal Comune di Sant'Antioco.

Tale titolo ha come oggetto il *"RINNOVO CONCESSIONE EDILIZIA 163/02 PER LA REALIZZAZIONE PUNTO DI RISTORO"*, ed è stata rilasciata a seguito della domanda presentata in data 17/11/2005, pratica edilizia n° 273/2005.

Il titolo edilizio sopra analizzato è consultabile nell'Allegato B.01.4 – Documentazione del Comune di Sant'Antioco_Struttura ricettiva (parte 1), al quale si rimanda per ogni doveroso approfondimento.

Successivamente all'ottenimento dei titoli edilizi sopra analizzati, la Società _____ ha presentato presso il SUAPE di Sant'Antioco l'istanza di agibilità relativa all'intera struttura ricettiva. Tale istanza è stata protocollata in data 23/09/2014 al n° 21399 ed è identificata dal codice univoco SUAP n° 2901.

I titoli edilizi di riferimento citati nella suddetta domanda di agibilità sono la C.E. n° 163 del 26/11/2022 (variante) e la C.E. n° 25 del 23/01/2006 (rinnovo).

In data 06/10/2014, con protocollo n° 22458, l'U.T. del Comune di Sant'Antioco comunicava l'irricevibilità dell'istanza di agibilità, segnalando quanto segue:

(...)

- *“Non sono stati versati gli oneri concessori relativi alla C.E. n°109 del 21/08/2002;*
- *Sono presenti delle difformità tra le planimetrie catastali presentate e gli elaborati autorizzati progettuali con C.E. n° 25 del 23/01/2006;*
- *Il Collaudo Statico è relativo al solo punto ristoro ed esclude gli altri fabbricati oggetto della presente istanza” (...)*

La richiesta di agibilità sopra analizzata è consultabile nell'Allegato B.01.6 – Documentazione del Comune di Sant'Antioco_Struttura ricettiva (parte 2), al quale si rimanda per ogni doveroso approfondimento.

Presumibilmente a seguito del diniego della precedente richiesta di agibilità, la Società ha successivamente inoltrato una pratica SUAPE di manutenzione straordinaria per opere interne a zero giorni, identificata con il n° 3107 del 16/12/2014. Nel modello DUAAP presente nel fascicolo, viene riportato quanto segue:

(...) *“L'intervento consiste nella demolizione e costruzione di pareti divisorie, nello spostamento di porte interne, nella modifica della forma dei banconi della reception, nella demolizione del bancone del bar e nella costruzione dei bagni del personale. Si precisa che la scala sul lato Est del fabbricato era presente nelle tavole della concessione 163/2002 per mero errore materiale e non è pertanto stata realizzata, di conseguenza non compare nelle tavole relative allo stato di progetto allegate alla presente. Per il dettaglio dei singoli interventi vedere le tavole grafiche.” (...)*

Pertanto, da quanto si evince dagli elementi reperiti, tale pratica edilizia ha come oggetto esclusivamente opere interne relative al solo blocco servizi, ad esclusione degli alloggi. Inoltre, si segnala che nel fascicolo relativo alla presente pratica edilizia non sono state reperite le planimetrie oggetto di modifiche. L'unica tavola disponibile riguarda lo stralcio del Puc e lo stralcio Aerofotogrammetrico.

Ulteriormente, non sono state individuate richieste di integrazioni e/o diniego, pertanto, dagli elementi a disposizione, si presume che tale pratica sia valida a tutti gli effetti.

La pratica edilizia sopra analizzata è consultabile nell'Allegato B.01.5 – Documentazione del Comune di Sant'Antioco_Struttura ricettiva (parte 2), al quale si rimanda per ogni doveroso approfondimento.

La Società _____ ha presentato presso il SUAPE di Sant'Antioco un'ulteriore istanza di agibilità relativa all'intera struttura ricettiva. Tale istanza è stata protocollata in data 27/04/2015 al n° 9090 ed è identificata dal codice univoco SUAP n° 3457.

I titoli edilizi di riferimento citati nella suddetta domanda di agibilità sono la C.E. n° 163 del 26/11/2022 (variante), la C.E. n° 25 del 23/01/2006 (rinnovo), e la DUAAP per opere interne n° 3107 del 16/12/2014.

In data 06/05/2015 l'U.T. del Comune di Sant'Antioco comunicava alla Società istante, la richiesta di documentazione integrativa e la sospensione dei termini, indicando quanto segue:

(...)

- *“La dichiarazione di Agibilità è stata presentata dal Legale rappresentante della Società _____ titolare dei Titoli Abilitativi rilasciati dal Comune di Sant'Antioco per l'immobile in oggetto ed avente partita IVA _____ mentre dalle Visure Catastali allegare all'Istanza, tali immobili risultano accatastati a nome della società _____ p.iva la quale risulta proprietaria per una quota pari a 1/1. Al fine di accertare la reale proprietà degli immobili, occorre quindi allegare l'atto di proprietà;*
- *Il Certificato di Collaudo Statico redatto dall'Ing. _____, datato 09.09.2014, presentato al Genio Civile di Cagliari al prot. 30703 del 09.09.2014, si riferisce al mappale 718 subalterno 1, ma non è inserita la piscina, facente parte catastalmente dello stesso subalterno;*
- *La planimetria catastale della piscina è difforme dalla planimetria Autorizzata con C.E.109/2002, C.E. 163/2002 e C.E. 25/2006;*

- I Certificati di Collaudo Statico redatti dall'Ing. ~~XXXXXXXXXX~~ datati 08.10.2014, relativi rispettivamente al mappale 718 sub. 2,3,4,5,6,7,8,9 e sub. 10,11,12,13,14,15, devono essere presentati in bollo;
- Nella Concessione Edilizia n. 109/2002 sono previste le seguenti prescrizioni speciali: "ai sensi dell'art. 6 comma 1 dei D.lgs 05.02.1997 n. 22 prima dell'inizio dei lavori di demolizione di fabbricati o manufatti di ogni genere, dovrà essere presentata apposita dichiarazione dei materiali di risulta".
- "Parere igienico sanitario favorevole a condizione che i reflui vengano smaltiti in conformità con quanto previsto dalle normative attualmente vigenti e che venga assicurata idonea quantità di acqua potabile per gli usi dichiarati in idoneo contenitore. Idoneo isolamento termico."
- Occorre pertanto dichiarare la rispondenza delle sopra indicate prescrizioni ed in particolare, poiché al punto 2 dell'Allegato E "Impianti Tecnologici" è indicato che nell'immobile non è installato alcun Impianto Idrico Sanitario, è necessario precisare il tipo di impianto installato per l'approvvigionamento idrico, la distribuzione e lo smaltimento delle acque bianche e nere, nel caso in cui l'impianto sia dotato di sistema di smaltimento scarichi sul suolo, occorre presentare l'Autorizzazione agli scarichi rilasciata dalla competente Ex Provincia di Carbonia Iglesias;
- La Carta d'identità del progettista Ing. ~~XXXXXXXXXX~~ è scaduta;"

Dagli elementi raccolti mediante l'accesso agli atti, non è stata rilevata alcuna integrazione relativa alla presente pratica di agibilità. Pertanto, tale istanza risultava all'epoca sospesa in attesa delle integrazioni richieste, da effettuarsi entro la data del 26/05/2015, oramai superata, e quindi non più valida.

La richiesta di agibilità sopra analizzata è consultabile nell'Allegato B.01.7 – Documentazione del Comune di Sant'Antioco_ Struttura ricettiva (parte 2), al quale si rimanda per ogni doveroso approfondimento.

È presente un'ulteriore domanda di agibilità relativa all'intera struttura ricettiva presentata dalla Società ~~XXXXXXXXXX~~ al SUAPE di Sant'Antioco Tale istanza è stata protocollata in data 19/05/2015 al n° 10752 ed è identificata dal codice univoco SUAP n° 3503.

Della presente istanza, tra i documenti reperiti mediante l'accesso agli atti, è stata reperita unicamente una richiesta di integrazioni inviata dall'U.T. del Comune di Sant'Antioco in data 29/05/2015, nella quale indicava quanto segue:

(...)

In riferimento alla pratica indicata in oggetto, si segnala alia S.V. che l'ufficio competente per l'istruttoria ha rilevato che:

- *Sul portale regionale www.sardeanasuap.it è tutt'ora la pratica codice univoco 3457 prot. n. 9090 del 27/04/2015, per la quale sono state richieste integrazioni. Si chiede pertanto di annullare la stessa al fine di permetterne l'archiviazione;*
- *Il versamento di € 52,00 del 23/09/2010 è relativo alla richiesta di agibilità codice univoco 2901 prot. n. 21399 del 23/09/2014 dichiarata irricevibile, occorre pertanto effettuare un nuovo versamento dell'importo di € 52,00, intestato al Comune di Sant'Antioco - IBAN: IT13A0101543981000070188690 - causale diritti di segreteria.*

Si invita la S.V. a presentare le modifiche/integrazioni sopra menzionate entro cinque giorni dal ricevimento della presente, il non adempimento potrebbe comportare l'emissione di un provvedimento di sospensione dell'attività." (...)

Dagli elementi raccolti mediante l'accesso agli atti, non è stata rilevata alcuna integrazione relativa alla presente pratica di agibilità. Pertanto, anche questa ennesima istanza di agibilità risulta presumibilmente priva di efficacia.

La richiesta di agibilità sopra analizzata è consultabile nell'Allegato B.01.8 – Documentazione del Comune di Sant'Antioco_Struttura ricettiva (parte 2), al quale si rimanda per ogni doveroso approfondimento.

Alla luce di quanto sopra analizzato, lo scrivente sottolinea che occorre differenziare il riferimento dell'ultimo stadio progettuale approvato per i diversi corpi di fabbrica che compongono la struttura ricettiva. In particolare, per la determinazione degli eventuali abusi tra lo stato assentito e quello reale, il titolo di riferimento è la C.E. originale, ovvero la n°109/2002 del 21/08/2002.

Mentre, il blocco servizi ha subito una variante in corso d'opera identificata con la C.E. n° 163/02 del 21/11/2002, successivamente rinnovata con la C.E. n°25 rilasciata in data 23/01/2006. Inoltre, il blocco servizi è stato oggetto di una pratica SUAPE relativa ad opere interne, identificata con il n° 3107 del 16/12/2014. Come analizzato in precedenza, si precisa ulteriormente che nel fascicolo relativo alla presente pratica edilizia, non sono state reperite le planimetrie oggetto di modifiche. L'unica tavola disponibile riguarda lo stralcio del Puc e lo stralcio Aerofotogrammetrico.

Pertanto, tale titolo edilizio non potrà essere utilizzato come riferimento per l'individuazione degli eventuali abusi. Per il blocco servizi, quindi si farà riferimento al titolo precedente, ovvero la C.E. n° 163/02.

Per ogni doveroso approfondimento circa quanto analizzato nel presente capitolo, lo scrivente rimanda alla consultazione degli Allegati B.01 (parte 1 e 2) e B.02 – Documentazione del comune di Sant'Antioco, all'interno dei quali sono stati riportati tutti i titoli edilizi analizzati nelle pagine precedenti, forniti dall'U.T.C. di Sant'Antioco a seguito di formale accesso agli atti.

3.3. Eventuali abusi nel complesso immobiliare e loro sanabilità

Nel presente capitolo, lo scrivente provvederà a fornire un quadro relativo al complesso immobiliare oggetto di pignoramento, in merito all'analisi sugli eventuali abusi riscontrati e alla loro sanabilità, mediante il confronto tra le planimetrie dello stato reale, con le planimetrie depositate in catasto e con i progetti approvati.

Le planimetrie dello stato reale, scaturite dal rilievo metrico condotto sui vari corpi di fabbrica che compongono il complesso edilizio, sono consultabili all'interno dell'Allegato E – Planimetrie degli immobili come da rilievo. Le planimetrie catastali dei fabbricati oggetto di perizia, invece, corredate di relative visure catastali storiche, vengono riportate all'interno dell'Allegato C – Documentazione catastale, al quale si rimanda per ogni doveroso approfondimento. Per quanto riguarda le planimetrie progettuali approvate, invece, si rimanda alla consultazione degli Allegati B.01 (parte 1 e 2) e B.02 – Documentazione del comune di Sant'Antioco.

Si precisa ulteriormente che, in merito alla situazione progettuale assentita, come meglio analizzato nel capitolo precedente, si farà riferimento agli elaborati grafici relativi a diverse Concessioni Edilizie. Questo è dovuto dal fatto che, l'intero complesso edilizio, composto da una parte destinata ad azienda agricola e una parte destinata a struttura ricettiva, è stato edificato, nel tempo, a più riprese, con titoli edilizi differenti. Inoltre, anche all'interno delle stesse macroaree (azienda agricola e struttura ricettiva), i vari corpi di fabbrica hanno, in alcuni casi, una storia urbanistica diversa. Ulteriormente si sottolinea che la pratica SUAPE relativa alla manutenzione straordinaria per opere interne a zero giorni, inerente al corpo di fabbrica della struttura ricettiva destinato ai servizi, identificata con il n° 3107 del 16/12/2014, è priva di apposite planimetrie. Pertanto, nonostante tale titolo risulta l'ultimo stadio approvato relativo alla suddetta porzione di fabbricato, non potrà essere preso in considerazione per la determinazione degli eventuali abusi, ma verrà preso in considerazione inevitabilmente il titolo precedente.

Per maggiori approfondimenti in merito, si rimanda alla consultazione del capitolo 3.2 – Storia Amministrativa del complesso immobiliare, ricompreso nel presente Allegato D, oltre alla consultazione dei sopra menzionati Allegati B.

Per una maggiore fruibilità della trattazione, nel seguito verrà eseguito il raffronto tra lo stato reale e quello assentito, suddividendo il maggiore complesso edilizio per macroaree e analizzando ogni singolo corpo di fabbrica in oggetto.

Inoltre, nonostante l'analisi degli abusi verrà effettuata singolarmente per ogni corpo di fabbrica, si precisa che gli oneri relativi alle bonifiche necessarie, verranno valutati per ognuno dei due comparti che formano il complesso immobiliare. Questa scelta è dettata dal fatto che nonostante l'intero complesso edilizio è stato realizzato su un lotto urbanistico unico, e alla luce degli elementi raccolti durante le operazioni peritali, l'attività turistica-ricettiva non è subordinata a quella agricola-vivaistica. Pertanto, i due comparti sono alienabili separatamente in due lotti di vendita distinti, con la possibilità di accorparli in un lotto unico. Tali tematiche verranno meglio approfondite nel proseguo della trattazione, in considerazione del fatto che il lotto urbanistico unico, il quale comprende i due comparti, è stato, nel tempo, oggetto di diverse deroghe che verranno adeguatamente evidenziate nelle pagine successive. Queste deroghe hanno come oggetto la volumetria e le distanze, sia tra fabbricati che dai confini, pertanto, tale precisazione è di fondamentale importanza soprattutto nel caso di alienazione separata delle due macroaree, al fine di evitare contenziosi futuri tra le proprietà.

Si precisa inoltre che, in funzione della particolarità della zona urbanistica nella quale ricadono gli immobili, ovvero zona E, vincolata oltretutto al lotto urbanistico minimo per l'edificazione, il complesso edilizio non è ulteriormente frazionabile in lotti più piccoli. Pertanto, un eventuale frazionamento e alienazione dei singoli corpi di fabbrica che compongono l'intero complesso immobiliare, non è in alcun caso percorribile. Di conseguenza, il calcolo degli oneri relativi alle bonifiche, valutati per ogni singolo immobile, non si ritiene adatto per la presente casistica. In sintesi, quindi, verrà fornita un'analisi relativa agli eventuali abusi riscontrati per ogni singolo immobile, ma il calcolo degli oneri per le bonifiche necessarie verrà valutato accorpendo gli immobili presenti in ognuno dei due comparti che compongono l'intero complesso edilizio oggetto di valutazione. Come anticipato in precedenza, anche il valore di stima dell'intero complesso immobiliare verrà fornito in due lotti separati, ovvero uno riguardante la zona destinata a struttura ricettiva, e uno relativo a quella destinata ad azienda agricola.

3.3.1. Azienda Agricola

Di seguito vengono riportati in forma schematica i corpi di fabbrica che compongono l'azienda agricola:

Fabbricati	Identificativo attuale (N.C.E.U. – Foglio 5)
Edificio residenziale anteriore	Particella 710
Edificio residenziale posteriore	Particella 712
Cisterna	
Cabina generatore	
Forno	
Sala lavorazione	Particella 713
Alloggi dipendenti	Particella 719 (Sub. 1, 2, 3)
Serre anteriori e posteriori	-

Alla luce dello studio svolto nel capitolo 3.2 – Storia Amministrativa del complesso immobiliare, il titolo edilizio di riferimento che verrà utilizzato per l'individuazione degli eventuali abusi degli immobili sopra citati, sarà la Concessione Edilizia n° 91/2002, al netto del corpo di fabbrica attualmente identificato al N.C.E.U. del comune di Sant'Antioco al Foglio 5, Particella 719 (Sub. 1, 2 e 3).

Tale immobile, è stato oggetto di una successiva pratica edilizia, ovvero la Concessione Edilizia n° 152 rilasciata in data 03/10/2003, la quale ha come oggetto la "RISTRUTTURAZIONE DI UN FABBRICATO DA ADIBIRE AD ALLOGGIO DIPENDENTI".

- **Particella 710 (Edificio residenziale anteriore)**

Dal confronto tra le planimetrie elaborate da parte dello scrivente (conseguenti al rilievo metrico condotto sui luoghi), consultabili nelle Tavole 4.1 e 4.2 contenute all'interno del più ampio all'Allegato E – Planimetrie degli immobili come da rilievo, e la planimetria catastale consultabile nell'Allegato C – Documentazione catastale, è emerso come vi sia di gran lunga rispondenza tra la configurazione geometrica degli ambienti reale e quella catastale.

Qualche minima differenza è stata rilevata nel posizionamento e dimensionamento di alcuni infissi, oltre ad una leggera traslazione di qualche tramezzo.

In particolare, vi è grossomodo corrispondenza in termini di sagoma dell'immobile e di consistenza generale, mentre a livello di compartimentazione interna degli ambienti sono state rilevate alcune incongruenze.

La prima difformità rilevata riguarda il bagno, in quanto nella realtà ha una superficie lievemente inferiore rispetto alla rappresentazione catastale. In particolare, il tramezzo di separazione con il Soggiorno/pranzo esposto ad Ovest – Nord/Ovest, nella realtà risulta traslato in direzione Est – Sud/Est rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale di riferimento. Tale traslazione genera inevitabilmente un leggero ampliamento del Soggiorno/pranzo e di conseguenza una riduzione della superficie del bagno.

Una simile difformità è stata riscontrata anche tra le camere e il Soggiorno/pranzo. Anche in questo caso, il tramezzo di separazione tra i suddetti ambienti, nella realtà risulta leggermente traslato verso Nord – Nord/Est, generando un leggero ampliamento della camera 01 e della camera 02, a discapito del Soggiorno/pranzo. Inoltre, l'esterno dell'immobile è caratterizzato, oltre che dalla veranda, la quale coincide tra lo stato reale e quanto rappresentato catastalmente, anche da ulteriori aree esterne, rilevate in situ dallo scrivente e denominate cortile 01, 02 e 03. Tali aree di pertinenza sono ubicate nel perimetro esterno del fabbricato, e non risultano rappresentate nella planimetria catastale di riferimento.

Questa difformità, oltre che verificabile nella planimetria catastale, è inoltre identificata anche nella mappa censuaria del Foglio catastale di riferimento, nonché nella visura al N.C.T.

In particolare, l'ingombro del fabbricato rappresentato nella suddetta mappa del Foglio 5 è assimilabile al perimetro del fabbricato, compreso la veranda, ad esclusione delle aree esterne.

Questo è confermato ulteriormente nella visura al catasto Terreni dell'area urbana identificata con la Particella 710, nella quale insiste il fabbricato, in quanto la superficie di tale area urbana corrisponde grossomodo alla superficie lorda dell'immobile, non includendo le aree esterne. Tali aree esterne, quindi, di pertinenza del fabbricato residenziale anteriore, censito al N.C.E.U. del Comune di Sant'Antioco al Foglio 5, Particella 710, ricadono nella Particella 711, inclusa nella medesima azienda agricola.

Lo scrivente precisa come l'inquadramento catastale dell'immobile, riscontrato nelle opportune visure, corrisponda a quello della categoria A/4 – Abitazione di tipo popolare, il quale coincide con l'attuale destinazione d'uso reale degli ambienti.

Alla luce di quanto sopra descritto, lo scrivente sottolinea che le incongruenze rilevate tra lo stato reale e quanto rappresentato nella planimetria catastale di riferimento, risultano essere prettamente formali e dunque suscettibili di bonifica.

Tale bonifica dovrà includere, oltre ad un nuovo deposito della planimetria catastale aggiornata, acquisendo lo stato reale dei luoghi, anche un tipo mappale necessario all'aggiornamento della cartografia catastale di riferimento, con l'inserimento delle aree scoperte di pertinenza.

Il calcolo degli oneri relativi alle bonifiche catastali, verrà elaborato nel seguito, accorpando tutte le bonifiche necessarie per l'intera area destinata ad azienda agricola. Lo scrivente precisa e sottolinea il fatto che gli oneri nel seguito quantificati saranno detratti dal valore economico di mercato, il quale verrà nel seguito calcolato per l'immobile oggetto di perizia.

Si ritiene doveroso anticipare e precisare sin d'ora che, il nuovo deposito catastale dovrà avvenire successivamente alla bonifica progettuale nel seguito analizzata, di modo da includere le eventuali ulteriori modifiche generate dalle ipotetiche demolizioni previste per le opere eventualmente non suscettibili di sanatoria urbanistica.

Pertanto, seppure l'analisi delle difformità catastali sopra riportata è stata svolta mediante il raffronto tra lo stato reale e la planimetria catastale depositata, gli oneri successivamente determinati terranno debitamente conto delle eventuali modifiche derivanti dalle demolizioni relative agli abusi non suscettibili di sanatoria urbanistica. Per quanto riguarda lo stato progettuale autorizzato, invece, come analizzato nelle pagine precedenti, si fa riferimento agli elaborati grafici relativi alla Concessione Edilizia n° 91/2002 rilasciata in data 22/07/2002, riportata all'interno dell'Allegato B.02 – Documentazione del Comune di Sant'Antioco, Azienda agricola.

Dal confronto tra le planimetrie elaborate da parte dello scrivente (conseguenti al rilievo metrico condotto sui luoghi), consultabili nelle Tavole 4.1 e 4.2 contenute all'interno del più ampio all'Allegato E – Planimetrie degli immobili come da rilievo, e le planimetrie relative allo stato progettuale, è emerso come non vi sia del tutto rispondenza tra la configurazione geometrica degli ambienti reale e quella progettuale assentita. In particolare, vi è grossomodo corrispondenza in termini di sagoma dell'immobile e di consistenza generale, al netto della porzione Nord/Est del fabbricato. Anche a livello di compartimentazione interna degli ambienti vi è grossomodo corrispondenza, ugualmente ad esclusione della zona Nord/Est dell'immobile sopra menzionata, nella quale è ubicato il bagno. Inoltre, sono state rilevate alcune incongruenze nel posizionamento e dimensionamento di alcuni infissi, oltre ad una lieve traslazione di qualche tramezzo.

La difformità più rilevante, quindi, è l'ampliamento del bagno mediante la traslazione della muratura perimetrale del vano in direzione Est – Sud/Est, occupando, così, una porzione della veranda. Inoltre, in tale prospetto è stata creata un'apertura per l'installazione di una finestra, la quale non è rappresentata nelle planimetrie assentite di riferimento. Pertanto, il bagno così come appare nello stato reale è più ampio rispetto a quanto assentito, ed è dotato di due finestre anziché una.

È doveroso sottolineare che tale ampliamento non genera alcun incremento di volumetria, in quanto, analizzando le tavole del progetto approvato, si evince che il calcolo del volume include anche tutta la veranda, attualmente occupata da una porzione del bagno. L'unico parametro che varia, quindi, è la suddivisione tra superficie utile e superficie non residenziale dell'immobile, mentre, il volume e la superficie coperta rimangono invariati nonostante l'ampliamento sopra descritto.

Anche le aree esterne destinate a cortile rilevate sui luoghi, risultano grossomodo corrispondenti con quanto rappresentato nelle tavole progettuali assentite.

Alla luce di quanto sopra descritto, lo scrivente sottolinea che all'interno dell'immobile in oggetto, sono stati rilevati esclusivamente degli abusi formali, e quindi suscettibili di sanatoria, previa apposita interlocuzione con l'U.T.C. di Sant'Antioco.

È doveroso precisare che, tutte le difformità di lieve entità, come la traslazione di tramezzi e di infissi, oltre alla diversa compartimentazione interna, sono considerate suscettibili di sanatoria.

Anche la diversa sagoma del fabbricato generata dall'ampliamento del bagno a discapito della veranda, previa apposita interlocuzione con l'U.T.C. di Sant'Antioco, è presumibilmente suscettibile di sanatoria in quanto, secondo gli elementi raccolti durante le operazioni peritali, la veranda è già ricompresa nel calcolo della volumetria. Nonostante ciò, considerata la particolare zona urbanistica nella quale ricade il complesso immobiliare (Zona E), sottoposta a diversi vincoli, anche di tipo paesaggistico e non solamente di tipo urbanistico, è doveroso sottolineare che qualsiasi intervento edilizio, al netto di opere interne, è soggetto alla richiesta del Nulla Osta paesaggistico. Tale tematica verrà meglio approfondita nel proseguo della trattazione.

Lo scrivente precisa, inoltre, come la destinazione d'uso dell'immobile indicata a livello progettuale coincide con l'attuale destinazione d'uso reale degli ambienti. Sulla base delle considerazioni sopra illustrate, effettuate a partire dalla documentazione depositata all'U.T.C. di Sant'Antioco, lo scrivente sottolinea che si rende necessario il calcolo degli oneri relativi ai nuovi depositi progettuali, comprensivi dei costi di sanatoria e degli oneri tecnici da corrispondere a tecnico abilitato, necessari per la sanabilità dell'immobile in oggetto, previa consultazione con l'U.T.C. di Sant'Antioco. Quanto sopra al fine di ripristinare la piena liceità urbanistica dell'immobile.

Il calcolo degli oneri relativi alle bonifiche progettuali, verranno calcolati nel seguito, accorpando tutte le bonifiche necessarie per l'intera area destinata ad azienda agricola. Lo scrivente precisa e sottolinea il fatto che gli oneri nel seguito quantificati saranno detratti dal valore economico di mercato, il quale verrà nel seguito calcolato per l'immobile oggetto di perizia.

- **Particella 712 (Edificio residenziale posteriore)**

Dal confronto tra le planimetrie elaborate da parte dello scrivente (conseguenti al rilievo metrico condotto sui luoghi), consultabili nelle Tavole 5.1 e 5.2 contenute all'interno del più ampio all'Allegato E – Planimetrie degli immobili come da rilievo, e la planimetria catastale consultabile nell'Allegato C – Documentazione catastale, è emerso come vi sia di gran lunga rispondenza tra la configurazione geometrica degli ambienti reale e quella catastale.

Qualche minima differenza è stata rilevata nel posizionamento e dimensionamento di alcuni infissi, oltre ad una leggera traslazione di qualche tramezzo.

In particolare, vi è grossomodo corrispondenza in termini di sagoma dell'immobile e di consistenza generale, mentre a livello di compartimentazione interna degli ambienti sono state rilevate alcune incongruenze.

La difformità maggiormente rilevante riguarda la compartimentazione interna. Nella realtà, i tramezzi interni risultano tutti traslati in direzione Ovest, generando un aumento della superficie del Soggiorno/cucina e di conseguenza una riduzione dell'ultimo vano denominato magazzino, rispetto a quanto rappresentato a livello catastale. Inoltre, nel prospetto Nord del fabbricato sono presenti tre finestre e una porta finestra, mentre, nella planimetria progettuale viene indicata una portafinestra in più che garantisce il collegamento diretto del magazzino con l'esterno. In particolare, tale magazzino in progetto è accessibile esclusivamente dall'esterno, mentre nella realtà, tale accesso esterno non è presente e questo vano è accessibile solo internamente direttamente dalla camera.

Anche la veranda rilevata nei luoghi è grossomodo assimilabile a quanto rappresentato nella planimetria catastale.

Ulteriormente, l'immobile è dotato di tre pertinenze esterne, ovvero una cisterna, una cabina elettrica e un forno, ubicati nell'area cortilizia esterna. Dai rilievi svolti nei luoghi, tali manufatti risultano di gran lunga corrispondenti a quanto rappresentato nella planimetria progettuale di riferimento.

Lo scrivente precisa come l'inquadramento catastale dell'immobile, riscontrato nelle opportune visure, corrisponda a quello della categoria A/4 – Abitazione di tipo popolare, il quale coincide con l'attuale destinazione d'uso reale degli ambienti.

Alla luce di quanto sopra descritto, lo scrivente sottolinea che le incongruenze rilevate tra lo stato reale e quanto rappresentato nella planimetria catastale di riferimento, risultano essere prettamente formali e dunque suscettibili di bonifica. Tale bonifica sarà garantita mediante il deposito di una nuova planimetria catastale aggiornata, acquisendo lo stato reale dei luoghi.

Il calcolo degli oneri relativi alle bonifiche catastali, verranno calcolati nel seguito, accorpando tutte le bonifiche necessarie per l'intera area destinata ad azienda agricola. Lo scrivente precisa e sottolinea il fatto che gli oneri nel seguito quantificati saranno detratti dal valore economico di mercato, il quale verrà nel seguito calcolato per l'immobile oggetto di perizia.

Si ritiene doveroso anticipare e precisare sin d'ora che, il nuovo deposito catastale dovrà avvenire successivamente alla bonifica progettuale nel seguito analizzata, di modo da includere le eventuali ulteriori modifiche generate dalle ipotetiche demolizioni previste per le opere eventualmente non suscettibili di sanatoria urbanistica.

Pertanto, se pur l'analisi delle difformità catastali sopra riportata è stata svolta mediante il raffronto tra lo stato reale e la planimetria catastale depositata, gli oneri successivamente determinati terranno debitamente conto delle eventuali modifiche derivanti dalle demolizioni relative agli abusi non suscettibili di sanatoria urbanistica. Per quanto riguarda lo stato progettuale autorizzato, invece, come analizzato nelle pagine precedenti, si fa riferimento agli elaborati grafici relativi alla Concessione Edilizia n° 91/2002 rilasciata in data 22/07/2002, riportata all'interno dell'Allegato B.02 – Documentazione del Comune di Sant'Antioco_Azienda agricola.

Dal confronto tra le planimetrie elaborate da parte dello scrivente (conseguenti al rilievo metrico condotto sui luoghi), consultabili nelle Tavole 5.1 e 5.2 contenute all'interno del più ampio all'Allegato E – Planimetrie degli immobili come da rilievo, e le planimetrie relative allo stato progettuale, è emerso come vi sia di gran lunga rispondenza tra la configurazione geometrica degli ambienti reale e quella progettuale assentita. In particolare, vi è corrispondenza in termini di sagoma dell'immobile e di consistenza generale. A livello di compartimentazione interna degli ambienti, invece, sono state rilevate alcune difformità. Inoltre, sono state rilevate alcune incongruenze nel posizionamento e dimensionamento di alcuni infissi, oltre ad una lieve traslazione di qualche tramezzo.

La difformità maggiormente rilevante è riconducibile a quella analizzata a livello catastale. Precisamente, nella realtà dei luoghi, i tramezzi interni risultano tutti traslati in direzione Ovest, generando un aumento della superficie del Soggiorno/cucina e di conseguenza una riduzione dell'ultimo vano denominato magazzino, rispetto a quanto rappresentato a livello progettuale. Inoltre, nel prospetto Nord del fabbricato sono presenti tre finestre e una porta finestra, mentre, nella planimetria progettuale viene indicata una portafinestra in più che garantisce il collegamento diretto del magazzino con l'esterno. In particolare, tale magazzino in progetto è accessibile esclusivamente dall'esterno, mentre nella realtà, tale accesso esterno non è presente e questo vano è accessibile solo internamente direttamente dalla camera.

Anche la veranda rilevata nei luoghi è grossomodo assimilabile a quanto rappresentato nella planimetria progettuale.

Ulteriormente, l'immobile è dotato di tre pertinenze esterne, ovvero una cisterna, una cabina elettrica e un forno, ubicati nell'area cortilizia esterna. Dai rilievi svolti nei luoghi, tali manufatti risultano di gran lunga corrispondenti a quanto rappresentato nella planimetria assentita di riferimento.

Alla luce di quanto sopra descritto, lo scrivente sottolinea che all'interno dell'immobile in oggetto, sono stati rilevati esclusivamente degli abusi formali, e quindi suscettibili di sanatoria, previa apposita interlocuzione con l'U.T.C. di Sant'Antioco.

È doveroso precisare che, tutte le difformità di lieve entità, come la traslazione di tramezzi e di infissi, oltre alla diversa compartimentazione interna, sono considerate suscettibili di sanatoria.

Anche le difformità prospettiche, relative al numero di infissi esterni presenti nel prospetto principale, è presumibilmente suscettibile di sanatoria previa apposita interlocuzione con l'U.T.C. di Sant'Antioco. Considerata la particolare zona urbanistica nella quale ricade il complesso immobiliare (Zona E), sottoposta a diversi vincoli, è doveroso sottolineare che qualsiasi intervento edilizio, al netto di opere interne, è soggetto alla richiesta del Nulla Osta paesaggistico. Tale tematica verrà meglio approfondita nel proseguo della trattazione.

Lo scrivente precisa, inoltre, come la destinazione d'uso dell'immobile indicata a livello progettuale coincide con l'attuale destinazione d'uso reale degli ambienti.

Sulla base delle considerazioni sopra illustrate, effettuate a partire dalla documentazione depositata all'U.T.C. di Sant'Antioco, lo scrivente sottolinea che si rende necessario il calcolo degli oneri relativi ai nuovi depositi progettuali, comprensivi dei costi di sanatoria e degli oneri tecnici da corrispondere a tecnico abilitato, necessari per la sanabilità dell'immobile in oggetto, previa consultazione con l'U.T.C. di Sant'Antioco. Quanto sopra al fine di ripristinare la piena liceità urbanistica dell'immobile.

Il calcolo degli oneri relativi alle bonifiche progettuali, verranno calcolati nel seguito, accorpando tutte le bonifiche necessarie per l'intera area destinata ad azienda agricola. Lo scrivente precisa e sottolinea il fatto che gli oneri nel seguito quantificati saranno detratti dal valore economico di mercato, il quale verrà nel seguito calcolato per l'immobile oggetto di perizia.

- **Particella 713 (Sala lavorazione)**

Per quanto concerne il presente corpo di fabbrica, è doveroso sottolineare sin d'ora il fatto che l'unità immobiliare è censita secondo la categoria catastale C/3, ovvero "Laboratori per arti e mestieri", ma è attualmente adibita e regolarmente utilizzata da soggetto terzo come abitazione. Tale destinazione d'uso residenziale è del tutto abusiva e si anticipa che non è suscettibile di sanatoria, considerati i vincoli dettati dalla zona urbanistica omogenea nella quale ricade il complesso edilizio in oggetto. Dal confronto tra le planimetrie elaborate da parte dello scrivente (conseguenti al rilievo metrico condotto sui luoghi), consultabili nelle Tavole 6.1 e 6.2 contenute all'interno del più ampio all'Allegato E – Planimetrie degli immobili come da rilievo, e la planimetria catastale consultabile nell'Allegato C – Documentazione catastale, è emerso come vi sia di gran lunga rispondenza tra la configurazione geometrica degli ambienti reale e quella catastale.

Qualche minima differenza è stata rilevata nel posizionamento e dimensionamento di alcuni infissi, oltre ad una leggera traslazione di qualche tramezzo.

In particolare, vi è grossomodo corrispondenza in termini di sagoma dell'immobile e di consistenza generale, mentre a livello di compartimentazione interna degli ambienti sono state rilevate alcune incongruenze.

La difformità più evidente, al netto della destinazione d'uso, è certamente il posizionamento della parete di separazione degli ambienti realmente destinati a Cucina e Soggiorno, rispettivamente individuati nella planimetria catastale come Magazzino e Sala lavorazione. In particolare, tale tramezzo nella realtà risulta traslato in direzione Sud – Sud/Est, generando una riduzione della superficie del vano abusivamente destinato a Cucina, a vantaggio del Soggiorno. Inoltre, il tramezzo rappresentato nella planimetria catastale è dotato di una piccola apertura corredata di apposita porta di separazione tra i due ambienti, mentre, nella realtà, la muratura è dotata di un'ampia apertura, priva di infisso e caratterizzata da un arco.

Ulteriormente, la terrazza di pertinenza e la scala in muratura di accesso all'immobile, rappresentate nella planimetria catastale, sono di gran lunga coincidenti con quanto rilevato dallo scrivente sui luoghi.

Alla luce di quanto sopra descritto, lo scrivente sottolinea che le incongruenze rilevate tra lo stato reale e quanto rappresentato nella planimetria catastale di riferimento, risultano essere prettamente formali e dunque suscettibili di bonifica, a netto della destinazione d'uso. Tale bonifica dovrà includere un nuovo deposito della planimetria catastale aggiornata, acquisendo lo stato reale dei luoghi.

Il calcolo degli oneri relativi alle bonifiche catastali, verranno calcolati nel seguito, accorpando tutte le bonifiche necessarie per l'intera area destinata ad azienda agricola. Lo scrivente precisa e sottolinea il fatto che gli oneri nel seguito quantificati saranno detratti dal valore economico di mercato, il quale verrà nel seguito calcolato per l'immobile oggetto di perizia.

Si ritiene doveroso anticipare e precisare sin d'ora che, il nuovo deposito catastale dovrà avvenire successivamente alla bonifica progettuale nel seguito analizzata, di modo da includere le eventuali ulteriori modifiche generate dalle ipotetiche demolizioni previste per le opere eventualmente non suscettibili di sanatoria urbanistica.

Pertanto, se pur l'analisi delle difformità catastali sopra riportata è stata svolta mediante il raffronto tra lo stato reale e la planimetria catastale depositata, gli oneri successivamente determinati terranno debitamente conto delle eventuali modifiche derivanti dalle demolizioni relative agli abusi non suscettibili di sanatoria urbanistica. Per quanto riguarda lo stato progettuale autorizzato, invece, come analizzato nelle pagine precedenti, si fa riferimento agli elaborati grafici relativi alla Concessione Edilizia n° 91/2002 rilasciata in data 22/07/2002, riportata all'interno dell'Allegato B.02 – Documentazione del Comune di Sant'Antioco_Azienda agricola.

Come anticipato in precedenza, il corpo di fabbrica in oggetto, anche a livello progettuale, è destinato a sala lavorazioni, annessa all'azienda agricola. Nella realtà, invece, è destinato e utilizzato abusivamente come abitazione. Tale difformità non è suscettibile di sanatoria in quanto l'immobile ricade nella zona omogenea E (agricola), pertanto, soggetta a svariati vincoli, i quali non consentono il cambio di destinazione d'uso di tale unità immobiliare in residenziale.

Dal confronto tra le planimetrie elaborate da parte dello scrivente (conseguenti al rilievo metrico condotto sui luoghi), consultabili nelle Tavole 6.1 e 6.2 contenute all'interno del più ampio all'Allegato E – Planimetrie degli immobili come da rilievo, e le planimetrie relative allo stato progettuale, è emerso come vi sia di gran lunga rispondenza tra la configurazione geometrica degli ambienti reale e quella progettuale assentita.

In particolare, vi è corrispondenza in termini di sagoma dell'immobile e di consistenza generale. A livello di compartimentazione interna degli ambienti, invece, sono state rilevate alcune difformità. Inoltre, sono state rilevate alcune incongruenze nel posizionamento e dimensionamento di alcuni infissi, oltre ad una lieve traslazione di qualche tramezzo.

La difformità maggiormente rilevante è riconducibile a quella analizzata a livello catastale. Precisamente, la difformità più evidente, al netto della destinazione d'uso, è certamente il posizionamento della parete di separazione degli ambienti realmente destinati a Cucina e Soggiorno, rispettivamente individuati nella planimetria progettuale come locali pluriuso. In particolare, tale tramezzo nella realtà risulta traslato in direzione Sud – Sud/Est, generando una riduzione della superficie del vano abusivamente destinato a Cucina, a vantaggio del Soggiorno. Inoltre, il tramezzo rappresentato nella planimetria progettuale è dotato di una piccola apertura corredata di apposita porta di separazione tra i due ambienti, mentre, nella realtà, la muratura è dotata di un'ampia apertura, priva di infisso e caratterizzata da un arco.

Ulteriormente, la terrazza di pertinenza e la scala in muratura di accesso all'immobile, rappresentate nella planimetria progettuale, sono di gran lunga coincidenti con quanto rilevato dallo scrivente sui luoghi.

Alla luce di quanto sopra descritto, lo scrivente sottolinea che all'interno dell'immobile in oggetto, sono stati rilevati esclusivamente degli abusi formali, e quindi suscettibili di sanatoria, previa apposita interlocuzione con l'U.T.C. di Sant'Antioco, al netto della destinazione d'uso abusivamente modificata rispetto a quanto assentito progettualmente, la quale non è suscettibile di sanatoria.

È doveroso precisare che, tutte le difformità di lieve entità, come la traslazione di tramezzi e di infissi, oltre alla diversa compartimentazione interna, sono considerate suscettibili di sanatoria. Per quanto concerne la destinazione d'uso, invece, non essendo suscettibile di sanatoria, è fondamentale ripristinare l'unità immobiliare come assentito, ovvero un locale artigianale.

Considerata la particolare zona urbanistica nella quale ricade il complesso immobiliare (Zona E), sottoposta a diversi vincoli, è doveroso sottolineare che qualsiasi intervento edilizio, al netto di opere interne, è soggetto alla richiesta del Nulla Osta paesaggistico. Tale tematica verrà meglio approfondita nel proseguo della trattazione.

Sulla base delle considerazioni sopra illustrate, effettuate a partire dalla documentazione depositata all'U.T.C. di Sant'Antioco, lo scrivente sottolinea che si rende necessario il calcolo degli oneri relativi ai nuovi depositi progettuali, comprensivi dei costi di sanatoria e degli oneri tecnici da corrispondere a tecnico abilitato, necessari per la sanabilità dell'immobile in oggetto, per le sole opere edili, previa consultazione con l'U.T.C. di Sant'Antioco. Quanto sopra al fine di ripristinare la piena liceità urbanistica dell'immobile. Si precisa ulteriormente che dalla suddetta sanatoria è totalmente escluso il cambio di destinazione d'uso in abitativo, il quale si considera non suscettibile di sanatoria.

Il calcolo degli oneri relativi alle bonifiche progettuali, verranno calcolati nel seguito, accorpando tutte le bonifiche necessarie per l'intera area destinata ad azienda agricola. Lo scrivente precisa e sottolinea il fatto che gli oneri quantificati saranno detratti dal valore economico di mercato, il quale verrà nel seguito calcolato per l'immobile oggetto di perizia.

- **Particella 719 – Sub. 1, 2, 3 (Alloggi dipendenti)**

Dal confronto tra le planimetrie elaborate da parte dello scrivente (conseguenti al rilievo metrico condotto sui luoghi), consultabili nelle Tavole 7.1 e 7.2 contenute all'interno del più ampio all'Allegato E – Planimetrie degli immobili come da rilievo, e la planimetria catastale consultabile nell'Allegato C – Documentazione catastale, è emerso come vi sia di gran lunga rispondenza tra la configurazione geometrica degli ambienti reale e quella catastale.

Qualche minima differenza è stata rilevata nel posizionamento e dimensionamento di alcuni infissi, oltre ad una leggera traslazione di qualche tramezzo.

In particolare, vi è grossomodo corrispondenza in termini di sagoma dell'immobile e di consistenza generale, mentre a livello di compartimentazione interna degli ambienti sono state rilevate delle lievi incongruenze, relative ad alcune traslazioni di qualche tramezzo.

La difformità maggiormente rilevante riguarda invece la destinazione d'uso degli ambienti interni. Nella realtà, ognuna delle tre unità immobiliari è composta da due camere e un bagno, oltre alla veranda di ingresso e il cortile posteriore.

Mentre, nella planimetria catastale, gli ambienti sono ugualmente tre per ciascuna unità, ma rispetto a quanto rilevato nei luoghi, sono rispettivamente destinati a Soggiorno, camera e bagno. Inoltre, è stata rilevata una difformità sulla rappresentazione dell'area esterna al fabbricato, denominata cortile.

Lo scrivente precisa come l'inquadramento catastale dell'immobile, riscontrato nelle opportune visure, corrisponda a quello della categoria A/3 – Abitazione di tipo economico, il quale coincide con l'attuale destinazione d'uso reale degli ambienti.

Alla luce di quanto sopra descritto, lo scrivente sottolinea che le incongruenze rilevate tra lo stato reale e quanto rappresentato nella planimetria catastale di riferimento, risultano essere prettamente formali e dunque suscettibili di bonifica, al netto della destinazione d'uso degli ambienti interna, la quale dovrà essere ripristinata così come assentito. Tale bonifica sarà garantita mediante il deposito di una nuova planimetria catastale aggiornata, acquisendo lo stato reale dei luoghi.

Il calcolo degli oneri relativi alle bonifiche catastali, verranno calcolati nel seguito, accorpando tutte le bonifiche necessarie per l'intera area destinata ad azienda agricola.

Lo scrivente precisa e sottolinea il fatto che gli oneri nel seguito quantificati saranno detratti dal valore economico di mercato, il quale verrà nel seguito calcolato per l'immobile oggetto di perizia.

Si ritiene doveroso anticipare e precisare sin d'ora che, il nuovo deposito catastale dovrà avvenire successivamente alla bonifica progettuale nel seguito analizzata, di modo da includere le eventuali ulteriori modifiche generate dalle ipotetiche demolizioni previste per le opere eventualmente non suscettibili di sanatoria urbanistica.

Pertanto, se pur l'analisi delle difformità catastali sopra riportata è stata svolta mediante il raffronto tra lo stato reale e la planimetria catastale depositata, gli oneri successivamente determinati terranno debitamente conto delle eventuali modifiche derivanti dalle demolizioni relative agli abusi non suscettibili di sanatoria urbanistica. Per quanto riguarda lo stato progettuale autorizzato, invece, come analizzato nelle pagine precedenti, il presente corpo di fabbrica è stato oggetto di una pratica edilizia successiva alla Concessione Edilizia n° 91/2002 del 22/07/2002, comune a tutti i restanti immobili ricompresi all'interno dell'azienda agricola.

In particolare, il titolo edilizio di riferimenti è la Concessione Edilizia n° 152 rilasciata in data 03/10/2003, riportata all'interno dell'Allegato B.02 – Documentazione del Comune di Sant'Antioco_Azienda agricola.

Dal confronto tra le planimetrie elaborate da parte dello scrivente (conseguenti al rilievo metrico condotto sui luoghi), consultabili nelle Tavole 7.1 e 7.2 contenute all'interno del più ampio all'Allegato E – Planimetrie degli immobili come da rilievo, e le planimetrie relative allo stato progettuale, è emerso come vi sia di gran lunga rispondenza tra la configurazione geometrica degli ambienti reale e quella progettuale assentita. In particolare, vi è corrispondenza in termini di sagoma dell'immobile e di consistenza generale. A livello di compartimentazione interna degli ambienti, invece, sono state rilevate alcune difformità. Inoltre, sono state rilevate alcune incongruenze nel posizionamento e dimensionamento di alcuni infissi, oltre ad una lieve traslazione di qualche tramezzo.

La difformità maggiormente rilevante è riconducibile a quella analizzata a livello progettuale, ovvero la differenza della destinazione d'uso degli ambienti interni. Nella realtà, ognuna delle tre unità immobiliari è composta da due camere e un bagno, oltre alla veranda di ingresso e il cortile posteriore.

Mentre, nella planimetria catastale, gli ambienti sono ugualmente tre per ciascuna unità, ma rispetto a quanto rilevato nei luoghi, sono rispettivamente destinati a Soggiorno con angolo cottura, camera e bagno. Inoltre, è stata rilevata una difformità sulla rappresentazione dell'area esterna al fabbricato, denominata cortile. Alla luce di quanto sopra descritto, lo scrivente sottolinea che all'interno dell'immobile in oggetto, sono stati rilevati esclusivamente degli abusi formali, e quindi suscettibili di sanatoria, previa apposita interlocuzione con l'U.T.C. di Sant'Antioco, al netto del ripristino della reale destinazione d'uso degli ambienti, la quale non è suscettibile di sanatoria.

È doveroso precisare che, tutte le difformità di lieve entità, come la traslazione di tramezzi e di infissi, oltre alla diversa compartimentazione interna, sono considerate suscettibili di sanatoria. Considerata la particolare zona urbanistica nella quale ricade il complesso immobiliare (Zona E), sottoposta a diversi vincoli, è doveroso sottolineare che qualsiasi intervento edilizio, al netto di opere interne, è soggetto alla richiesta del Nulla Osta paesaggistico. Tale tematica verrà meglio approfondita nel proseguo della trattazione.

Lo scrivente precisa, inoltre, come la destinazione d'uso dell'immobile indicata a livello progettuale coincide grossomodo con l'attuale destinazione d'uso reale degli ambienti, al netto del soggiorno con angolo cottura, il quale, nella realtà è destinato a camera.

Sulla base delle considerazioni sopra illustrate, effettuate a partire dalla documentazione depositata all'U.T.C. di Sant'Antioco, lo scrivente sottolinea che si rende necessario il calcolo degli oneri relativi ai nuovi depositi progettuali, comprensivi dei costi di sanatoria e degli oneri tecnici da corrispondere a tecnico abilitato, necessari per la sanabilità dell'immobile in oggetto, previa consultazione con l'U.T.C. di Sant'Antioco. Quanto sopra al fine di ripristinare la piena liceità urbanistica dell'immobile.

Il calcolo degli oneri relativi alle bonifiche progettuali, verranno calcolati nel seguito, accorpendo tutte le bonifiche necessarie per l'intera area destinata ad azienda agricola.

Mentre, per ripristinare la corretta destinazione d'uso degli ambienti interni, ovvero il Soggiorno con angolo cottura al posto della prima camera adiacente all'ingresso, lo scrivente valuta gli oneri nella misura pari a circa 5.000,00 € IVA di Legge esclusa. Tali oneri si intendono a corpo per i tre alloggi, e si rendono necessari al fine di rinvenire gli impianti necessari al ripristino della zona cottura all'interno di ciascuna delle tre unità, presumibilmente presenti ma attualmente tombati. A tale proposito, lo scrivente sottolinea il fatto che in sede di sopralluogo non è stato comunque possibile determinare la reale presenza di tali impianti.

Lo scrivente precisa e sottolinea il fatto che gli oneri nel seguito quantificati saranno detratti dal valore economico di mercato, il quale verrà nel seguito calcolato per l'immobile oggetto di perizia.

- **Serre anteriori e posteriori**

Per quanto concerne le serre presenti all'interno del perimetro dell'azienda agricola, lo scrivente sottolinea il fatto che non risultano censite catastalmente, generando, quindi, una totale difformità a livello catastale.

A tale proposito si precisa che tali serre sono fatiscenti e inutilizzate. Specialmente quelle posteriori si trovano in uno stato di degrado e completo abbandono. Si presentano pericolanti e con gran parte delle vetrate mancanti in quanto danneggiate.

Quelle anteriori, invece, sono caratterizzate da uno stato di degrado minore rispetto a quelle posteriori e risultano parzialmente utilizzate, in quanto in alcune aree all'interno, sono presenti delle piante coltivate in vaso, riconducibili all'azienda agricola.

Pertanto, a livello catastale è necessaria la pratica di accatastamento completa di Tipo Mappale e Docfa. Date le condizioni precarie e di degrado delle serre in oggetto, è sufficiente accatastarle anche come unità collabenti (F/2).

L'adeguamento catastale previsto dovrà, in prima battuta, censire l'impronta delle serre nella mappa relativa al Catasto Terreni, e successivamente depositare la planimetria di riferimento al Catasto Fabbricati, in modo da generare l'identificativo catastale corredato di categoria catastale, la quale, se corrisponde con un'unità collabente (F/2) come sopra indicato, è priva di rendita poiché per via del suo stato di degrado, è un'unità immobiliare che non produce reddito.

Il calcolo degli oneri relativi alle bonifiche catastali, verranno calcolati nel seguito, accorpando tutte le bonifiche necessarie per l'intera area destinata ad azienda agricola.

Lo scrivente precisa e sottolinea il fatto che gli oneri nel seguito quantificati saranno detratti dal valore economico di mercato, il quale verrà nel seguito calcolato per l'immobile oggetto di perizia.

Per quanto riguarda lo stato progettuale autorizzato, invece, come analizzato nelle pagine precedenti, si fa riferimento agli elaborati grafici relativi alla Concessione Edilizia n° 91/2002 rilasciata in data 22/07/2002, riportata all'interno dell'Allegato B.02 – Documentazione del Comune di Sant'Antioco_Azienda agricola.

Dal confronto tra le planimetrie elaborate da parte dello scrivente (conseguenti al rilievo metrico condotto sui luoghi), consultabili all'interno del più ampio all'Allegato E – Planimetrie degli immobili come da rilievo, e le planimetrie relative allo stato progettuale, è emerso come vi sia di gran lunga rispondenza tra la configurazione geometrica degli ambienti reale e quella progettuale assentita. In particolare, vi è corrispondenza in termini di sagoma dell'immobile e di consistenza generale.

Considerato lo stato in cui versano le serre in oggetto, soprattutto quelle posteriori, lo scrivente, nel proseguo della trattazione intende valutare gli oneri per la demolizione e lo smaltimento dei materiali di risulta, in quanto risultano pericolanti, e si ritiene maggiormente onerosa la manutenzione e il ripristino delle parti mancanti o danneggiate.

Inoltre, per via delle variazioni apportate negli anni agli edifici ricompresi nell'azienda agricola, non è presente alcun fabbricato destinato al ricovero degli attrezzi e dei mezzi utili allo svolgimento dell'attività dell'azienda agricola, così come non è più presente alcun locale adibito a sala lavorazione.

Per tali motivi, allo stato attuale è economicamente più vantaggioso rimuovere tali serre, piuttosto che procedere ad un eventuale ripristino. Pertanto, in caso di demolizione delle serre, occorre sopprimere la particella catastale eventualmente generata a seguito dell'accatastamento sopra previsto.



3.3.2. Struttura Ricettiva

Come ampiamente analizzato nelle pagine precedenti, la struttura ricettiva si suddivide in due tipologie edilizie differenti, ovvero il corpo di fabbrica principale destinato ai servizi quali reception, bar e ristorante, e due corpi di fabbrica indipendenti nei quali sono ricompresi gli alloggi. Questi ultimi sono suddivisi in due schiere rispettivamente da otto e sei unità ciascuna.

Il corpo di fabbrica principale destinato ai servizi è censito al N.C.E.U. al Foglio 5, Particella 718, Subalterno 1. Mentre, gli alloggi sono censiti al N.C.E.U. al Foglio 5, Particella 718, Subalterni da 2 a 15.

Alla luce dello studio svolto nel capitolo 3.2 – Storia Amministrativa del complesso immobiliare, i titoli di riferimento che verranno utilizzati per l'individuazione degli eventuali abusi della struttura ricettiva sono due differenti, ovvero la Concessione Edilizia n° 109/2002 del 21/08/2002 per quanto riguarda gli alloggi, e la Concessione Edilizia n° 163/02 del 21/11/2002 per quanto concerne il blocco servizi, in quanto ha subito una variante in corso d'opera.

Inoltre, il blocco servizi è stato oggetto di una successiva pratica SUAPE relativa ad opere interne, identificata con il n° 3107 del 16/12/2014. Come analizzato in precedenza, si precisa ulteriormente che nel fascicolo relativo alla presente pratica edilizia, non sono state reperite le planimetrie oggetto di modifiche. L'unica tavola disponibile riguarda lo stralcio del Puc e lo stralcio Aerofotogrammetrico.

Pertanto, tale titolo edilizio non potrà essere utilizzato come riferimento per l'individuazione degli eventuali abusi. Per il blocco servizi, quindi si farà riferimento al titolo precedente, ovvero la C.E. n° 163/02.

- **Particella 718, Sub. 1 (Blocco servizi)**

Dal confronto tra le planimetrie elaborate da parte dello scrivente (conseguenti al rilievo metrico condotto sui luoghi), consultabili nelle Tavole 2.1 e 2.2 contenute all'interno del più ampio all'Allegato E – Planimetrie degli immobili come da rilievo, e la planimetria catastale consultabile nell'Allegato C – Documentazione catastale, è emerso come vi sia di gran lunga rispondenza tra la configurazione geometrica degli ambienti reale e quella catastale.

Qualche minima differenza è stata rilevata nel posizionamento e dimensionamento di alcuni infissi, oltre ad una leggera traslazione di qualche tramezzo.

In particolare, vi è grossomodo corrispondenza in termini di sagoma dell'immobile e di consistenza generale, mentre a livello di compartimentazione interna degli ambienti sono state rilevate alcune incongruenze riconducibili a semplici traslazioni di alcuni tramezzi, le quali, però, non generano sostanziali modifiche degli ambienti interni. Un'ulteriore differenza è stata notata nella forma dei banconi in muratura relativi alla reception e soprattutto a quello del bar, il quale risulta decisamente più ampio rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale.

Inoltre, dalla restituzione grafica svolta a seguito del rilievo effettuato sui luoghi, lo scrivente ha notato una leggera rototraslazione in direzione Ovest della porzione Sud di tale corpo di fabbrica. Tale tematica verrà meglio approfondita nel proseguo dell'analisi, in quanto la stessa incongruenza è stata rilevata in egual misura anche a livello progettuale.

Anche al piano primo e al piano interrato vi è grossomodo corrispondenza in termini di sagoma dell'immobile e di consistenza generale, al netto di qualche minima differenza nel posizionamento e dimensionamento di alcuni infissi.

Inoltre, al piano interrato è stato individuato un bagno, corredato di wc e lavabo, realizzato nel sottoscala, il quale non è indicato nelle planimetrie catastali di riferimento. Tale bagno è privo di infisso di separazione con il resto del piano interrato e non rispetta le norme igienico sanitarie. Pertanto, sarà necessario ripristinare lo stato assentito del sottoscala, mediante la rimozione dei sanitari abusivamente installati.

Anche le aree esterne di pertinenza del subalterno 1, compresa la piscina, risultano di gran lunga corrispondenti con quanto rappresentato nella planimetria catastale di riferimento, al netto di qualche lieve difformità formale. In particolare, le docce esterne ubicare a bordo piscina risultano difformi rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale.

Lo scrivente precisa come l'inquadramento catastale dell'immobile, riscontrato nelle opportune visure, corrisponda a quello della categoria D/8 – *Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni*, il quale coincide con l'attuale destinazione d'uso reale degli ambienti.

Alla luce di quanto sopra descritto, lo scrivente sottolinea che le incongruenze rilevate tra lo stato reale e quanto rappresentato nella planimetria catastale di riferimento, risultano essere prettamente formali e dunque suscettibili di bonifica, mediante il deposito della planimetria catastale aggiornata, acquisendo lo stato reale dei luoghi.

Il calcolo degli oneri relativi alle bonifiche catastali, verranno calcolati nel seguito, accorpendo tutte le bonifiche necessarie per l'intera area destinata a struttura ricettiva. Lo scrivente precisa e sottolinea il fatto che gli oneri nel seguito quantificati saranno detratti dal valore economico di mercato, il quale verrà nel seguito calcolato per l'immobile oggetto di perizia.

Si ritiene doveroso anticipare e precisare sin d'ora che, il nuovo deposito catastale dovrà avvenire successivamente alla bonifica progettuale nel seguito analizzata, di modo da includere le eventuali ulteriori modifiche generate dalle ipotetiche demolizioni previste per le opere eventualmente non suscettibili di sanatoria urbanistica.

Pertanto, se pur l'analisi delle difformità catastali sopra riportata è stata svolta mediante il raffronto tra lo stato reale e la planimetria catastale depositata, gli oneri successivamente determinati terranno debitamente conto delle eventuali modifiche derivanti dalle demolizioni relative agli abusi non suscettibili di sanatoria urbanistica. Per quanto riguarda lo stato progettuale autorizzato, invece, come analizzato nelle pagine precedenti, per il blocco servizi si fa riferimento agli elaborati grafici relativi alla Concessione Edilizia n° 163/02 del 21/11/2002 riportata all'interno dell'Allegato B.01 – Documentazione del Comune di Sant'Antioco_ Struttura ricettiva.

Dal confronto tra le planimetrie elaborate da parte dello scrivente (conseguenti al rilievo metrico condotto sui luoghi), consultabili nelle Tavole 2.1 e 2.2 contenute all'interno del più ampio all'Allegato E – Planimetrie degli immobili come da rilievo, e le planimetrie relative allo stato progettuale, è emerso come non vi sia del tutto rispondenza tra la configurazione geometrica degli ambienti reale e quella progettuale assentita. In particolare, vi è grossomodo corrispondenza in termini di sagoma dell'immobile e di consistenza generale, ma non vi è piena corrispondenza a livello di compartimentazione interna degli ambienti. Inoltre, sono state rilevate alcune incongruenze nel posizionamento e dimensionamento di alcuni infissi, oltre ad una lieve traslazione di qualche tramezzo.

La prima difformità è individuata nella destinazione d'uso di alcuni ambienti interni. L'attuale zona bar, ad esempio, nella planimetria progettuale è destinata alla reception e agli uffici, mentre, l'area dell'attuale reception è indicata come box esposizioni. Il bar, da progetto, è individuato nell'attuale sala colazioni. Tali differenze di utilizzo degli ambienti, generano, inevitabilmente, una lieve differenza anche della tramezzatura interna delle aree sopra citate.

Un'ulteriore difformità è riconducibile all'attuale zona destinata ai bagni e spogliatoi dei dipendenti. Tale area è accessibile esclusivamente dall'esterno, in particolare dal prospetto Sud/Est del fabbricato, direttamente dal cortile. Nella planimetria assentita, invece, tale area è un disimpegno non compartimentato, di collegamento diretto con il cortile esterno.

Inoltre, sono state rilevate delle differenze anche nella zona cucina/pizzeria. In particolare, al posto dell'attuale pizzeria, nel progetto viene indicata la centrale termica, accessibile esclusivamente dall'esterno. Mentre, nell'area attualmente occupata dalla Sala lavaggio, nella planimetria viene rappresentato lo spogliatoio con annessi wc per i dipendenti.

La zona ristorante è caratterizzata da un'altra differenza, ovvero la scala interna di collegamento al piano primo, parzialmente sovrastante alla sala ristorante del piano terra. La scala presente è una scala a doppia rampa, mentre nel progetto è rappresentata una scala a chiocciola. Anche le scale esterne presentano delle difformità. In particolare, nel progetto è rappresentata una scala esterna in corrispondenza dell'attuale sala lavaggio, la quale non è presente nella realtà. Inoltre, le scale esterne ubicate nel prospetto Sud risultano differenti tra quanto presente nella realtà e quanto rappresentato nel progetto approvato.

Anche al piano interrato sono state rilevate delle difformità. Tale piano si presenta come un unico ambiente, mentre nel progetto approvato è prevista la compartimentazione interna con la suddivisione in più vani.

Per quanto concerne le aree esterne si precisa che vi è grossomodo corrispondenza tra lo stato assentito e quello reale rilevato sui luoghi, al netto della piscina, la quale nel progetto ha una forma planimetrica rettangolare, mentre nella realtà è totalmente differente. Inoltre, nella planimetria generale approvata, viene indicata un'area denominata "tensostruttura per giochi", la quale non è stata rilevata nello stato di fatto. I parcheggi della struttura ricettiva, progettualmente ubicati nella porzione di terreno fronte strada, non risultano realizzati. Tale area si presenta come uno spiazzo di terreno sterrato privo di manutenzione e finitura.

Alla luce delle difformità sopra analizzate, lo scrivente sottolinea ulteriormente il fatto che è presente una pratica edilizia successiva a quella utilizzata per il raffronto precedentemente eseguito, la quale riguarda delle opere interne. Tale pratica, però, come ribadito in diverse circostanze, è priva degli elaborati grafici, e quindi non è stato possibile utilizzare l'ultimo stato progettuale autorizzato effettivo per lo studio sopra riportato. Pertanto, le incongruenze sopra individuate potrebbero fintanto non essere realmente presenti, se l'ultimo stadio progettuale è maggiormente assimilabile allo stato di fatto, rispetto al titolo edilizio utilizzato per il raffronto.

Inoltre, lo scrivente sottolinea che all'interno dell'immobile in oggetto, sono stati rilevati esclusivamente degli abusi formali, e quindi suscettibili di sanatoria, previa apposita interlocuzione con l'U.T.C. di Sant'Antioco.

È doveroso precisare che, tutte le difformità di lieve entità, come la traslazione di tramezzi e di infissi, oltre alla diversa compartimentazione interna, sono considerate suscettibili di sanatoria.

Anche la diversa conformazione della piscina potrebbe essere suscettibile di sanatoria, nonostante la particolare zona urbanistica nella quale ricade il complesso immobiliare (Zona E). Tale zona è sottoposta a diversi vincoli, ed è doveroso sottolineare che qualsiasi intervento edilizio, al netto di opere interne, è soggetto alla richiesta del Nulla Osta paesaggistico. Tale tematica verrà meglio approfondita nel proseguo della trattazione.

Lo scrivente precisa, inoltre, come la destinazione d'uso dell'immobile indicata a livello progettuale coincide con l'attuale destinazione d'uso reale degli ambienti.

Sulla base delle considerazioni sopra illustrate, effettuate a partire dalla documentazione depositata all'U.T.C. di Sant'Antioco, lo scrivente sottolinea che si rende necessario il calcolo degli oneri relativi ai nuovi depositi progettuali, comprensivi dei costi di sanatoria e degli oneri tecnici da corrispondere a tecnico abilitato, necessari per la sanabilità dell'immobile in oggetto, previa consultazione con l'U.T.C. di Sant'Antioco. Quanto sopra al fine di ripristinare la piena liceità urbanistica dell'immobile.

Il calcolo degli oneri relativi alle bonifiche progettuali, verranno calcolati nel seguito, accorpando tutte le bonifiche necessarie per l'intera area destinata a struttura ricettiva. Lo scrivente precisa e sottolinea il fatto che gli oneri nel seguito quantificati saranno detratti dal valore economico di mercato, il quale verrà nel seguito calcolato per l'immobile oggetto di perizia.

Inoltre, come anticipato in precedenza, dalla restituzione grafica svolta a seguito del rilievo metrico effettuato sui luoghi, lo scrivente ha notato una leggera rototraslazione in direzione Ovest della porzione Sud di tale corpo di fabbrica. Tale rototraslazione, però, non è confermata con certezza, in quanto si precisa che il rilievo metrico svolto durante le operazioni peritali, è un rilievo del tipo “relativo locale” e non del tipo “assoluto georeferenziato”. Ciò significa che le misure sono state determinate in relazione ad altri punti dello stesso immobile, senza ancorarsi ad un sistema di riferimento assoluto come il sistema delle coordinate geografiche. Pertanto, c'è un grado di incertezza riguardo l'inclinazione di tale area relativamente alla restituzione grafica. Per un rilievo “assoluto georeferenziato” è necessario svolgere un rilievo topografico, il quale non è stato ritenuto economicamente vantaggioso per la procedura, in riferimento alla tipologia di analisi richiesta dai quesiti peritali. Pertanto, la situazione attuale è di parziale incertezza circa la suddetta rototraslazione e di conseguenza la reale ubicazione del corpo di fabbrica in oggetto, rispetto al fondo di terreno che lo ospita. Questo non garantisce la piena e reale certezza che il fabbricato rispetti esattamente le distanze dai confini indicate nel progetto. Per un maggiore approfondimento in merito si raccomanda un accurato rilievo topografico georeferenziato, esteso all'intero complesso edilizio.

- **Particella 718, Sub. da 2 a 15 (Villini)**

Dal confronto tra le planimetrie elaborate da parte dello scrivente (conseguenti al rilievo metrico condotto sui luoghi), consultabili nelle Tavole comprese tra la 3.1 e la 3.14 contenute all'interno del più ampio all'Allegato E – Planimetrie degli immobili come da rilievo, e le planimetrie catastali consultabili nell'Allegato C – Documentazione catastale, è emerso come vi sia di gran lunga rispondenza tra la configurazione geometrica degli ambienti reale e quella catastale.

Qualche minima differenza è stata rilevata nel posizionamento e dimensionamento di alcuni infissi, oltre ad una leggera traslazione di qualche tramezzo. In particolare, vi è grossomodo corrispondenza in termini di sagoma dell'immobile, di consistenza generale e di compartimentazione interna degli ambienti.

Una difformità rilevata riguarda l'ingresso del disimpegno che conduce al bagno, il quale risulta traslato nel tramezzo frontale anziché in quello laterale come rappresentato nelle planimetrie catastali.

Di conseguenza, nello stato reale il bagno è accessibile esclusivamente dal Soggiorno/Cucina, mentre nella planimetria catastatale tale ingresso è raffigurato tra la camera e il Soggiorno/cucina, i quali non risultano delimitati da alcun infisso, mentre, nella realtà, è presente una porta di separazione degli ambienti.

Inoltre, sono state rilevate delle difformità per quanto concerne le aree esterne ai villini. In particolare, la sagoma delle verande, sia coperte che scoperte, è leggermente differente rispetto a quanto rappresentato nelle planimetrie catastali di riferimento. Ulteriormente, l'area circostante alle verande risulta in parte rifinita mediante appositi camminamenti esterni di pertinenza regolarmente pavimentati, oltre alla presenza di una zona piantumata destinata a verde. Tali aree non sono presenti nelle planimetrie catastali e di conseguenza neanche nell'ingombro di tali corpi di fabbrica rappresentati nella mappa catastale relativa al Foglio 5, Particella 718.

Le difformità sopra analizzate si configurano come formali, pertanto suscettibili di sanatoria.

Mentre, una difformità sostanziale di maggiore rilievo è stata individuata nella schiera dei villini ubicata a Nord dell'intero complesso edilizio, precisamente negli alloggi identificati dai Subalterni 10, 11, 12, 13, 14 e 15. Tali villini sono sprovvisti del disimpegno, il quale è stato inglobato all'interno del bagno. L'accesso al bagno, quindi, si affaccia direttamente al Soggiorno/Cucina, senza alcun filtro. Tale modifica non è suscettibile di sanatoria in quanto non rispetta le norme igienico sanitarie. Pertanto, andrà ripristinato il disimpegno nei villini sopra indicati, mediante la realizzazione del tramezzo demolito, di modo da generare nuovamente il filtro necessario di separazione tra il bagno e il Soggiorno/cucina.

Lo scrivente precisa come l'inquadramento catastale dell'immobile, riscontrato nelle opportune visure, corrisponda a quello della categoria A/3 – Abitazione di tipo economico, il quale coincide con l'attuale destinazione d'uso reale degli ambienti. Alla luce di quanto sopra descritto, lo scrivente sottolinea che la maggior parte delle incongruenze rilevate tra lo stato reale e quanto rappresentato nella planimetria catastale di riferimento, risultano essere prettamente formali e dunque suscettibili di bonifica, al netto dei disimpegni sopra analizzati, i quali dovranno necessariamente essere ripristinati, in quanto non suscettibili di sanatoria.

Tale bonifica dovrà includere, oltre ad un nuovo deposito della planimetria catastale aggiornata, acquisendo lo stato reale dei luoghi, anche un tipo mappale necessario all'aggiornamento della cartografia catastale di riferimento, con l'inserimento delle aree scoperte di pertinenza degli alloggi.

Mentre, per le difformità sostanziali, dovrà essere ripristinato lo stato assentito.

Il calcolo degli oneri relativi alle bonifiche catastali, verranno calcolati nel seguito, accorpando tutte le bonifiche necessarie per l'intera area destinata a struttura ricettiva.

Lo scrivente precisa e sottolinea il fatto che gli oneri nel seguito quantificati saranno detratti dal valore economico di mercato, il quale verrà nel seguito calcolato per gli immobili oggetto di perizia.

Si ritiene doveroso anticipare e precisare sin d'ora che, il nuovo deposito catastale dovrà avvenire successivamente alla bonifica progettuale nel seguito analizzata, di modo da includere le eventuali ulteriori modifiche generate dalle ipotetiche demolizioni previste per le opere eventualmente non suscettibili di sanatoria urbanistica.

Pertanto, se pur l'analisi delle difformità catastali sopra riportata è stata svolta mediante il raffronto tra lo stato reale e la planimetria catastale depositata, gli oneri successivamente determinati terranno debitamente conto delle eventuali modifiche derivanti dalle demolizioni relative agli abusi non suscettibili di sanatoria urbanistica. Per quanto concerne gli oneri di ripristino del disimpegno nei villini identificati con i Subalterni 10, 11, 12, 13, 14 e 15, lo scrivente andrà a valutare gli oneri nel seguito, in quanto si anticipa il fatto che la stessa difformità è stata rilevata anche a livello progettuale.

A tale proposito si precisa che, per quanto riguarda lo stato progettuale autorizzato, come analizzato nelle pagine precedenti, per gli alloggi si fa riferimento agli elaborati grafici relativi alla Concessione Edilizia n°109/2002 del 21/08/2002 riportata all'interno dell'Allegato B.01 – Documentazione del Comune di Sant'Antioco_Struttura ricettiva.

La variante in corso d'opera (C.E. n° 163/02), riguarda esclusivamente il blocco servizi della struttura ricettiva.

Dal confronto tra le planimetrie elaborate da parte dello scrivente (conseguenti al rilievo metrico condotto sui luoghi), consultabili nelle Tavole comprese tra la 3.1 e la 3.14 contenute all'interno del più ampio all'Allegato E – Planimetrie degli immobili come da rilievo, e le planimetrie relative allo stato progettuale, è emerso come vi sia di gran lunga rispondenza tra la configurazione geometrica degli ambienti reale e quella catastale.

Le difformità riscontrate a livello progettuale sono le medesime di quelle analizzate in precedenza relative allo stato catastale.

Qualche minima differenza è stata rilevata nel posizionamento e dimensionamento di alcuni infissi, oltre ad una leggera traslazione di qualche tramezzo. In particolare, vi è grossomodo corrispondenza in termini di sagoma dell'immobile, di consistenza generale e di compartimentazione interna degli ambienti.

Una difformità rilevata riguarda l'ingresso del disimpegno che conduce al bagno, il quale risulta traslato nel tramezzo frontale anziché in quello laterale come rappresentato nelle planimetrie progettuali.

Di conseguenza, nello stato reale il bagno è accessibile esclusivamente dal Soggiorno/Cucina, mentre nella planimetria assentita tale ingresso è raffigurato tra la camera e il Soggiorno/cucina, i quali non risultano delimitati da alcun infisso, mentre, nella realtà, è presente una porta di separazione degli ambienti.

Inoltre, sono state rilevate delle difformità per quanto concerne le aree esterne ai villini. In particolare, la sagoma delle verande, sia coperte che scoperte, è leggermente differente rispetto a quanto rappresentato nelle planimetrie catastali di riferimento. Ulteriormente, l'area circostante alle verande risulta in parte rifinita mediante appositi camminamenti esterni di pertinenza regolarmente pavimentati, oltre alla presenza di una zona piantumata destina a verde. Tali aree non sono presenti nelle planimetrie progettuali. A tale proposito si sottolinea il fatto che negli elaborati grafici assentiti di riferimento, sono rappresentati esclusivamente due villini "tipo", non è quindi presente una planimetria dettagliata delle due schiere di alloggi. L'unica rappresentazione d'insieme, la si può analizzare nella planimetria generale del lotto, nella quale è indicato l'ingombro degli alloggi, senza particolari dettagli dell'intorno.

Le difformità sopra analizzate si configurano come formali, pertanto suscettibili di sanatoria.

Mentre, una difformità sostanziale di maggiore rilievo è stata individuata nella schiera dei villini ubicata a Nord dell'intero complesso edilizio, precisamente negli alloggi identificati dai Subalterni 10, 11, 12, 13, 14 e 15. Tali villini sono sprovvisti del disimpegno, il quale è stato inglobato all'interno del bagno. L'accesso al bagno, quindi, si affaccia direttamente al Soggiorno/Cucina, senza alcun filtro. Tale modifica non è suscettibile di sanatoria in quanto non rispetta le norme igienico sanitarie. Pertanto, andrà ripristinato il disimpegno nei villini sopra indicati, mediante la realizzazione del tramezzo demolito, di modo da generare nuovamente il filtro necessario di separazione tra il bagno e il Soggiorno/cucina.

Alla luce di quanto sopra descritto, lo scrivente sottolinea che all'interno dell'immobile in oggetto, sono stati rilevati prevalentemente degli abusi formali, e quindi suscettibili di sanatoria, previa apposita interlocuzione con l'U.T.C. di Sant'Antioco, al netto dell'assenza del disimpegno riscontrata in alcuni villini.

È doveroso precisare che, tutte le difformità di lieve entità, come la traslazione di tramezzi e di infissi, oltre alla diversa compartimentazione interna, sono considerate suscettibili di sanatoria.

Anche le lievi difformità esterne, relative alla sagoma delle verande, sono presumibilmente suscettibili di sanatoria previa apposita interlocuzione con l'U.T.C. di Sant'Antioco. Considerata la particolare zona urbanistica nella quale ricade il complesso immobiliare (Zona E), sottoposta a diversi vincoli, è doveroso sottolineare che qualsiasi intervento edilizio, al netto di opere interne, è soggetto alla richiesta del Nulla Osta paesaggistico. Tale tematica verrà meglio approfondita nel proseguo della trattazione.

Lo scrivente precisa, inoltre, come la destinazione d'uso dell'immobile indicata a livello progettuale coincide con l'attuale destinazione d'uso reale degli ambienti.

Sulla base delle considerazioni sopra illustrate, effettuate a partire dalla documentazione depositata all'U.T.C. di Sant'Antioco, lo scrivente sottolinea che si rende necessario il calcolo degli oneri relativi ai nuovi depositi progettuali, comprensivi dei costi di sanatoria e degli oneri tecnici da corrispondere a tecnico abilitato, necessari per la sanabilità degli immobili in oggetto, previa consultazione con l'U.T.C. di Sant'Antioco. Quanto sopra al fine di ripristinare la piena liceità urbanistica dei villini.

Il calcolo degli oneri relativi alle bonifiche progettuali, verranno calcolati nel seguito, accorpando tutte le bonifiche necessarie per l'intera area destinata a struttura ricettiva.

Lo scrivente precisa e sottolinea il fatto che gli oneri nel seguito quantificati saranno detratti dal valore economico di mercato, il quale verrà nel seguito calcolato per l'immobile oggetto di perizia.

Per quanto concerne gli oneri di ripristino del disimpegno nei villini identificati con i Subalterni 10, 11, 12, 13, 14 e 15, lo scrivente ha valutato un importo pari a circa 2.000,00 € per ciascuno dei sei alloggi in oggetto. Pertanto, gli oneri complessivi per i lavori di ripristino ammontano a circa 12.000,00 € IVA di Legge esclusa.

Tali oneri comprendono la realizzazione del tramezzo, l'intonaco su ambo le facciate, la tinteggiatura e la posa dello zoccolino battiscopa sul lato disimpegno e il rivestimento ceramico sul lato bagno, nonché l'installazione della porta di separazione tra i due ambienti. Inoltre, è necessaria la sostituzione del piatto doccia con l'installazione di un piatto doccia di dimensioni adeguate alla superficie del bagno, in quanto, a seguito della demolizione del tramezzo tra bagno e disimpegno, è stato installato un piatto doccia di ampie dimensioni che occupa una porzione del disimpegno.

Lo scrivente precisa e sottolinea il fatto che gli oneri sopra quantificati saranno detratti dal valore economico di mercato, il quale verrà nel seguito calcolato per gli immobili oggetto di perizia.

3.3.3. Determinazione degli oneri per la sanabilità degli abusi riscontrati

Alla luce delle analisi svolte nelle pagine precedenti, lo scrivente ha identificato le difformità presenti nello stato dei luoghi, sia rispetto a quanto assentito a livello progettuale, che relativamente al deposito catastale di riferimento.

Tale analisi, per una maggiore fruibilità della trattazione, è stata svolta suddividendo l'intero complesso edilizio in due macroaree, ovvero la struttura ricettiva e l'azienda agricola. Ogni macroarea è composta da diversi corpi di fabbrica, i quali sono stati analizzati singolarmente.

La determinazione degli oneri, invece, come anticipato in precedenza, verrà eseguita nel complesso per ogni macroarea. Questa scelta è dettata dal fatto che l'intero complesso edilizio è stato realizzato su un lotto urbanistico unico, anche in funzione della particolarità della zona urbanistica nella quale ricadono gli immobili, ovvero la zona omogenea E, vincolata oltretutto al lotto urbanistico minimo per l'edificazione. Pertanto, un eventuale frazionamento e alienazione dei singoli corpi di fabbrica che compongono l'intero complesso immobiliare, non è in alcun caso percorribile. Di conseguenza, un calcolo degli oneri per ogni singolo immobile non si ritiene maggiormente adatto per la presente casistica.

In riferimento alla valutazione dell'intero patrimonio immobiliare oggetto della presente Esecuzione immobiliare, lo scrivente sottolinea ulteriormente che, come ampiamente anticipato in precedenza, verranno previsti due distinti lotti di vendita, uno per ciascun comparto. A tale proposito è doveroso sottolineare che, dagli elementi raccolti durante le operazioni peritali, non è emerso alcun legame di interdipendenza a livello urbanistico ed amministrativo tra le due attività. Ovvero, l'attività agricola non è direttamente connessa alla struttura ricettiva a livello progettuale ed urbanistico e le due attività, ad esito delle analisi svolte sui documenti acquisiti dal Comune di Sant'Antioco, non risultano vincolate tra di loro.

Il solo elemento che accomuna le due macroaree è il lotto urbanistico unico, al netto di ulteriori elementi che potrebbero nel seguito emergere.

Inoltre, tale lotto urbanistico unico, è soggetto a diverse deroghe ottenute negli anni dagli aventi diritto dell'epoca. In particolare, i corpi di fabbrica ricompresi nell'area identificata come azienda agricola, sono stati oggetto di un condono, in quanto risultavano originariamente in parte difformi e in parte privi di alcun titolo edilizio autorizzativo.

Per l'ottenimento del suddetto condono, è stata richiesta e concessa la deroga delle distanze tra i vari fabbricati, oltre che la deroga delle distanze dei fabbricati dai confini, precisamente verso il lato Ovest, ovvero nel terreno in cui insiste la struttura ricettiva, rispetto a quanto previsto dalla zona urbanistica nella quale insiste l'intero complesso edilizio.

Per ogni doveroso approfondimento in merito, si rimanda alla consultazione del capitolo 3.2 – Storia amministrativa del complesso immobiliare, oltre che alla consultazione dei diversi Allegati B – Documentazione del comune di Sant'Antioco, all'intero dei quali sono stati riportati tutti i titoli edilizi reperiti in sede di accesso agli atti, compreso la deroga alle distanze sopra citata, determinata all'epoca dal Consiglio Comunale di Sant'Antioco.

Inoltre, per la realizzazione della struttura ricettiva, è stata chiesta e concessa la deroga alla realizzazione di volumi superiori a 3.000,00 mc, in ossequio a quanto disposto dall'Art. 4 del Decreto Assessoriale del 20/12/1983 n° 2266/u.

A tale proposito si sottolinea che, nelle Norme Tecniche di Attuazione del P.U.C. vigente di Sant'Antioco, per quanto concerne le Sub-zone nelle quali ricade la struttura ricettiva, ovvero E3_2a e E5_2a, precisamente nel punto H.g viene indicato come "opere compatibili" la seguente dicitura:

"punti di ristoro di cui al D.A.2266/U/83 e strutture a carattere turistico-ricettivo di limitatissima volumetria".

Per una maggiore completezza, di seguito si riporta l'Articolo 4 del D.A. n° 2266/U/83, a cui fa riferimento la normativa comunale per quanto concerne le strutture ricettive e i punti di ristoro in riferimento alla zona urbanistica E:

Art. 4 – Limiti di densità edilizia per le diverse zone

ZONE E

L'indice fondiario massimo è stabilito in:

- a) 0,03 mc/mq per le residenze;
- b) 0,20 mc/mq per le opere connesse all'esercizio di attività agricole e zootecniche di stretta pertinenza aziendali quali stalle, magazzini, silos, capannoni e rimesse.

Con deliberazione del Consiglio Comunale l'indice di cui al punto a) potrà essere elevato fino a:

- 0,10 mc/mq per punti di ristoro, attrezzature ed impianti di carattere particolare che per la loro natura non possono essere localizzati in altre zone omogenee; nelle isole di La Maddalena, San Pietro e Sant'Antioco, quando lo strumento urbanistico ne prevede la possibilità, tale indice può essere elevato fino al limite massimo di 0,50 mc/mq;
- 1,00 mc/mq per impianti di interesse pubblico quali cabine ENEL, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili.

Con deliberazione del Consiglio Comunale l'indice di cui al punto b) potrà essere elevato fino a 0,50 mc/mq in presenza di particolari esigenze aziendali, purché le opere siano ubicate ad una distanza dal perimetro urbano di mt 500 per i Comini di II, III e IV classe e di mt 1000 per i Comuni di I classe.

Per i punti di ristoro devono intendersi i bar, i ristoranti e le tavole calde, di cui possono essere annesse purché di dimensioni limitate, altre strutture di servizio relative a posti nel numero massimo di venti e ad attività sportive ricreative.

La realizzazione dei punti di ristoro è ammessa quando essi siano ubicati ad una distanza dal perimetro urbano non inferiore a mt 500 per i Comuni di II, III e IV Classe, e mt 2000 per i Comuni di I Classe, salvo diversa deliberazione del Consiglio Comunale. Tali limiti di distanza non si applicano nelle isole di La Maddalena, San Pietro e Sant'Antioco.

Per interventi con indici superiori a quelli sopraindicati, o comunque con volumi superiori a 3.000 mc, o con numero di addetti superiori a 20 unità, o con numero di addetti superiore a 20 unità, o con numero di capi bovini superiore alle 100 unità (o numero equivalente di capi di altre specie), la realizzazione dell'intervento è subordinata, oltre che a conforme deliberazione del Consigli Comunale, al parere favorevole dell'Assessorato Regionale degli Enti Locali, sentita la Commissione Urbanistica Regionale, che dovrà essere espresso entro 30 giorni dal ricevimento della pratica”.

Alla luce di quanto sopra analizzato, e di quanto precedentemente anticipato, si ritengono doverosi alcuni approfondimenti.

In particolare, le due macroaree sono “vincolate” tra loro esclusivamente per quanto riguarda il lotto urbanistico unico, e quindi il loro potenziale edificatorio, oltre che per quanto riguarda le deroghe concesse, ma non per la loro destinazione d'uso. Non sono emersi ulteriori elementi che connettono l'attività agricola a quella ricettiva, come ad esempio avviene quando si parla di agriturismo.

La normativa comunale, quindi, prevede la realizzazione di punti di ristoro e strutture a carattere turistico ricettive nelle sub-zone agricole nelle quali attualmente ricade il complesso immobiliare in oggetto. Il tutto in riferimento al D.A. n° 2266/U/83.

Pertanto, potenzialmente, le due macroaree sarebbero fintanto alienabili separatamente, fermo restando i vincoli più volte precisati, i quali dovranno emergere in fase di compravendita.

Tale precisazione è di fondamentale importanza in quanto, un eventuale aggiudicatario di una delle due macroaree, nell'ipotesi di vendita separata, deve essere a conoscenza del fatto che il lotto urbanistico è unico, Di conseguenza, ipotizzando la presenza di ulteriore volumetria residua, il suo utilizzo in una delle due aree, è subordinato all'intero lotto urbanistico, e quindi ad accordi di utilizzo tra i proprietari.

Inoltre, anche le deroghe delle distanze tra fabbricati e confini, sono elementi da sottolineare in modo accurato in caso di alienazione separata delle due macroaree, al fine di evitare contenziosi futuri tra le proprietà.

Si precisa ulteriormente che, tale ipotesi di alienazione in due lotti separati, sarebbe percorribile esclusivamente dividendo l'intero compendio edilizio nelle due macroaree già identificate. Tale compendio, invece, non è suddivisibile in più porzioni, come ad esempio la vendita delle singole unità immobiliare destinate ad abitazione presenti nell'area destinate all'azienda agricola, in quanto non ammesso dalle norme comunali vigenti. In particolare, la zona E – Agricola è sottoposta a diversi vincoli, tra cui il rispetto del lotto minimo per l'edificazione che impedisce il frazionamento.

Quanto sopra analizzato è finalizzato esclusivamente a fornire un'ulteriore ipotesi nella presente analisi, e ogni elemento utile alla procedura per ogni doveroso approfondimento e riflessione si ritenga necessaria.

Un ulteriore approfondimento ritenuto necessario e fondamentale è legato al numero dei posti letto presenti nella struttura ricettiva. Dalle normative analizzate, in particolare dall'Art. 4 del D.A. n° 2266/U/83 sopra riportato, al quale si riferisce la disciplina urbanistica comunale, emerge che ai punti di ristoro, identificati come bar, ristoranti e tavole calde, possono essere annesse strutture di servizio relative a posti letto, precisando che il numero massimo dei posti letto è pari a 20. Tale limite dei 20 posti letto è stato rilevato anche nei vari documenti allegati per il rilascio dei vari titoli edilizi della struttura ricettiva, nonché per l'emissione del Nulla Osta paesaggistico.

Da quanto rilevato nei luoghi, però, i potenziali posti letto presenti nei villini ricompresi nella struttura ricettiva è pari a 28. Tale numero scaturisce dal fatto che i villini sono in totale 14, suddivisi in due schiere rispettivamente da 8 e 6 villini, nelle camere di ogni unità è stata riscontrata la presenza di un letto a due piazze.

Tale precisazione è di fondamentale importanza per la piena liceità della struttura. Pertanto, un ipotetico e futuro aggiudicatario, dovrà rispettare il limite massimo di 20 posti letto totali, destinando inevitabilmente alcuni villini ad uso singolo.

Nelle pagine precedenti, lo scrivente ha individuato le difformità riscontrate tra il confronto tra lo stato reale e le planimetrie catastali e progettuali assentite.

Tale analisi ha portato alla determinazione degli oneri necessari per la sanabilità degli abusi. Come anticipato in precedenza tali oneri verranno determinati per ciascuna delle due macroaree e riguarderanno esclusivamente gli abusi formali, suscettibili di sanatoria. Mentre, per le difformità sostanziali, alle pagine precedenti lo scrivente ha determinato gli oneri per i lavori di ripristino dello stato assentito. Tali oneri saranno decurtati dal valore finale di stima dell'intero complesso edilizio.

Inoltre, lo scrivente sottolinea che eventuali ulteriori differenze metriche tra lo stato reale dell'immobile e quello assentito, risulterebbero comunque di lieve entità. Pertanto, tali differenze verrebbero ritenute comunque suscettibile di sanatoria, in quanto rientrerebbero nelle tolleranze ammissibili dalla normativa urbanistica vigente.

In ogni caso, l'analisi delle difformità riscontrate dovrà necessariamente essere oggetto di apposita interlocuzione con l'U.T.C. di Sant'Antioco.

La suddetta normativa di riferimento è il testo unico per l'edilizia identificato dal D.P.R. 380/2001. Tale normativa prevede che non è da ritenersi violazione edilizia il mancato rispetto della cubatura entro i limiti del 2 per cento rispetto al titolo edilizio abilitativo. Tali tolleranze previste dal testo unico sono state successivamente modificate con l'entrata in vigore del D.L. n° 69/2024 convertito nella Legge n° 105/2024. Le nuove disposizioni prevedono una tolleranza differente rispetto ai metri quadrati dell'immobile in esame.

Nel seguito, a supporto di quanto sopra analizzato, si riporta inoltre il comma 1, 1-bis e 1-ter dell'articolo 34-bis (Tolleranze costruttive) del D.P.R. 380/2001, con le modifiche della Legge n° 105/2024:

Art. 34-bis. Tolleranze costruttive

1. *“Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo.*

1-bis. Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro i limiti:

- a) del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile superiore ai 500 metri quadrati;
- b) del 3 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 300 e i 500 metri quadrati;
- c) del 4 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 100 e i 300 metri quadrati;
- d) del 5 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 100 metri quadrati;

d-bis) del 6 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 60 metri quadrati.

1-ter. Ai fini del computo della superficie utile di cui al comma 1-bis, si tiene conto della sola superficie assentita con il titolo edilizio che ha abilitato la realizzazione dell'intervento, al netto di eventuali frazionamenti dell'immobile o dell'unità immobiliare eseguiti nel corso del tempo. Gli scostamenti di cui al comma 1 rispetto alle misure progettuali valgono anche per le misure minime individuate dalle disposizioni in materia di distanze e di requisiti igienico-sanitari.

(commi 1-bis e 1-ter introdotti dall'art. 1, comma 1, lettera f), numero 1), del decreto-legge n. 69 del 2024 convertito dalla legge n. 105 del 2024)”

Pertanto, le difformità formali rilevate nel complesso immobiliare oggetto di pignoramento risultano suscettibili di sanatoria mediante accertamento di conformità ai sensi del D.P.R. 380/2001, a cui ci si potrà riferire per le bonifiche urbanistiche necessarie. In particolare, lo scrivente ritiene opportuno riportare uno stralcio dell'articolo 36 - bis, ricompreso all'interno del D.P.R. 380/2001, relativo al caso in esame.

Art. 36-bis. Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali

- 1. In caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire o dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 34 ovvero in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 37, fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 34, comma 1 e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso di costruire e presentare la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche alle variazioni essenziali di cui all'articolo 32. (...)*

Ulteriormente si precisa che, considerata la particolarità dei vincoli presenti nella zona urbanistica nella quale ricade l'intero complesso immobiliare, per quanto concerne le opere esterne, se pur urbanisticamente suscettibili di sanatoria in quanto ritenute formali, occorre avviare il procedimento per ottenere il rilascio del Nulla Osta Paesaggistico.

Inoltre, in funzione dei vincoli presenti nell'area in esame, e soprattutto considerata la massiccia presenza di fabbricati che insistono all'interno del lotto urbanistico unico di riferimento, lo scrivente sottolinea che in linea di massima, nell'intero complesso immobiliare è possibile svolgere esclusivamente manutenzione ordinaria e straordinaria dei vari immobili, senza apportare modifiche sostanziali.

Sulla base delle considerazioni sopra illustrate, effettuate a partire dalla documentazione depositata in catasto, lo scrivente sottolinea la necessità di un nuovo deposito catastale, che tenga conto delle variazioni da apportare al complesso immobiliare, precedentemente analizzate.

Il calcolo degli oneri relativi ai nuovi depositi catastali ammonta a circa 3.500,00 € per quanto riguarda l'azienda agricola e circa 3.500,00 € per quanto riguarda la struttura ricettiva.

I valori sopra determinati si intendono IVA di legge e cassa previdenziale escluse, e derivano dalla parcella da corrispondere a professionista abilitato al fine di risolvere le incongruenze rilevate attraverso il deposito delle nuove planimetrie catastali, oltre al tipo mappale per gli immobili per cui è stato determinato.

Lo scrivente precisa e sottolinea il fatto che gli oneri sopra quantificati saranno detratti dal valore economico di mercato, il quale verrà nel seguito calcolato per l'immobile oggetto di perizia.

Mentre, per quanto concerne lo stato progettuale, in riferimento alle considerazioni sopra illustrate, effettuate a partire dalla documentazione depositata all'U.T.C. di Sant'Antioco, lo scrivente sottolinea che si rende necessario il calcolo degli oneri relativi ai nuovi depositi progettuali che ammontano a circa 8.000,00 € per quanto riguarda l'azienda agricola, e circa 8.000,00 € per quanto riguarda la struttura ricettiva.

I valori sopra determinati si intendono IVA di legge e cassa previdenziale escluse, e derivano dalla parcella da corrispondere a professionista abilitato, necessari per la sanabilità del complesso edilizio in oggetto, previa consultazione con l'U.T.C. di Sant'Antioco. Quanto sopra al fine di ripristinare la liceità urbanistica dell'intero complesso immobiliare.

Lo scrivente precisa e sottolinea il fatto che gli oneri sopra quantificati saranno detratti dal valore economico di mercato, il quale verrà nel seguito calcolato per il complesso edilizio oggetto di perizia.

Inoltre, lo scrivente sottolinea che si rende necessario il calcolo degli oneri relativi alla pratica di accertamento di compatibilità paesaggistica per tutte quelle opere che, se pur apparentemente di lieve entità e presumibilmente suscettibili di sanatoria a livello urbanistico, come ad esempio la modica degli infissi nei prospetti, la diversa forma planimetrica della piscina, o la modifica dell'estensione della pavimentazione esterna che varia la morfologia del suolo.

Tali opere sono soggette all'accertamento di compatibilità paesaggistica, in quanto nella zona in cui ricade l'immobile, grava il vincolo paesaggistico.

Pertanto, occorre intraprendere le necessarie interlocuzioni con gli enti competenti, al fine di valutare, in base alla normativa vigente, la modalità d'intervento e le opere suscettibili di accertamento di compatibilità paesaggistica.

Si precisa, inoltre, che tale iter è generalmente piuttosto complesso e comporta delle tempistiche particolarmente dilatate. Gli oneri relativi alla pratica di accertamento di compatibilità paesaggistica ammontano a circa 10.000,00 € per quanto riguarda l'azienda agricola, e circa 10.000,00 € per quanto riguarda la struttura ricettiva.

I valori sopra determinati si intendono IVA di legge e cassa previdenziale escluse, ma comprensivi dei costi amministrativi e degli oneri tecnici da corrispondere a tecnico abilitato.

Lo scrivente precisa e sottolinea il fatto che gli oneri sopra quantificati saranno detratti dal valore economico di mercato, il quale verrà nel seguito calcolato per il complesso edilizio oggetto di perizia.

È doveroso sottolineare ulteriormente che, tutte le bonifiche urbanistiche e paesaggistiche sopra ipotizzate dallo scrivente, andranno approfondite e analizzate dettagliatamente con gli enti competenti al fine determinare un quadro chiaro sulle opere realmente ammesse nelle sanatorie previste.

Di seguito si riporta una tabella riepilogativa degli oneri determinati nel presente capitolo e in quello precedente, i quali verranno detratti dal valore di stima finale dei due comparti:

Oneri da detrarre al valore di stima per ciascun comparto	Azienda Agricola	Struttura ricettiva
Oneri per bonifiche catastali	3.500,00 €	3.500,00 €
Oneri per bonifiche amministrative	8.000,00 €	8.000,00 €
Oneri per pratica paesaggistica	10.000,00 €	10.000,00 €
Oneri per lavori di ripristino	5.000,00 €	12.000,00 €
TOTALE	26.500,00 €	33.500,00 €

3.4. Individuazione del complesso immobiliare mediante i confini catastali

Il complesso immobiliare oggetto di stima risulta ubicato nell'agro antiochense, precisamente in località "Sa Scrocca", SS 126 Dir. Km 4,800, in direzione Nord/Ovest rispetto al centro cittadino di Sant'Antioco (SU).

Come anticipato in precedenza, si sottolinea ulteriormente che, il soggetto pignorato è la società C.F. con sede legale in Sant'Antioco (SU), ma sono state rilevate alcune incongruenze sulla titolarità catastale dei beni in oggetto. In particolare, è emerso che solo una parte degli identificativi riportati nell'atto di pignoramento sono intestati alla società debitrice. Ulteriori immobili, sono invece, catastalmente intestati alla società Le con sede in Sant'Antioco, C.F. Tale tematica è

meglio approfondita nella Relazione Generale, nella quale lo scrivente ha analizzato la storia ipotecaria degli immobili ricompresi nel maggiore complesso edilizio in oggetto.

Di seguito si riporta una tabella riepilogativa relativa agli identificativi catastali indicati nell'atto di pignoramento, e la proprietà riscontrata nelle visure storiche effettuate dallo scrivente.

COMPARTO	IDENTIFICATIVI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO	INTESTAZIONE CATASTALE
Turistico-ricettivo	N.C.E.U. Foglio 5, Particella 718, da Sub. 1 a Sub. 15	(debitore esecutato)
	N.C.T. Foglio 5, Particella 696	
Agricolo-vivaistico	N.C.T. Foglio 5, Particella 711	
	N.C.T. Foglio 5, Particella 715	
	N.C.E.U. Foglio 5, Particella 719, da Sub. 1, 2, 3	
	N.C.T. Foglio 5, Particella 712	
	N.C.T. Foglio 5, Particella 710	
	N.C.T. Foglio 5, Particella 713	

3.4.1. Azienda Agricola

Di seguito verranno identificati i confini catastali delle particelle ricomprese nel comparto destinato ad azienda agricola.

L'edificio residenziale anteriore, censito al N.C.E.U. del comune di Sant'Antioco al Foglio 5, Particella 710, insiste nell'area urbana censita con la medesima Particella 710 al N.C.T., la quale è ricompresa nel maggiore terreno identificato con la Particella 711 al N.C.T. Pertanto, tale edificio residenziale anteriore (N.C.E.U. Particella 710) confina esclusivamente su tutti i lati con il suddetto terreno identificato al N.C.T. con la Particella 711, inclusa nella presente procedura.

A sua volta, la particella 711 del catasto terreni confina a Sud con la particella 497 e ad Est con la particella 504. Mentre, sul lato Ovest e su quello Nord, confina rispettivamente con le particelle 718 e 715, entrambe ricomprese nella presente procedura.

La suddetta particella 715 coincide con la zona Nord dell'area destinata ad azienda agricola e confina a Sud con la Particella 711 precedentemente analizzata, mentre ad Est confina con le Particelle 621 e 914, escluse dalla presente procedura. Nel lato Nord, invece, confina con la particella 588, mentre in una piccola porzione del confine esposto sul lato Nord/Ovest, confina con la Particella 725. Le Particelle 588 e 725 sopra menzionate, sono presumibilmente intestate a soggetto terzo e comunque escluse dal pignoramento in oggetto.

L'intero lato orientato ad Ovest della Particella 715 confina esclusivamente con la Particella 718, la quale coincide con il terreno nel quale insiste la struttura ricettiva oggetto della presente procedura.

All'interno del terreno censito con la Particella 715 sopra analizzata, insistono tre ulteriori immobili ricompresi nella presente esecuzione immobiliare. In particolare, nell'area urbana identificata con la Particella 712 insiste il fabbricato residenziale posteriore, con i manufatti di pertinenza, quali cisterna, forno e cabina generatore. Con la Particella 713, invece, viene identificato l'immobile destinato a sala lavorazione, mentre nell'area urbana censita con la Particella 719, insistono gli alloggi dei dipendenti.

I tre immobili sopra analizzati, essendo tutti ricompresi all'interno del perimetro del terreno identificato con la Particella 715, confinano su tutti i lati proprio con la suddetta Particella 715.

3.4.2. Struttura Ricettiva

Di seguito verranno identificati i confini catastali delle particelle ricomprese nel comparto destinato a struttura ricettiva.

I corpi di fabbrica che compongono la struttura ricettiva si sviluppano interamente nel terreno identificato al N.C.T. del Comune di Sant'Antioco al Foglio 5 Particella 718. Tale terreno confina sul lato Sud con le Particelle 494, 519, 501 e 492, mentre sul lato Ovest – Sud/Ovest con le Particelle 557, 132, 121, 396, 395 e 754 del medesimo Foglio 5 censito al N.C.T. di Sant'Antioco. Gli identificativi catastali sopra menzionati risultano tutti esterni alla proprietà e quindi non inclusi nella presente procedura.

Il lato Est della Particella 18 confina con l'intera azienda agricola identificata dalle particelle 715 e 711 censite al N.C.T. del Comune di Sant'Antioco e precedentemente analizzate. Mentre, una porzione della Particella 718, precisamente il tratto di confine esposto a Nord/Est, confina con la Particella 725 esclusa dalla presente procedura.

Infine, il lato della particella 718 esposto a Nord/Ovest confina, invece, con la Particella 696, la quale è inclusa nella presente procedura e fa parte dell'area destinata a struttura ricettiva.

Tale particella, di conseguenza, confina a Sud/Est con la Particella 718 precedentemente analizzata. Mentre, il lato esposto a Sud/Ovest confina con la Particella 754, quello a Nord/Ovest con la Particella 218 e il lato esposto a Nord/Est confina con le Particelle 721 e 725. Le tre Particelle sopra citate sono tutte esterne alla proprietà e quindi escluse dalla presente procedura.

Come sottolineato in precedenza, nella particella 718 insistono i corpi di fabbrica facenti parte della struttura ricettiva. Tali immobili sono identificati al N.C.E.U. da differenti subalterni. In particolare, il Sub.1 corrisponde con il blocco servizi, mentre i Sub ricompresi dal n° 2 al n° 15 corrispondono con i villini. Tali villini sono suddivisi in due blocchi differenti. Il primo blocco è composto dai Sub. dal 2 al 9, di conseguenza nel secondo blocco sono ricompresi i Sub. dal 10 al 15.

Pertanto, in ognuno dei due blocchi i villini sono disposti uno di fianco all'altro, intervallati dalle aree esterne, e quindi confinano tra di essi. I maggiori corpi di fabbrica della struttura ricettiva, invece, confinano in tutti i lati con la particella 718 censita al N.C.T. nella quale insistono.

Inoltre, nel terreno identificato con la Particella 718, è presente la particella 868 nella quale insiste la cabina dell'Enel.

Per ogni doveroso approfondimento circa quanto sopra analizzato per i due comparti oggetto del presente studio, si rimanda alla consultazione dell'Allegato C – Documentazione Catastale. In tale Allegato sono ricomprese le visure storiche dei vari immobili e delle particelle corrispondenti censite al N.C.T., oltre alle mappe censuarie, alle planimetrie catastali e alle mappe dei subalterni.

3.5. Analisi della consistenza del complesso immobiliare

Nel seguito verrà valutata la consistenza dei diversi immobili facenti parte del complesso edilizio. Per mantenere omogeneità con la trattazione proposta nei precedenti paragrafi, verrà mantenuto l'ordine espositivo stabilito in fase di descrizione generale dell'intero complesso immobiliare ed adottato per la riproposizione delle singole descrizioni dei vari fabbricati. In primo luogo, per ogni edificio verrà riportato l'inquadramento nelle categorie proposte per le Unità Immobiliari Ordinarie secondo il Decreto del Presidente della Repubblica n. 138/1998 – "Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo in esecuzione alla Legge 662/1996". Successivamente verranno riportate le Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale da seguire per l'unità immobiliare individuata. I risultati del calcolo delle superfici secondo le indicazioni delle norme tecniche verranno proposti all'interno di una specifica tabella riassuntiva dove nella prima colonna verranno elencati tutti i locali facenti parte del fabbricato in questione, con le corrispondenti superfici riproposte all'interno della terza colonna. Per ogni ambiente verrà specificato il coefficiente ambientale utilizzato, che moltiplicato per la superficie effettiva del vano consente di ottenere il valore di superficie da quantificare ai fini commerciali. Nella parte conclusiva della tabella verrà proposto un riepilogo delle superfici nette, lorde e delle pertinenze accessorie esterne che sommate contribuiscono al calcolo della superficie commerciale del singolo edificio. I valori delle superfici commerciali dei singoli fabbricati saranno poi la base di partenza per tutte le valutazioni economiche che consentiranno di fornire una quantificazione del valore economico di riproduzione deprezzato del complesso edilizio.

Si precisa in questa sede come la consistenza commerciale che verrà nel seguito riproposta per ognuno dei fabbricati sia indicativa del reale stato dei luoghi, derivante dalle indagini svolte dallo scrivente nel complesso edilizio oggetto di valutazione.

Sulla scorta di quanto sopra indicato in rapporto alle indicazioni di Legge contenute nel D.P.R. 138/1998, verranno valutate le consistenze dei diversi fabbricati costituenti il complesso edilizio secondo le unità immobiliari ordinarie individuate nell'Allegato B – Quadro generale delle categorie.

Nel caso particolare verranno valutate unità del Gruppo Z – Unità immobiliari a destinazione terziaria produttiva e diversa, nella fattispecie Z/5 – Unità immobiliari per funzioni ricettive. Alla stessa maniera verranno valutate unità del Gruppo R – Unità immobiliari a destinazione ordinaria, nella fattispecie: R/1 – Abitazioni in fabbricati residenziali e promiscui. Inoltre, verranno valutate unità del Gruppo T – Unità immobiliari a destinazione terziaria, nella fattispecie: T/2 – Magazzini, locali da deposito e laboratori artigianali.

È doveroso sottolineare il fatto che, per quanto concerne l'immobile destinato a locale artigianale e abusivamente utilizzato come abitazione, censito con la Particella 713 e ricompreso nel comparto destinato ad azienda agricola, la superficie commerciale non verrà valutata con le disposizioni previste per la categoria T/2 sopra menzionata. Questa scelta è dettata dalla tipologia di stima adottata nel seguito meglio analizzata, in quanto non sono presenti comparabili per la tipologia edilizia in oggetto. Tale tematica verrà meglio approfondita nel proseguo della trattazione, precisamente nel capitolo destinata alla stima degli immobili. Pertanto, alla luce di quanto sopra anticipato, l'immobile censito con la Particella 713 verrà considerato come pertinenza indiretta di un'abitazione. Per ogni doveroso approfondimento si rimanda alla consultazione delle tabelle riportate alle pagine successive. Inoltre, il riepilogo delle aree conteggiate, utili a stabilire la consistenza degli immobili in oggetto, viene riportato nelle Tavole ricomprese nel più ampio Allegato E – Planimetrie degli immobili come da rilievo.

Si precisa che, laddove possibile, per quanto concerne la parte teorica della determinazione della superficie commerciale relativa al suddetto D.P.R., gli immobili con la stessa destinazione d'uso appartenenti allo stesso comparto, verranno accorpati, al fine di non dilatare eccessivamente la trattazione.

3.5.1. Azienda Agricola

- **Particella 710 (Edificio residenziale anteriore)**
- **Particella 712 (Edificio residenziale posteriore)**
- **Particella 713 (Sala lavorazione)**
- **Particella 719 – Sub. 1, 2, 3 (Alloggi dipendenti)**

Gli immobili sopra indicati, sono inquadrabili all'interno della categoria R – Unità immobiliari a destinazione ordinaria, secondo il quadro generale dell'Allegato B al D.P.R. 138/98. In particolare, i suddetti immobili sono identificabili nella categoria R/1 – Abitazioni in fabbricati residenziali e promiscui. Relativamente a tale gruppo immobiliare, le norme tecniche per la determinazione della superficie commerciale indicano quanto segue:

“Criteri generali”

1. *Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.*
2. *La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.*
3. *La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.*

4. *La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.*

[...]

Criteri per i gruppi "R" e "P"

1. *Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi R e P, la superficie catastale è data dalla somma:*

a) *della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;*

b) *della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:*

I. del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);

II. del 25 per cento qualora non comunicanti;

c) *della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura:*

I. del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);

II. del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per la quota eccedente qualora non comunicanti.

d) *della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite.*

2. *La superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria R/4 è computata nella misura del 50 per cento.*
3. *Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera a) del comma 1.”*

Il riepilogo delle aree conteggiate, utili a stabilire la consistenza degli immobili in oggetto, viene riportato nelle apposite Tavole grafiche ricomprese nel più ampio Allegato E – Planimetrie degli immobili come da rilievo.

Di seguito si riportano le tabelle con il calcolo delle superfici nette e commerciali relative agli immobili ricompresi al comparto destinato ad azienda agricola.



Descrizione: Particella 710 (Edificio residenziale anteriore)	Superficie	Coefficiente Ambiente	Sup. complessiva
	[mq]	[-]	[mq]
Superfici interne			
Soggiorno/Pranzo	26,65	1,00	26,65
Bagno	6,50	1,00	6,50
Camera 01	10,06	1,00	10,06
Camera 02	10,02	1,00	10,02
Totale superficie netta di pavimento	53,23		53,23
Incremento tamponature e tramezzi (21,059%)	11,21		
Totale superficie lorda interna	64,44		64,44
Superfici esterne			
Veranda	9,04	0,30	2,71
Cortili 01, 02, 03	78,38	0,10	7,84
Totale superficie netta di pavimento	87,42		10,60
Incremento pilastro veranda (0,171%)	0,15		
Totale superficie lorda esterna	87,57		10,59
TOTALE Superficie Commerciale Particella 710 (Edificio residenziale anteriore)			75,04

Descrizione: Particella 712 (Edificio residenziale posteriore)	Superficie	Coefficiente Ambiente	Sup. complessiva
	[mq]	[-]	[mq]
Superfici interne			
Soggiorno/Cucina	16,85	1,00	16,85
Bagno	3,96	1,00	3,96
Camera	15,02	1,00	15,02
Magazzino	10,84	1,00	10,84
Totale superficie netta di pavimento	46,67		46,67
Incremento tamponature e tramezzi (18,320%)	8,55		
Totale superficie lorda interna	55,22		55,22
Superfici esterne			
Veranda	16,05	0,30	4,82
Totale superficie netta di pavimento	16,05		4,82
Incremento parapetti veranda (13,644%)	2,19		
Totale superficie lorda esterna	18,24		5,47
TOTALE Superficie Commerciale Particella 712 (Edificio residenziale posteriore)			60,69

Descrizione: Particella 713 (Sala lavorazione)	Superficie	Coefficiente Ambiente	Sup. complessiva
	[mq]	[-]	[mq]
Superfici interne			
Soggiorno	39,22	0,50	19,61
Cucina	11,50	0,50	5,75
Bagno	5,67	0,50	2,83
Camera	9,27	0,50	4,64
Totale superficie netta di pavimento	65,66		32,83
Incremento tamponature e tramezzi (23,088%)	15,16		
Totale superficie lorda interna	80,82		40,41
Superfici esterne			
Terrazza	88,08	0,25	2,71
Totale superficie netta di pavimento	88,08		10,55
Incremento scala e parapetti (16,371%)	14,42		
Totale superficie lorda esterna	102,50		25,63
TOTALE Superficie Commerciale Particella 713 (Sala lavorazione)			66,04

Descrizione: Particella 719 – Sub. 1, 2, 3 (Alloggi dipendenti)	Superficie	Coefficiente Ambiente	Sup. complessiva
	[mq]	[-]	[mq]
Superfici interne Sub.1			
Camera 01	16,32	1,00	16,32
Camera 02	10,37	1,00	10,37
Bagno	4,80	1,00	4,80
Superfici interne Sub.2			
Camera 01	16,70	1,00	16,70
Camera 02	10,37	1,00	10,37
Bagno	4,93	1,00	4,93
Superfici interne Sub.3			
Camera 01	15,91	1,00	15,91
Camera 02	12,57	1,00	12,57
Bagno	4,70	1,00	4,70
Totale superficie netta di pavimento	96,67		96,67
Incremento tamponature e tramezzi (24,930%)	24,10		
Totale superficie lorda interna Sub. 1, 2, 3	120,77		120,77
Superfici esterne Sub. 1, 2, 3			
Verande	67,65	0,30	20,30
Cortile	71,72	0,10	7,17
Totale superficie netta di pavimento	139,37		27,47
Incremento pilastri e parapetti (2,984%)	4,16		
Totale superficie lorda esterna Sub. 1, 2, 3	143,53		28,30
TOTALE Superficie Commerciale Particella 719 – Sub. 1, 2, 3 (Alloggi dipendenti)			
			149,07

Di seguito si riporta una tabella riepilogativa delle superfici commerciali sopra determinate, relative ai quattro corpi di fabbrica che compongono l'azienda agricola.

SUPERFCIE COMMERCIALE IMMOBILI AZIENDA AGRICOLA	
IMMOBILE	SUPERFICIE COMMERCIALE
Particella 710 (Edificio residenziale anteriore)	75,04 mq
Particella 712 (Edificio residenziale posteriore)	60,69 mq
Particella 713 (Sala lavorazione)	66,04 mq
Particella 719 – Sub. 1, 2, 3 (Alloggi dipendenti)	149,07 mq

Come anticipato in precedenza, il riepilogo grafico delle aree conteggiate nelle tabelle precedenti, utili a stabilire la consistenza degli immobili in oggetto, viene riportato nelle apposite Tavole grafiche ricomprese nel più ampio Allegato E – Planimetrie degli immobili come da rilievo, alle quali si rimanda per ogni doveroso approfondimento.

3.5.2. Struttura Ricettiva

- **Particella 718, Sub. 1 (Blocco servizi)**

Di seguito si riporta una tabella riepilogativa delle superfici commerciali dell'intero immobile visionato e rilevato nel dettaglio all'interno delle operazioni peritali. All'interno del quadro generale delle categorie previste all'Allegato B del D.P.R. 138/98 l'immobile risulta assimilabile al gruppo Z/5 – Unità immobiliari per funzioni ricettive. Tuttavia, al successivo Allegato C non vengono fornite delle indicazioni precise sulle modalità di valutazione dell'incidenza dei diversi ambienti nel calcolo della superficie commerciale. Lo scrivente pertanto ha condotto delle opportune ricerche all'interno della letteratura di settore, facendo riferimento a casi particolari di valutazione delle superfici commerciali di fabbricati a destinazione ricettiva.

Tali indagini, insieme all'esperienza pluriennale maturata nell'ambito delle valutazioni immobiliari, hanno consentito un calcolo della superficie commerciale secondo i valori indicati nella tabella successiva.

Il riepilogo delle aree conteggiate, utili a stabilire la consistenza degli immobili in oggetto, viene riportato nelle apposite Tavole grafiche ricomprese nel più ampio Allegato E – Planimetrie degli immobili come da rilievo.

Di seguito si riportano le tabelle con il calcolo delle superfici nette e commerciali relative al blocco servizi, ricompreso nel comparto destinato a struttura ricettiva.

Descrizione: Particella 718, Sub. 1 (Blocco servizi)	Superficie	Coefficiente Ambiente	Sup. complessiva
	[mq]	[-]	[mq]
Superfici interne			
Hall	80,67	1,00	80,67
Reception	14,26	1,00	14,26
Bar	28,20	1,00	28,20
Retro bar	7,99	1,00	7,99
Sala impianti	6,24	1,00	6,24
Sala colazioni	77,80	1,00	77,80
Disimpegno 04	21,02	1,00	21,02
Antibagno	12,29	1,00	12,29
Anti wc 01	5,42	1,00	5,42
Wc 01	1,87	1,00	1,87
Wc 02	1,87	1,00	1,87
Anti wc 02	5,50	1,00	5,50
Wc 03	1,91	1,00	1,91
Wc 04	1,90	1,00	1,90
Disimpegno 05	2,51	1,00	2,51
Anti wc 03	4,84	1,00	4,84
Wc 05	1,30	1,00	1,30
Wc 06	1,46	1,00	1,46
Anti wc 04	6,86	1,00	6,86
Wc 07	1,59	1,00	1,59
Wc 08	1,55	1,00	1,55
Disimpegno 03	17,70	1,00	17,70
Sala ristorante 01	345,53	1,00	345,53
Disimpegno 02	8,24	1,00	8,24

Descrizione: Particella 718, Sub. 1 (Blocco servizi)	Superficie	Coefficiente Ambiente	Sup. complessiva
	[mq]	[-]	[mq]
Superfici interne			
Cucina	42,05	1,00	42,05
Magazzino	9,67	1,00	9,67
Disimpegno 01	14,42	1,00	14,42
Sala lavaggio	11,44	1,00	11,44
Pizzeria	13,31	1,00	13,31
Sala scarico merci	32,63	0,50	16,32
Disimpegno 06	3,84	0,50	1,92
Wc 09	1,66	0,50	0,83
Sala preparazione merci	48,08	0,50	24,04
Sala ristorante 02	134,19	1,00	134,19
Disimpegno 07	2,69	1,00	2,69
Sottotetto	58,79	0,25	14,70
Totale superficie netta di pavimento	1.031,29		944,10
Incremento tamponature e tramezzi (15,352%)	158,33		
Totale superficie lorda interna	1.189,62		1.088,63

Superfici esterne			
Loggiato	222,28	0,50	111,14
Area esterna, Cortile e Cortile interno	269,47	0,10	26,95
Terrazza 01	107,64	0,10	10,76
Terrazza 02	49,58	0,10	4,96
Piscina	496,72	0,40	198,69
Bordo piscina e docce	788,98	0,10	78,90
Accesso piscina	79,28	0,10	7,93
Piazzale parcheggio e strada laterale	5606,14	0,02	112,12
Totale superficie netta di pavimento	7620,09		551,45
Incremento cordoli e muretti (0,744%)	56,70		
Totale superficie lorda esterna	7676,79		579,88
TOTALE Superficie Commerciale Particella 718, Sub. 1 (Blocco servizi)			1.668,51

• **Particella 718, Sub. da 2 a 15 (Villini)**

Gli immobili sopra indicati, sono inquadrabili all'interno della categoria R – Unità immobiliari a destinazione ordinaria, secondo il quadro generale dell'Allegato B al D.P.R. 138/98. In particolare, i suddetti immobili sono identificabili nella categoria R/1 – Abitazioni in fabbricati residenziali e promiscui. Relativamente a tale gruppo immobiliare, le norme tecniche per la determinazione della superficie commerciale indicano quanto segue:


“Criteri generali”


- 1. Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.*
- 2. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.*
- 3. La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.*
- 4. La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.*

[...]


ASTE GIUDIZIARIE®  Criteri per i gruppi "R" e "P" 


1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi R e P, la superficie catastale è data dalla somma:

- ASTE GIUDIZIARIE®  a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:


- I. del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);
- II. del 25 per cento qualora non comunicanti;
- ASTE GIUDIZIARIE® 

- c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura:

- I. del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);
- II. del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per la quota eccedente qualora non comunicanti.
- ASTE GIUDIZIARIE® 

- d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite.
- ASTE GIUDIZIARIE® 

2. La superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria R/4 è computata nella misura del 50 per cento.

ASTE GIUDIZIARIE® 

3. *Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera a) del comma 1.”*

Il riepilogo delle aree conteggiate, utili a stabilire la consistenza degli immobili in oggetto, viene riportato nelle apposite Tavole grafiche ricomprese nel più ampio Allegato E – Planimetrie degli immobili come da rilievo.

Di seguito si riportano le tabelle con il calcolo delle superfici nette e commerciali relative ai villini, ricompresi nel comparto destinato a struttura ricettiva.

Descrizione: Particella 718 – da Sub. 2 a Sub. 15 (Villini)	Superficie	Coefficiente Ambiente	Sup. complessiva
	[mq]	[-]	[mq]
Superfici interne ed esterne Sub.2			
Soggiorno/Cucina	17,02	1,00	17,02
Camera	12,28	1,00	12,28
Disimpegno	1,80	1,00	1,80
Bagno	3,33	1,00	3,33
Veranda coperta	25,00	0,30	7,50
Veranda coperta	12,86	0,10	1,29
Veranda scoperta 01	17,66	0,20	3,53
Veranda scoperta 02	15,11	0,20	3,02
Totale superficie netta di pavimento	105,06		49,77
Incremento tamponature e tramezzi (8,690%)	9,13		
Totale superficie lorda Sub.2	114,19		58,90

<i>Descrizione: Particella 718 – da Sub. 2 a Sub. 15 (Villini)</i>	Superficie	Coefficiente Ambiente	Sup. complessiva
	[mq]	[-]	[mq]
Superfici interne ed esterne Sub.3			
Soggiorno/Cucina	16,92	1,00	16,92
Camera	12,22	1,00	12,22
Disimpegno	1,79	1,00	1,79
Bagno	3,37	1,00	3,37
Veranda coperta	25,00	0,30	7,50
Veranda coperta	24,69	0,10	2,47
Veranda scoperta	12,98	0,20	2,60
Totale superficie netta di pavimento	96,97		46,87
Incremento tamponature e tramezzi (9,590%)	9,30		
Totale superficie lorda Sub.3	106,27		56,02
Superfici interne ed esterne Sub.4			
Soggiorno/Cucina	17,01	1,00	17,01
Camera	12,30	1,00	12,30
Disimpegno	1,80	1,00	1,80
Bagno	3,41	1,00	3,41
Veranda coperta	25,00	0,30	7,50
Veranda coperta	12,65	0,10	1,27
Veranda scoperta	25,00	0,20	5,00
Veranda scoperta	9,51	0,10	0,95
Totale superficie netta di pavimento	106,68		49,24
Incremento tamponature e tramezzi (8,830%)	9,42		
Totale superficie lorda Sub.4	116,10		58,49

<i>Descrizione: Particella 718 – da Sub. 2 a Sub. 15 (Villini)</i>	Superficie	Coefficiente Ambiente	Sup. complessiva
	[mq]	[-]	[mq]
Superfici interne ed esterne Sub.5			
Soggiorno/Cucina	17,11	1,00	17,11
Camera	12,30	1,00	12,30
Disimpegno	1,85	1,00	1,85
Bagno	3,42	1,00	3,42
Veranda coperta	25,00	0,30	7,50
Veranda coperta	32,93	0,10	3,29
Veranda scoperta	18,91	0,20	3,78
Totale superficie netta di pavimento	111,52		49,25
Incremento tamponature e tramezzi (8,384%)	9,35		
Totale superficie lorda Sub.5	120,87		58,41
Superfici interne ed esterne Sub.6			
Soggiorno/Cucina	17,04	1,00	17,04
Camera	12,20	1,00	12,20
Disimpegno	1,83	1,00	1,83
Bagno	3,37	1,00	3,37
Veranda coperta	25,00	0,30	7,50
Veranda coperta	15,19	0,10	1,52
Veranda scoperta	25,00	0,20	5,00
Veranda scoperta	2,28	0,10	0,23
Totale superficie netta di pavimento	101,91		48,69
Incremento tamponature e tramezzi (9,145%)	9,32		
Totale superficie lorda Sub.6	111,23		57,83

<i>Descrizione: Particella 718 – da Sub. 2 a Sub. 15 (Villini)</i>	Superficie	Coefficiente Ambiente	Sup. complessiva
	[mq]	[-]	[mq]
Superfici interne ed esterne Sub.7			
Soggiorno/Cucina	16,95	1,00	16,95
Camera	12,28	1,00	12,28
Disimpegno	1,85	1,00	1,85
Bagno	3,41	1,00	3,41
Veranda coperta	25,00	0,30	7,50
Veranda coperta	26,90	0,10	2,69
Veranda scoperta	21,54	0,20	4,31
Totale superficie netta di pavimento	107,93		48,99
Incremento tamponature e tramezzi (9,218%)	9,95		
Totale superficie lorda Sub.7	117,88		58,20
Superfici interne ed esterne Sub.8			
Soggiorno/Cucina	16,89	1,00	16,89
Camera	12,22	1,00	12,22
Disimpegno	1,79	1,00	1,79
Bagno	3,41	1,00	3,41
Veranda coperta	25,00	0,30	7,50
Veranda coperta	29,11	0,10	2,91
Veranda scoperta	25,00	0,20	5,00
Veranda scoperta	1,47	0,10	0,15
Totale superficie netta di pavimento	114,89		49,87
Incremento tamponature e tramezzi (8,260%)	9,49		
Totale superficie lorda Sub.8	124,38		59,03

<i>Descrizione: Particella 718 – da Sub. 2 a Sub. 15 (Villini)</i>	Superficie	Coefficiente Ambiente	Sup. complessiva
	[mq]	[-]	[mq]
Superfici interne ed esterne Sub.9			
Soggiorno/Cucina	16,98	1,00	16,98
Camera	12,15	1,00	12,15
Disimpegno	1,83	1,00	1,83
Bagno	3,35	1,00	3,35
Veranda coperta	24,43	0,30	7,33
Veranda scoperta	22,53	0,20	4,51
Totale superficie netta di pavimento	81,27		46,15
Incremento tamponature e tramezzi (11,221%)	9,12		
Totale superficie lorda Sub.9	90,39		55,10
Superfici interne ed esterne Sub.10			
Soggiorno/Cucina	16,97	1,00	16,97
Camera	12,15	1,00	12,15
Bagno	5,41	1,00	5,41
Veranda coperta	25,00	0,30	7,50
Veranda coperta	21,98	0,10	2,20
Veranda scoperta 01	19,44	0,20	3,89
Veranda scoperta 02	11,52	0,20	2,30
Totale superficie netta di pavimento	112,47		50,42
Incremento tamponature e tramezzi (8,277%)	9,31		
Totale superficie lorda Sub.10	121,78		59,47

<i>Descrizione: Particella 718 – da Sub. 2 a Sub. 15 (Villini)</i>	Superficie	Coefficiente Ambiente	Sup. complessiva
	[mq]	[-]	[mq]
Superfici interne ed esterne Sub.11			
Soggiorno/Cucina	17,11	1,00	17,11
Camera	12,20	1,00	12,20
Bagno	5,41	1,00	5,41
Veranda coperta	25,00	0,30	7,50
Veranda coperta	22,63	0,10	2,26
Veranda scoperta 01	14,41	0,20	2,88
Veranda scoperta 02	20,96	0,20	4,19
Totale superficie netta di pavimento	117,72		51,55
Incremento tamponature e tramezzi (7,976%)	9,39		
Totale superficie lorda Sub.11	127,11		59,13
Superfici interne ed esterne Sub.12			
Soggiorno/Cucina	17,04	1,00	17,04
Camera	12,31	1,00	12,31
Bagno	5,36	1,00	5,36
Veranda coperta	25,00	0,30	7,50
Veranda coperta	13,00	0,10	1,30
Veranda scoperta 01	17,64	0,20	3,53
Veranda scoperta 02	11,88	0,20	2,38
Totale superficie netta di pavimento	102,23		49,42
Incremento tamponature e tramezzi (9,087%)	9,29		
Totale superficie lorda Sub.12	111,52		57,24

<i>Descrizione: Particella 718 – da Sub. 2 a Sub. 15 (Villini)</i>	Superficie	Coefficiente Ambiente	Sup. complessiva
	[mq]	[-]	[mq]
Superfici interne ed esterne Sub.13			
Soggiorno/Cucina	16,98	1,00	16,98
Camera	12,20	1,00	12,20
Bagno	5,36	1,00	5,36
Veranda coperta	25,00	0,30	7,50
Veranda coperta	24,78	0,10	2,48
Veranda scoperta	20,52	0,20	4,10
Totale superficie netta di pavimento	104,84		48,62
Incremento tamponature e tramezzi (8,708%)	9,13		
Totale superficie lorda Sub.13	113,97		57,59
Superfici interne ed esterne Sub.14			
Soggiorno/Cucina	17,03	1,00	17,03
Camera	12,32	1,00	12,32
Bagno	5,36	1,00	5,36
Veranda coperta	25,00	0,30	7,50
Veranda coperta	12,05	0,10	1,21
Veranda scoperta	25,00	0,20	5,00
Veranda scoperta	7,55	0,10	0,76
Totale superficie netta di pavimento	104,31		49,18
Incremento tamponature e tramezzi (8,781%)	9,16		
Totale superficie lorda Sub.14	113,47		58,16

<i>Descrizione: Particella 718 – da Sub. 2 a Sub. 15 (Villini)</i>	Superficie	Coefficiente Ambiente	Sup. complessiva
	[mq]	[-]	[mq]
Superfici interne ed esterne Sub.15			
Soggiorno/Cucina	17,10	1,00	17,10
Camera	12,28	1,00	12,28
Bagno	5,33	1,00	5,33
Veranda coperta	25,00	0,30	7,50
Veranda coperta	12,72	0,10	1,27
Veranda scoperta	25,00	0,20	5,00
Veranda scoperta	18,60	0,10	1,86
Totale superficie netta di pavimento	116,03		50,34
Incremento tamponature e tramezzi (7,972%)	9,25		
Totale superficie lorda Sub.15	125,28		59,35
Superfici esterne comuni a tutti i Sub.			
Giardino villini	2.928,06	0,10	292,81
Totale superficie netta di pavimento	2.928,06		292,81
Incremento murature (0%)	0,00		
Totale superficie lorda esterna Sub. 1, 2, 3	2.928,06		292,81
TOTALE Superficie Commerciale Particella 718 – da Sub. 2 a Sub. 15 (Villini)			1.105,73

Di seguito si riporta una tabella riepilogativa delle superfici commerciali sopra determinate, relative agli immobili che compongono la struttura ricettiva.

SUPERFCIE COMMERCIALE IMMOBILI STRUTTURA RICETTIVA	
IMMOBILE	SUPERFICIE COMMERCIALE
Particella 718, Sub. 1 (Blocco servizi)	1.668,51 mq
Particella 718 – da Sub. 2 a Sub. 15 (Villini)	1.105,73 mq

Come anticipato in precedenza, il riepilogo grafico delle aree conteggiate nelle tabelle precedenti, utili a stabilire la consistenza degli immobili in oggetto, viene riportato nelle apposite Tavole grafiche ricomprese nel più ampio Allegato E – Planimetrie degli immobili come da rilievo, alle quali si rimanda per ogni doveroso approfondimento.

4. Stima dei fabbricati secondo il metodo del valore di riproduzione deprezzato

4.1. Premessa

Nel presente capitolo verranno illustrate tutte le metodologie adoperate per il raggiungimento della valutazione del complesso edilizio oggetto della presente procedura di esecuzione immobiliare, secondo la metodologia del costo di riproduzione deprezzato. Inizialmente verrà fornito un quadro teorico di tutte le nozioni che stanno alla base dell'applicazione del presente metodo, successivamente si entrerà nel dettaglio del calcolo dei diversi parametri necessari. Lo scrivente anticipa il fatto che verranno nel seguito prodotte le due valutazioni per il lotto dell'azienda agricola (lotto 01) e per il lotto della struttura ricettiva (lotto 02). Entrambe le valutazioni saranno strutturate sulla base dell'impostazione di una stima per costo di riproduzione deprezzato, secondo le modalità nel seguito meglio descritte. Deve necessariamente anticiparsi il fatto che la valutazione per la struttura ricettiva (lotto 02) sarà strutturata su due ipotesi di partenza distinte in quanto dalla prima analisi resta palesemente verificata la generazione di un paradosso estimativo. A tale proposito lo scrivente anticipa il fatto che il valore di stima risulta unico, ma viene lasciata anche la stima ricavata con il punto di vista alternativo, appunto al fine di dimostrare la generazione del citato paradosso estimativo. La valutazione effettuata su base dimensionale (a partire cioè dai metri quadrati rilevati sui luoghi), ovvero a partire dal rilievo metrico effettuato porta ad un valore eccessivamente elevato rispetto al valore di mercato effettivo. A tale proposito si deve rammentare il fatto che il valore di stima raggiunto deve trovare la sua potenziale collocazione sul mercato. Mai si potrà formulare un valore estimativo che non ha la possibilità di inserirsi sul mercato. Nel caso che ci occupa ci si riferisce ad una struttura alberghiera costituita da un fabbricato di grandi dimensioni contenente un ristorante, una piscina, una hall, e da un gruppo di quattordici stanze. Lo scrivente sottolinea il fatto che, all'interno di una struttura alberghiera l'elemento che genera la redditività dell'impresa coincide con le stanze. Nel nostro caso sono presenti un numero esiguo di stanze a fronte di una struttura di rilevanti dimensioni.

Un potenziale investitore dovrebbe rilevare il complesso immobiliare attraverso un investimento che rientrerà nel tempo grazie alla redditività prodotta dalla stessa struttura e, dunque, dalle stanze. Se il numero delle stanze risulta ridotto a fronte di un importante investimento questo rientrerà in un numero di anni maggiore, al punto da sconsigliare lo stesso investimento. A causa delle rilevanti dimensioni delle strutture pertinentziali delle stanze non può applicarsi una metodologia estimativa di costo per riproduzione deprezzata con partenza dalle dimensioni a meno di generare un paradosso estimativo. Le strutture a supporto sono sovradimensionate rispetto al nucleo che genera la redditività della struttura. Per tale ragione è stata strutturata una seconda metodologia in grado di raggiungere il valore di mercato attraverso l'applicazione della stessa metodologia ma non con i valori metrici, bensì con i valori per stanze. Tale presupposto riuscirà, come ben approfondito nel seguito, a fornire il valore di mercato sulla base di un riferimento legato alla redditività della struttura e non già sulla base delle sue dimensioni. Come anticipato in precedenza lo scrivente appositamente ha lasciato entrambe le procedure di stima strutturate sui due distinti approcci. Quanto sopra al fine di ben evidenziare quanto finora descritto ed argomentato, fermo restando il fatto che la valutazione risulta unica e strutturata su un approccio estimativo per numero di camere.

Nel paragrafo 4.3. verranno determinati tutti i costi affrontati per la costruzione a nuovo di tutto il complesso edilizio, nel successivo 4.4. verranno valutati gli oneri finanziari legati ad un progetto di tale tipologia mentre nel paragrafo 4.5. verranno esplicitati gli utili che sono scaturiti dall'investimento effettuato per realizzare il complesso edilizio oggetto della presente relazione di perizia. I fabbricati presenti sono stati realizzati in diversi momenti, per ognuno di questi verrà calcolata una percentuale di deprezzamento che tiene conto delle condizioni di vetustà e invecchiamento delle diverse parti della struttura, valutate dallo scrivente all'interno dei diversi sopralluoghi condotti. Le valutazioni fatte per ottenere le percentuali di deprezzamento per ognuno dei fabbricati presenti saranno riportate all'interno del paragrafo 4.6. Con questo paragrafo si chiude l'individuazione di tutti i parametri che, riportati nelle tabelle riassuntive e conclusive, consentiranno di giungere al valore finale di riproduzione deprezzato proposto nel conclusivo paragrafo 4.7.

Ciascuno dei suddetti paragrafi nel seguito analizzati, avrà un ulteriore suddivisione che terrà conto dei vari immobili ricompresi nei due comparti che formato l'intero complesso immobiliare oggetto di valutazione.

Inoltre, come analizzato in precedenza, si sottolinea ulteriormente il fatto che il valore finale che verrà determinato, sarà relativo a due differenti lotti di vendita, uno per ciascuno dei due comparti che formano l'interno complesso edilizio, ovvero azienda agricola e struttura ricettiva. Ognuno dei due lotti sarà composto dai vari corpi di fabbrica ricompresi al suo interno.

Nonostante la stima suddivisa in due lotti di vendita, non si esclude la possibilità di alienare l'intero complesso immobiliare mediante l'accorpamento dei due lotti.

In riferimento alla formazione dei lotti di vendita, lo scrivente precisa ulteriormente che tale suddivisione è da intendersi come l'unica praticabile, in quanto, l'eventuale ripartizione in ulteriori lotti più piccoli, non è consentita per via degli innumerevoli vincoli urbanistici che caratterizzano l'area in cui insiste il maggiore complesso immobiliare. Per ogni doveroso approfondimento in merito, si rimanda a quanto analizzato nelle pagine precedenti.

4.2. Metodologia di stima

Il complesso edilizio oggetto della presente trattazione è ubicato all'interno del territorio comunale di Sant'Antioco in Località "Sa scrocca", SS 126 Dir., Km 4,800. Come anticipato in precedenza, è doveroso precisare ulteriormente che il suddetto complesso immobiliare è caratterizzato da un certo grado di promiscuità, in quanto si articola in una zona dedicata al settore turistico-ricettivo e da una zona coincidente con un'area dedicata al settore agricolo vivaistico. Tali due comparti insistono in un unico lotto urbanistico e, alla luce degli elementi raccolti durante le operazioni peritali, l'attività turistica-ricettiva non è subordinata a quella agricola-vivaistica. Pertanto, anche il valore di stima finale sarà suddiviso per i due comparti precedentemente identificati, i quali andranno a formare due lotti di vendita separati, con la possibilità di accorparli in un lotto unico. Inoltre, tali comparti, sono caratterizzati da due ingressi indipendenti ubicati sul confine fronte strada, nonostante internamente risultano collegati in più punti, attraverso i quali è possibile accedere indistintamente sia alla zona ricettiva che a quella vivaistica.

Si ribadisce una volta di più che il lotto urbanistico unico nel quale insistono i due comparti, è stato, nel tempo, oggetto di diverse deroghe analizzate nelle pagine precedenti.

Queste deroghe hanno come oggetto la volumetria e le distanze, sia tra fabbricati che dai confini, pertanto, tale precisazione è di fondamentale importanza soprattutto nel caso di alienazione separata delle due macroaree, al fine di evitare contenziosi futuri tra le proprietà. Tali tematiche sono state meglio approfondite nei capitoli precedenti.

Vista la particolare destinazione d'uso del complesso immobiliare, oltre alle caratteristiche del bene, si sottolinea l'assenza, nella zona in esame, di un mercato immobiliare di beni simili per dimensioni, tipologia ed offerta in termini di servizio, destinazione d'uso, vincoli imposti dalla disciplina urbanistica vigente.

Per tale ragione, quindi, si è all'interno della casistica nella quale la disciplina scientifica ammette metodi analitici e sintetici che permettono, sulla base di altri dati conosciuti, di determinare il valore incognito ricercato.

Il complesso edilizio oggetto della presente relazione di perizia non risulta tipico per destinazione d'uso dei luoghi e dell'area geografica in cui ricade non avendo beni assimilabili nelle strette circostanze. Per tale ragione non sono disponibili riferimenti statistici economici tali da formare parametri unitari affidabili utili agli scopi che ci occupano.

In riferimento alla mancata presenza di transazioni immobiliari di beni analoghi, effettuate su un territorio economicamente simile alla zona in questione e tenendo conto dell'attuale destinazione d'uso del complesso edilizio, si ritiene applicabile il metodo analitico di determinazione del valore di mercato al costo di ricostruzione (o riproduzione) deprezzato. Tale metodo è basato sull'esame di costi e spese che si verrebbero a sostenere nell'ipotesi di realizzare all'attualità il bene ex novo, abbattendo poi tale valore in base allo stato di vetustà dello stesso. Questa metodologia è inoltre particolarmente indicata nel caso di mantenimento dell'attuale destinazione d'uso dei vari immobili ricompresi nei due comparti che formano l'intero complesso immobiliare.

Tale procedimento si richiama non al criterio del valore di costo ma al criterio del valore di surrogazione utilizzato come procedimento di stima del valore di mercato, applicabile per valutare immobili non eccessivamente datati, costruiti con tecnologie attualmente non desuete e criteri distributivi attuali; per quanto riguarda le dotazioni impiantistiche, i livelli di comfort e di sicurezza, questi si debbono ritenere sufficienti rispetto agli standard vigenti in quanto attualmente l'immobile è utilizzato come abitazione.

Per tali immobili, non potendo disporre all'attualità di costi di costruzione con i quali compararsi, è necessario fare ricorso al principio di surrogazione, determinando il costo di costruzione di un immobile realizzato con tecnologie attuali, ma deprezzato per riproduzione nei criteri distributivi. Tale deprezzamento dovrà riguardare le strutture, le dotazioni impiantistiche, i livelli di comfort e di sicurezza.

Si parla a questo proposito di costo di sostituzione, ossia del costo di un immobile in grado di dispiegare la stessa funzione e utilità economica di quello da valutare. Anche in questo caso l'utile del promotore entra nell'applicazione del costo di riproduzione deprezzato inteso come procedimento di stima del valore di mercato.

La somma dei fattori produttivi (che rappresentano somme erogate o incamerate in tempi diversi) nel costo di riproduzione deprezzato è condotta a consuntivo, ovvero riportando tutti i prevedibili costi, compreso l'utile del promotore, ad un'epoca della stima posteriore all'inizio dell'operazione immobiliare, ovvero coincidente con l'inizio della vita utile del bene.

Per l'applicazione del procedimento devono essere soddisfatte le condizioni ordinarie e di indifferenza. La prima condizione impone che i risultati della valutazione abbiano validità generale e siano riferiti a imprenditori ordinari, mentre la seconda stabilisce l'indifferenza tra l'acquisto dell'immobile o la realizzazione di uno nuovo.

L'equazione generale che rappresenta il valore di mercato espresso come costo di riproduzione deprezzato è:

$$V = \Sigma k - \Delta$$

Nella quale:

- V è il più probabile valore economico del bene nelle sue condizioni attuali;
- Σk sono i costi necessari alla sua produzione comprendenti anche l'utile del promotore immobiliare;
- Δ è il deprezzamento per vetustà e obsolescenza.

L'uso di tale procedimento, ancorché concettualmente semplice, presuppone però un'accurata conoscenza del mercato delle costruzioni e delle aree, e un adeguato approfondimento delle tematiche legate alla deperibilità degli oggetti edilizi.

Per quanto riguarda la distribuzione dei fattori produttivi nel tempo si ha che il procedimento di valutazione attraverso il costo di riproduzione deprezzato, prevede dapprima la determinazione del valore a nuovo dell'edificio e, successivamente, la determinazione del deprezzamento dovuto alla vetustà ed all'obsolescenza.

Si tratta quindi di ipotizzare un'operazione immobiliare ordinaria in grado di assicurare la riproduzione dell'immobile da stimare, sia che tale riproduzione vada considerata come sostituzione ovvero come rimpiazzo.

Tale processo produttivo, pur essendo fittizio, si deve considerare articolato nel tempo secondo una sequenza di operazioni che comprende: l'acquisto del terreno, la progettazione, il rilascio della concessione edilizia, l'impianto del cantiere, la realizzazione ed il collaudo dell'opera e l'eventuale commercializzazione del prodotto edilizio finito.

I fattori produttivi in edilizia possono essere individuati in:

- l'area edificabile, cui corrisponde il costo dell'area;
- le opere edili, alla quale corrisponde il costo tecnico di costruzione; tale costo comprende il compenso della manodopera, materiale e noli, le spese generali ed i profitti dell'appaltatore;
- le attività indirette – ossia progettazione architettonica, strutturale ed impiantistica delle opere, direzione dei lavori, collaudo, espletamento delle pratiche catastali, sicurezza, consulenze legali, studi di fattibilità e commercializzazione – la cui remunerazione è costituita dagli onorari professionali e dalle spese di commercializzazione;
- gli oneri finanziari, cioè gli interessi calcolati sulla quota di capitale investita in misura correlata al rapporto di indebitamento, stante la differenza tra i tassi da applicare alle due frazioni (più basso il tasso a credito, più alto il tasso a debito);
- l'organizzazione dei fattori produttivi cui corrisponde la figura del promotore immobiliare, la cui remunerazione è costituita dal profitto o tornaconto, che compensa anche il rischio imprenditoriale;

- la Pubblica Amministrazione che partecipa indirettamente al processo edilizio, sia attraverso il percorso autorizzativo, sia attraverso la realizzazione delle opere di urbanizzazione, cui corrisponderanno rispettivamente gli oneri concessori e di urbanizzazione.

Il principio di ordinarietà in tale processo possiede un'incidenza particolare in quanto riconduce alla figura di un imprenditore ordinario, dotato di medie capacità con le quali progetterà un tipo di costruzione con caratteristiche qualitative frequenti in un'area omogenea, in modo da realizzare la massima volumetria consentita dai regolamenti, sostenendo costi ordinari, ricavandone un profitto che sia remunerativo rispetto al capitale impegnato, delle proprie capacità e del rischio sopportato.

Il metodo a valore di riproduzione deprezzato consiste nel determinare prima il valore a costo di produzione "a nuovo", quindi abbattere tale valore per tenere conto della vetustà attuale dell'immobile.

Per quanto riguarda la valutazione del costo di produzione si tratta di ipotizzare un'operazione immobiliare ordinaria in grado di assicurare la riproduzione dell'immobile da stimare, sia che tale riproduzione vada considerata come sostituzione ovvero come rimpiazzo, secondo la seguente formula:

$$VM = CA + CTF + OF + UP$$

Dove:

- VM è il valore di produzione a nuovo dell'immobile;
- CA è il costo di acquisizione dell'area, comprensivo degli interessi per l'acquisto;
- CTF è il costo di costruzione;
- OF sono gli oneri finanziari;
- UP sono gli utili del promotore e/o imprenditore.

In maggior dettaglio si opera con le precisazioni meglio illustrate all'interno dello schema seguente:

CA	costi dell'area diretti e indiretti				CAA	costo di acquisto dell'area	
					OAA	oneri acquisto dell'area	
CTF	costi di costruzione diretti e indiretti	CTC			COI	costo opere di idoneizzazione dell'area	
					CSCFT	costo di costruzione superfici coperte	
					CSE	costo di sistemazione delle superfici esterne	
	CIC	costi indiretti di costruzione	OU	oneri di urbanizzazione		OUPS	oneri di urbanizzazione primaria e secondaria
						OUCC	contributi concessori sul costo di costruzione
			CG	costi di gestione dell'operazione		OP	onorari professionali
						OAL	oneri per allacciamenti ai pubblici servizi
	OF	oneri finanziari				SG	spese generali
						SC	spese di commercializzazione
						OFA	oneri finanziari sulla quota a debito dei costi diretti e indiretti dell'area
UP	utile del promotore				OFF	oneri finanziari sulla quota a debito dei costi diretti e indiretti di costruzione	
					UPA	utile del promotore sui costi diretti e indiretti dell'area	
					UPF	utile del promotore sui costi diretti e indiretti di costruzione	

È doveroso sottolineare sin d'ora il fatto che, in riferimento alla stima della struttura ricettiva, lo scrivente andrà a determinare il valore mediante la suddetta metodologia del valore di riproduzione deprezzato, secondo due distinte modalità. Quanto sopra è stato già sommariamente anticipato all'interno della precedente premessa.

L'analisi parte dal presupposto che il fattore principale che determina esattamente il valore di mercato di un complesso alberghiero, è certamente la redditività che produce la struttura, determinata mediante accurate analisi dei bilanci aziendali. Non avendo a disposizione tali elementi, il procedimento alternativo è, appunto, quello scientifico identificato mediante la metodologia del valore di riproduzione deprezzato. Tale metodo, quindi, verrà applicato dallo scrivente in due distinte modalità, le quali differenziano sostanzialmente nella determinazione del costo di costruzione utilizzato. In particolare, la prima modalità prevede l'applicazione di un valore unitario definito al metro quadro, da moltiplicare per la superficie commerciale dell'intera struttura ricettiva calcolata secondo le opportune regole precedentemente analizzate. Tale metodo fornirà un valore che rispecchia maggiormente i costi realmente sostenuti per la realizzazione dell'intera struttura da parte della ditta attualmente eseguita, pertanto più coerente con il valore patrimoniale.

La seconda modalità, invece, che rispecchia maggiormente il valore di mercato e si avvicina presumibilmente ai valori di stima ottenibili mediante l'analisi della redditività che produce la struttura, prevede l'applicazione del costo di costruzione per ogni singola stanza, come suggerito dalla pubblicazione di riferimento "Tipologie edilizie" del Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano Editore DEI Tipografia del genio Civile 2024".

Pertanto, con la suddetta doppia analisi, lo scrivente fornirà due distinti valori, i quali corrisponderanno, uno al valore patrimoniale e l'altro al valore di mercato. Nonostante ciò, il valore dell'intera struttura che verrà preso in considerazione ai fini della stima richiesta nel presente mandato, sarà esclusivamente uno, ovvero quello ritenuto "di mercato".

Pertanto, in conclusione, si sottolinea che la differenza principale tra valore patrimoniale e valore di mercato, con particolare riferimento ad una struttura alberghiera, risiede nell'approccio e nei fattori sottostanti alla valutazione.

Il valore patrimoniale si basa sui costi materiali e sulle condizioni dell'immobile, mentre il valore di mercato tiene conto delle condizioni di mercato, della domanda dei potenziali acquirenti, oltre che della potenziale redditività che la struttura può offrire. Inoltre, il valore patrimoniale viene utilizzato principalmente a fini assicurativi e per le proprietà occupate dai proprietari.

Mentre, il valore di mercato è decisivo per i processi di vendita, i prestiti e le valutazioni fiscali. Ulteriormente si sottolinea che il valore del bene è relativamente stabile e varia principalmente a causa dell'usura e della manutenzione. Il valore di mercato, invece, può subire forti oscillazioni in base alle tendenze del mercato, agli sviluppi economici, alle caratteristiche regionali e all'eventuale variazione della redditività.

Alla luce di quanto sopra analizzato, nel seguito verranno specificati i dati utilizzati nel metodo di stima per riproduzione deprezzata, fornendo i dovuti approfondimento circa le diverse metodologie utilizzate mantenendo piena coerenza per i dati associabili ad entrambe le soluzioni. Tali dati trovano coerenza anche con la stima degli immobili ricompresi nell'azienda agricola.

4.3. Determinazione dei costi

Nel seguito del paragrafo si procede con la determinazione di tutti i costi necessari alla realizzazione dell'intervento, schematizzati all'interno della tabella precedente.

4.3.1. Premessa

Si determina in via prioritaria il costo di costruzione kc unitario per ognuno dei fabbricati, non essendo presenti in letteratura specialistica dei costi di costruzione riferiti alle opere in oggetto si procede mediante una comparazione a classi di edifici simili. A tale proposito viene nel seguito citato quanto prodotto da parte dell'Agenzia delle Entrate nello specifico merito tecnico.

La pubblicazione è la seguente: *“Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Cagliari, Ufficio Provinciale Territorio – Prezzario di Massima – Unità immobiliari urbane a destinazione speciale e particolare. Elementi di riferimento per le stime secondo il criterio a valore di costo di ricostruzione deprezzato datato 13/11/2018”*. Tale pubblicazione al capitolo *“0.2 INDICAZIONE E NOTE METODOLOGICHE”* riporta quanto segue:

“La stima a costo di ricostruzione si basa principalmente su tre elementi: il valore dell'area, il costo di costruzione del fabbricato e il normale profitto del promotore immobiliare. In questo paragrafo si descrivono le assunzioni e le metodologie utilizzate per la determinazione dei costi di costruzione e dei valori delle aree edificabili proposti nel prezzario al fine di un loro corretto utilizzo nella stima del costo di ricostruzione.

I valori delle aree nel presente tariffario, riferite all'epoca censuaria 1988/89, sono suddivisi in tre gruppi in funzione della destinazione d'uso: industriale-artigianale, commerciale, turistico-ricettiva.

Per il primo gruppo i valori sono calcolati sulla base dei listini stabiliti dalle competenti amministrazioni nelle diverse zone industriali (consorzi industriali, comuni ecc.), aggregati per macroaree provinciali in funzione delle caratteristiche socioeconomiche dei comuni.

Per la destinazione commerciale i valori sono ricavati dall'elaborazione di precedenti valutazioni dell'ufficio aggregati per macroaree. I risultati sono stati verificati con dati di mercato puntuali quando presenti.

Anche per la destinazione turistico-ricettiva ci si è riferiti a precedenti stime eseguite dall'ufficio e anche in questo caso i risultati sono stati confrontati con dati puntuali. Per questa destinazione l'indagine è stata condotta in prevalenza sulle zone costiere, dove sono state individuate, oltre al capoluogo, tre macroaree: la costa ovest (Arbus, Buggerru, Carloforte, ecc.), la costa sud-ovest (da Teulada a Pula), la zona sud-est (da Capitanà a Muravera).

Va precisato che i valori ottenuti per le destinazioni commerciale e turistico-ricettiva sono riferiti a indici di fabbricabilità ordinari, per la prima di 0,6 m³/m², indice usualmente utilizzato nelle zone "D" dei piani urbanistici, e per la seconda, compresi tra 0,5 e 1,5 m³/m², ordinariamente rilevati nella fascia costiera per la destinazione turistico-ricettiva. Nel caso di aree con densità edilizia effettivamente realizzata sensibilmente differente dagli indici utilizzati sarà necessario tenerne conto nella determinazione del valore delle aree.

Nel presente prezzario i costi delle opere sono in genere di tipo parametrico, cioè riferiti all'unità di opera compiuta, m, m², m³ oppure a corpo.

Comunemente i parametri più utilizzati per determinare i valori di costo unitario sono i seguenti:

- *il volume, generalmente si considera quello fuori terra valutato "vuoto per pieno", con misure a filo esterno delle murature escludendo i piani interrati non abitabili;*
- *la superficie lorda di piano, ovvero la superficie lorda misurata ai fili esterni delle murature perimetrali di tutti i piani abitabili; eventuali piani interrati di servizio possono essere computati con opportuni coefficienti di ragguaglio;*
- *la superficie utile, ossia la somma delle superfici utili dei singoli piani (superficie utile dei pavimenti).*

Ai fini di questa trattazione per il calcolo della consistenza dei fabbricati ci si deve riferire all'allegato 5 del Manuale della banca dati quotazioni osservatorio del mercato immobiliare e al MOSI (Manuale Operativo Stime Immobiliari) dell'Agenzia delle Entrate.

Gli importi indicati rappresentano i costi di produzione medi dei manufatti al biennio 1988/1989, e pertanto ad essi andranno sommati il costo del terreno e gli oneri connessi, e il profitto del promotore, mentre sono comprensivi delle spese tecniche (progettazione, direzione lavori e collaudi), degli oneri concessori e di urbanizzazione e degli oneri finanziari.

Nella determinazione dei costi si sono individuate sei macrocategorie: capannoni e edifici industriali, immobili a destinazione commerciale, alberghi e strutture sanitarie, impianti sportivi, costruzioni per l'agricoltura, opere esterne e strutture all'aperto. (...) Le prime due tipologie sono presenti in numero ridotto nella provincia e i valori riportati nel prezzario sono ricavati come media dei costi utilizzati in precedenti verifiche dell'Ufficio o dichiarazioni di parte congruite. (...) I valori di riferimento per gli immobili a destinazione alberghiera sono ricavati dall'elaborazione delle valutazioni eseguite dall'Ufficio, fatte col metodo a costo di riproduzione deprezzato e utilizzando costi parametrici al metro quadro di superficie ragguagliata. I costi sono stati tabellati in funzione della qualità dell'immobile che sinteticamente può essere rappresentata dal numero di stelle.

Per i complessi sportivi i costi parametrici sono riferiti alle loro diverse componenti, fabbricati, impianti e strutture calcolati per unità di superficie o di volume, oppure ad altri parametri caratteristici dell'opera.

Il listino delle costruzioni per l'agricoltura individua due macrocategorie: edifici per il ricovero animali e altre strutture. I valori sono ricavati elaborando precedenti valutazioni dell'Ufficio per gli immobili censiti in categoria D10, considerando i casi più ricorrenti per gli edifici. (...) Infine, si evidenzia che il costo di costruzione è influenzato in maniera rilevante dalla localizzazione dell'immobile (raggiungibilità e giacitura del lotto, portanza del terreno, etc.), dalla variabilità dei costi unitari dei fattori di capitale (macchinari, attrezzature, manufatti, energia, eccetera) e lavoro (nelle varie qualifiche) impiegati nel processo di costruzione.

Pertanto, i costi parametrici calcolati per le diverse tipologie di immobili devono considerarsi riguardanti situazioni "medie" ordinariamente riscontrabili nella provincia e nel caso di unità immobiliari complesse o in presenza di tipologie edilizie peculiari o di caratteristiche tecnico-economiche non ordinarie si dovrà ricorrere a elementi economici più specifici o apportare i necessari correttivi ai costi parametrici riportati nel presente listino".

La medesima pubblicazione procede successivamente ad individuare i costi di costruzione parametrici delle tipologie edilizie di riferimento utili alla presente trattazione. Al paragrafo "3.2.3 ALBERGHI E STRUTTURE SANITARIE" viene riportato:

"In questo paragrafo sono esposti i valori a metro quadro di superficie lorda di pavimento per gli immobili a destinazione alberghiera o sanitaria.

3.2.3.1 Alberghi

Nella tabella sono riportati i valori unitari in funzione della categoria.

Alberghi		
Costruzioni per alberghi, aventi struttura in c.a. o acciaio o mista, in funzione della categoria definita secondo la classificazione in stelle.		
Categoria	Unità	Costo unitario
Una o due stelle	€/m ²	450,00
Tre stelle	€/m ²	600,00
Quattro stelle	€/m ²	720,00
Cinque stelle	€/m ²	950,00

Lo scrivente, alla luce delle indicazioni fornite da parte dell'Agencia delle Entrate, non ritiene opportuno applicare tali indici unitari di costo. Questi, infatti, risultano di difficile elaborazione alla luce dell'enorme mole di elementi e di dati che lo scrivente ha raccolto all'interno delle operazioni peritali. Tale circostanza deriva, ulteriormente, dalla differenza nella zona geografica (le ispezioni dell'Agencia delle Entrate riguardano, infatti, il Sud Sardegna), dal fatto che il compendio oggetto della presente relazione di perizia non risulta essere in nessun caso un immobile di tipo ordinario a causa delle dimensioni e dei fabbricati con destinazioni d'uso di supporto all'attività alberghiera.

L'estratto sopra riportato, seppure nel proseguo non verrà strutturato alla base delle successive elaborazioni, ben rappresenta e descrive il complesso quadro metodologico da costruire in maniera sartoriale al caso di specie.

Per tale ragione lo scrivente intende utile il contenuto dell'estratto anche al fine di rappresentare la serie di scelte operate nella fase scientifica al fine di definire attraverso continue correzioni la metodologia di base.

Tali aggiustamenti consentono il raggiungimento di un maggiore livello di oggettività in quanto meglio adattano la metodologia teorica al caso particolare di specie oggetto della presente relazione di perizia.

Al fine di meglio fornire un quadro quanto più dettagliato ed elaborato si utilizzerà un differente punto di partenza relativo ai costi di costruzione parametrici, così come verrà nel dettaglio descritto all'interno del paragrafo successivo.

4.3.2. Costo di costruzione superfici coperte fuori terra CSCFT

4.3.2.1. Azienda Agricola

Come anticipato in precedenza, non essendo presenti in letteratura specialistica dei costi di costruzione riferiti esattamente alla tipologia costruttiva dell'opera in oggetto, lo scrivente si ritiene opportuno effettuare la comparazione con un intervento di edilizia residenziale riportato nella pubblicazione "Tipologie edilizie" del Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano Editore DEI Tipografia del genio Civile 2024" pari a 971,00 €/mq e 347,00 €/mc (scheda B3 – edilizia residenziale di tipo economico – ville a schiera industrializzate), per determinare il costo di costruzione K_c unitario per la realizzazione a nuovo degli immobili facenti parte dell'azienda agricola in oggetto.

Lo scrivente precisa come lo scostamento tra la data di riferimento della pubblicazione sopra citata (2024) e la data di valutazione della stima (2025) risulti del tutto trascurabile ai fini dei risultati economici da raggiungere.

La tipologia edilizia sopra riportata si può estendere a tutti gli immobili presenti nell'azienda agricola, con una differenza sul valore a mq in base al pregio dell'edificio in oggetto. In particolare, lo scrivente ha decurtato ogni voce della tabella riportata nella pubblicazione di riferimento del 15% per quanto concerne il corpo di fabbrica destinato ad alloggi dipendenti (Particella 719 – Sub. 1, 2, 3) e del 20% per i restanti immobili ricompresi nell'azienda agricola.

Tali decurtazioni si sono rese necessarie per compensare il minor pregio degli immobili in oggetto, rispetto all'opera proposta dalla pubblicazione di riferimento.

Si precisa ulteriormente, come analizzato nelle pagine precedenti, che l'immobile identificato con la Particella 713 destinato a sala lavorazioni ma utilizzato abusivamente come abitazione, verrà valutato come pertinenza di un immobile a destinazione residenziale.

Pertanto, il costo dell'opera è stato valutato in 776,61 €/mq per quanto concerne gli immobili censiti con le Particelle 710, 712 e 713.

Mentre, per quanto concerne l'immobile destinato ad alloggio dipendenti, il costo dell'opera è stato valutato in 825,15 €/mq, in quanto versa in uno stato di maggior pregio e più recente ristrutturazione rispetto agli altri presenti nel comparto dell'azienda agricola.

Il ragionamento offerto nel seguito verrà strutturato in maniera tale da offrire infine un vero e proprio computo metrico estimativo parametrico delle opere per la realizzazione degli immobili in oggetto.

Tale consuntivo economico deve essere evidentemente inteso come strumento assolutamente presuntivo, non supportato dal dettaglio di una progettazione esecutiva, ma comunque utile e congruo al fine del raggiungimento dello scopo peritale coincidente con l'obiettivo tecnico.

Di seguito si riportano le tabelle riassuntive dei calcoli sopra analizzati, relative alla tipologia edilizia sopra citata, e alle percentuali di decurtazione da adottare.

La tabella 1 corrisponde con quella presente nella pubblicazione, riguardante l'edificazione a nuovo di ville a schiera industrializzate. Il progetto prevede un costo complessivo di realizzazione dell'opera pari a 5.427.534,00 € per una superficie edificata pari a 5.591,00 mq, dai quali scaturisce un importo unitario per metro quadro pari a 970,76 €.

La tabella 2, invece, riporta le stesse lavorazioni e la medesima tipologia edilizia della prima, ma risulta riparametrata per mq con la decurtazione del 20% su ogni voce. Mentre, la tabella 3 ha le stesse caratteristiche della tabella 2 ma con una decurtazione pari al 15%.

TABELLA 1 (valori riferiti ad una superficie pari a 5.591,00 mq)			
TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI E PERCENTUALI D'INCIDENZA - B3 - EDILIZIA RESIDENZIALE DI TIPO ECONOMICO - VILLE A SCHIERA INDUSTRIALIZZATE (PREZZI TIPOLOGIE EDILIZIE DELL'ANNO 2024)			
Codice	Opera	Importo [€]	Incidenza [%]
1	Scavi e rinterri	€ 20 701,00	0,38%
2	Struttura prefabbricata in elevazione	€ 2 158 427,00	39,77%
3	Tavolati	€ 393 846,00	7,26%
4	Coperture e lattonerie	€ 240 943,00	4,44%
5	Isolamenti sottofondi e pavimenti	€ 557 321,00	10,27%
6	Intonaci interni ed esterni	€ 267 402,00	4,93%
7	Canne fumarie e fognature	€ 124 736,00	2,30%
8	Rivestimenti e zoccolini	€ 214 158,00	3,95%
9	Opere in legno e ferro	€ 615 578,00	11,34%
10	Impianto di riscaldamento	€ 319 261,00	5,88%
11	Impianto idrico sanitario, gas e antincendio	€ 320 222,00	5,90%
12	Impianto elettrico	€ 194 948,00	3,59%
	Costo totale	€ 5 427 543,00	100,00%

TABELLA 2 (Valori al mq decurtati del 20%)			
TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI E PERCENTUALI D'INCIDENZA - B3 - EDILIZIA RESIDENZIALE DI TIPO ECONOMICO - VILLE A SCHIERA INDUSTRIALIZZATE (PREZZI TIPOLOGIE EDILIZIE DELL'ANNO 2024)			
Codice	Opera	Importo [€]	Incidenza [%]
1	Scavi e rinterri	€ 2,96	0,38%
2	Struttura prefabbricata in elevazione	€ 308,84	39,77%
3	Tavolati	€ 56,35	7,26%
4	Coperture e lattonerie	€ 34,48	4,44%
5	Isolamenti sottofondi e pavimenti	€ 79,75	10,27%
6	Intonaci interni ed esterni	€ 38,26	4,93%
7	Canne fumarie e fognature	€ 17,85	2,30%
8	Rivestimenti e zoccolini	€ 30,64	3,95%
9	Opere in legno e ferro	€ 88,08	11,34%
10	Impianto di riscaldamento	€ 45,68	5,88%
11	Impianto idrico sanitario, gas e antincendio	€ 45,82	5,90%
12	Impianto elettrico	€ 27,89	3,59%
	Costo al mq	€ 776,61	100,00%

TABELLA 3 (valori al mq decurtati del 15%)			
TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI E PERCENTUALI D'INCIDENZA - B3 - EDILIZIA RESIDENZIALE DI TIPO ECONOMICO - VILLE A SCHIERA INDUSTRIALIZZATE (PREZZI TIPOLOGIE EDILIZIE DELL'ANNO 2024)			
Codice	Opera	Importo [€]	Incidenza [%]
1	Scavi e rinterri	€ 3,15	0,38%
2	Struttura prefabbricata in elevazione	€ 328,15	39,77%
3	Tavolati	€ 59,88	7,26%
4	Coperture e lattonerie	€ 36,63	4,44%
5	Isolamenti sottofondi e pavimenti	€ 84,73	10,27%
6	Intonaci interni ed esterni	€ 40,65	4,93%
7	Canne fumarie e fognature	€ 18,96	2,30%
8	Rivestimenti e zoccolini	€ 32,56	3,95%
9	Opere in legno e ferro	€ 93,59	11,34%
10	Impianto di riscaldamento	€ 48,54	5,88%
11	Impianto idrico sanitario, gas e antincendio	€ 48,68	5,90%
12	Impianto elettrico	€ 29,64	3,59%
	Costo al mq	€ 825,15	100,00%

Tabella riassuntiva costo di costruzione Azienda Agricola	
Immobili	Valore €/mq
Particella 710 (Edificio residenziale anteriore)	€ 776,61
Particella 712 (Edificio residenziale posteriore)	
Particella 713 (Sala lavorazione)	
Particella 719 – Sub. 1, 2, 3 (Alloggi dipendenti)	€ 825,15

4.3.2.2. Struttura ricettiva

Come anticipato in precedenza, non essendo presenti in letteratura specialistica dei costi di costruzione riferiti esattamente alla tipologia costruttiva dell'opera in oggetto, lo scrivente ritiene opportuno effettuare la comparazione con interventi di opere edili assimilabili all'immobile in oggetto, riportati nella pubblicazione "Tipologie edilizie" del Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano Editore DEI Tipografia del genio Civile 2024", per determinare il costo di costruzione k_c unitario per la realizzazione a nuovo della struttura ricettiva in oggetto

Lo scrivente precisa come lo scostamento tra la data di riferimento della pubblicazione sopra citata (2024) e la data di valutazione della stima (2025) risulti del tutto trascurabile ai fini dei risultati economici da raggiungere.

È doveroso sottolineare ulteriormente il fatto che, la stima per riproduzione deprezzata relativa alla struttura ricettiva, è stata svolta dallo scrivente mediante due differenti modalità di determinazione del costo di costruzione. Tale due modalità hanno inevitabilmente condotto alla determinazione di due differenti valori di stima. I suddetti due valori, però, corrispondono uno al valore patrimoniale e l'altro al valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione. Per ogni doveroso approfondimento in merito, si rimanda a quanto approfonditamente analizzato nella parte conclusiva del precedente capitolo 4.2 – Metodologia di stima.

In sintesi, la prima modalità prevede un costo di costruzione unitario determinato a mq, mentre, nella seconda modalità, il costo di costruzione è valutato per ciascuna camera. Questa doppia modalità implica l'utilizzo di due schede differenti presenti nella pubblicazione DEI di riferimento, le quali verranno nel seguito meglio illustrate.

- **Costo di costruzione a metro quadro**

Per quanto concerne la determinazione del costo di costruzione al mq, verranno utilizzate due differenti schede di opere edili, reperite nella pubblicazione "Tipologie edilizie" del Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano Editore DEI Tipografia del genio Civile 2024. L'utilizzo di una doppia scheda si è reso necessario al fine di associare i due macro corpi di fabbrica, ovvero i villini e il corpo centrale servizi, alle tipologie edilizie maggiormente assimilabili alla tipologia costruttiva.

In particolare, per i villini la comparazione verrà effettuata con un intervento di edilizia residenziale riportato nella scheda B3 – edilizia residenziale di tipo economico – ville a schiera industrializzate. Tale scheda è la medesima utilizzata per l'immobile destinato ad alloggi dipendenti ricompreso nell'azienda agricola (Particella 719 – Sub. 1, 2, 3). La scelta di utilizzare la stessa scheda è dettata dal fatto che tali immobili hanno le stesse caratteristiche costruttive e le medesime finiture. Pertanto, per coerenza con la determinazione del costo di costruzione relativo al suddetto immobile dell'azienda agricola, anche in questo caso lo scrivente ha decurtato ogni voce della tabella riportata nella pubblicazione di riferimento del 15%, in virtù del minor pregio dell'edificio rispetto a quello proposto nella pubblicazione DEI di riferimento. Per ogni doveroso approfondimento circa la tabella, nel seguito non riportata per brevità, si rimanda alla consultazione del capitolo precedente 4.3.2.1. Il costo dell'opera di riferimento è stato valutato in 825,15 €/mq.

Mentre, per quanto concerne il blocco centrale destinato ai servizi della struttura, la comparazione verrà effettuata con un intervento di edilizia terziaria riportato nella scheda D8 – edilizia terziaria – complesso alberghiero. L'opera di riferimento corrisponde con un complesso alberghiero costituito da una parte di pregio 3 stelle e una parte 4 stelle. Tale intervento è suddiviso in due differenti schede, suddivise per tipologie (3 e 4 stelle), e tali schede riportano un valore determinato a camera oltre al numero di camere. La somma delle due schede corrisponde all'intera opera. Inoltre, viene riportata la superficie totale dell'albergo, composta dalla zona 3 stelle e da quella della zona 4 stelle, mediante la quale lo scrivente ha determinato il valore unitario a mq. Inoltre, si è ritenuto opportuno eliminare totalmente due voci dalle suddette tabelle, relative a opere non presenti nell'immobile oggetto di stima, e decurtare del 35% le restanti lavorazioni per via del minor pregio dell'immobile rispetto all'opera proposta nella pubblicazione di riferimento. Le voci eliminate corrispondono con il *“Rivestimento in pietra facciata”* e le *“Opere in acciaio e cristallo”*.

Considerando che l'intervento edilizio riportato nella pubblicazione prevede una superficie dell'opera pari a 15.000 mq, il costo di costruzione unitario determinato a seguito delle variazioni sopra citate, è pari a 1.063,38 €/mq.

Il ragionamento offerto nel seguito verrà strutturato in maniera tale da offrire infine un vero e proprio computo metrico estimativo parametrico delle opere per la realizzazione degli immobili in oggetto.

Tale consuntivo economico deve essere evidentemente inteso come strumento assolutamente presuntivo, non supportato dal dettaglio di una progettazione esecutiva, ma comunque utile e congruo al fine del raggiungimento dello scopo peritale coincidente con l'obiettivo tecnico.

Di seguito si riportano le tabelle riassuntive dei calcoli sopra analizzati, relative alla tipologia edilizia sopra citata, e alle percentuali di decurtazione da adottare. Si precisa che per brevità non si riportano le tabelle relative alla tipologia residenziale, le quali sono già presenti nell'analisi svolta nel capitolo precedente 4.3.2.1 per quanto concerne l'azienda agricola.

La tabella 4 corrisponde con quella presente nella pubblicazione, riguardante l'edificazione a nuovo di un complesso alberghiero 4 stelle, mentre la tabella 5 contiene la parte relativa all'albergo 3 stelle. Il progetto prevede un costo complessivo di realizzazione dell'opera pari a 30.042.331,00 € (4 stelle + 3 stelle) per una superficie edificata totale pari a 15.000,00 mq, dai quali scaturisce un importo unitario per metro quadro pari a 2.002,82 €.

Le tabelle 6 e 7, invece, riportano le stesse lavorazioni e la medesima tipologia edilizia delle precedenti, ma risultano riparametrate con le decurtazioni sopra analizzate. Il nuovo progetto prevede un costo complessivo di realizzazione dell'opera riparametrato pari a 15.950.700,35 € (4 stelle + 3 stelle) per una superficie edificata totale ugualmente pari a 15.000,00 mq, dai quali scaturisce un importo unitario per metro quadro pari a 1.063,38 €, il quale corrisponde al valore unitario che verrà utilizzato per la stima del corpo centrale destinato a servizi.

TABELLA 4 (valori riferiti ad una superficie pari a 15.000,00 mq)			
TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI E PERCENTUALI D'INCIDENZA D8 - EDILIZIA TERZIARIA - COMPLESSO ALBERGHIERO - CORPO 4 STELLE (PREZZI TIPOLOGIE EDILIZIE DELL'ANNO 2024)			
Codice	Opera	Importo [€]	Incidenza [%]
1	Movimenti di terra	€ 93 594,00	0,49%
2	Opere in c.a.	€ 3 143 676,00	16,37%
3	Sottofondi	€ 149 530,00	0,78%
4	Murature e tamponamenti	€ 434 899,00	2,27%
5	Coperture	€ 1 083 346,00	5,64%
6	Intonaci interni ed esterni	€ 74 579,00	0,39%
7	Isolamenti e impermeabilizzazioni	€ 156 508,00	0,82%
8	Rivestimento in pietra facciata	€ 2 421 570,00	12,61%
9	Opere in acciaio e cristallo	€ 1 063 415,00	5,54%
10	Opere in ferro	€ 92 950,00	0,48%
11	Opere varie	€ 62 550,00	0,33%
12	Lucernai e copertura portico	€ 403 855,00	2,10%
13	Finiture interne	€ 3 489 209,00	18,17%
14	Opere esterne	€ 170 286,00	0,89%
15	Piscina	€ 108 014,00	0,56%
16	Impianti	€ 5 652 133,00	29,44%
17	Assistenza agli impianti	€ 600 503,00	3,13%
	Costo totale	€ 19 200 617,00	100,00%

TABELLA 5 (valori riferiti ad una superficie pari a 15.000,00 mq)			
TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI E PERCENTUALI D'INCIDENZA D8 - EDILIZIA TERZIARIA - COMPLESSO ALBERGHIERO - CORPO 3 STELLE (PREZZI TIPOLOGIE EDILIZIE DELL'ANNO 2024)			
Codice	Opera	Importo [€]	Incidenza [%]
1	Movimenti di terra	€ 84 499,00	0,78%
2	Opere in c.a.	€ 1 643 801,00	15,16%
3	Sottofondi	€ 69 161,00	0,64%
4	Murature e tamponamenti	€ 174 602,00	1,61%
5	Coperture	€ 265 165,00	2,45%
6	Intonaci interni ed esterni	€ 24 523,00	0,23%
7	Isolamenti e impermeabilizzazioni	€ 99 012,00	0,91%
8	Rivestimento in pietra facciata	€ 1 506 397,00	13,89%
9	Opere in acciaio e cristallo	€ 511 410,00	4,72%
10	Opere in ferro	€ 54 650,00	0,50%
11	Opere varie	€ 17 359,00	0,16%
12	Lucernai e copertura portico	€ 314 028,00	2,90%
13	Finiture interne	€ 1 762 283,00	16,25%
14	Opere esterne	€ 70 998,00	0,65%
15	Impianti	€ 3 842 545,00	35,44%
16	Assistenza agli impianti	€ 401 281,00	3,70%
	Costo totale	€ 10 841 714,00	100,00%

TABELLA 6 (valori decurtati riferiti ad una superficie pari a 15.000,00 mq)			
TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI E PERCENTUALI D'INCIDENZA D8 - EDILIZIA TERZIARIA - COMPLESSO ALBERGHIERO - CORPO 4 STELLE (PREZZI TIPOLOGIE EDILIZIE DELL'ANNO 2024)			
Codice	Opera	Importo [€]	Incidenza [%]
1	Movimenti di terra	€ 60 836,10	0,60%
2	Opere in c.a.	€ 2 043 389,40	20,00%
3	Sottofondi	€ 97 194,50	0,95%
4	Murature e tamponamenti	€ 282 684,35	2,77%
5	Coperture	€ 704 174,90	6,89%
6	Intonaci interni ed esterni	€ 48 476,35	0,47%
7	Isolamenti e impermeabilizzazioni	€ 101 730,20	1,00%
8	Rivestimento in pietra facciata	€ 0,00	0,00%
9	Opere in acciaio e cristallo	€ 0,00	0,00%
10	Opere in ferro	€ 60 417,50	0,59%
11	Opere varie	€ 40 657,50	0,40%
12	Lucernai e copertura portico	€ 262 505,75	2,57%
13	Finiture interne	€ 2 267 985,85	22,20%
14	Opere esterne	€ 110 685,90	1,08%
15	Piscina	€ 70 209,10	0,69%
16	Impianti	€ 3 673 886,45	35,97%
17	Assistenza agli impianti	€ 390 326,95	3,82%
	Costo totale	€ 10 215 160,80	100,00%

TABELLA 7 (valori decurtati riferiti ad una superficie pari a 15.000,00 mq)			
TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI E PERCENTUALI D'INCIDENZA D8 - EDILIZIA TERZIARIA - COMPLESSO ALBERGHIERO - CORPO 3 STELLE (PREZZI TIPOLOGIE EDILIZIE DELL'ANNO 2024)			
Codice	Opera	Importo [€]	Incidenza [%]
1	Movimenti di terra	€ 54 924,35	0,96%
2	Opere in c.a.	€ 1 068 470,65	18,63%
3	Sottofondi	€ 44 954,65	0,78%
4	Murature e tamponamenti	€ 113 491,30	1,98%
5	Coperture	€ 172 357,25	3,01%
6	Intonaci interni ed esterni	€ 15 939,95	0,28%
7	Isolamenti e impermeabilizzazioni	€ 64 357,80	1,12%
8	Rivestimento in pietra facciata	€ 0,00	0,00%
9	Opere in acciaio e cristallo	€ 0,00	0,00%
10	Opere in ferro	€ 35 522,50	0,62%
11	Opere varie	€ 11 283,35	0,20%
12	Lucernai e copertura portico	€ 204 118,20	3,56%
13	Finiture interne	€ 1 145 483,95	19,97%
14	Opere esterne	€ 46 148,70	0,80%
15	Impianti	€ 2 497 654,25	43,55%
16	Assistenza agli impianti	€ 260 832,65	4,55%
	Costo totale	€ 5 735 539,55	100,00%

Tabella riassuntiva costo di costruzione Struttura ricettiva (soluzione al mq)	
Immobili	Valore €/mq
Particella 718 – Sub. 1 (Corpo centrale servizi)	1.063,38
Particella 718 – da Sub. 2 a Sub. 15 (Villini)	€ 825,15

• **Costo di costruzione a camera**

Per quanto concerne la determinazione del costo di costruzione per singola camera, verrà utilizzata una sola scheda di opere edili, reperita nella pubblicazione “Tipologie edilizie” del Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano Editore DEI Tipografia del genio Civile 2024. In particolare, la comparazione verrà effettuata con un intervento di edilizia terziaria riportato nella scheda D8 – edilizia terziaria – complesso alberghiero, per tutta la struttura ricettiva in oggetto. Inoltre, a differenza del precedente metodo impiegato, verrà utilizzata esclusivamente la porzione dell'albergo relativa al corpo a 4 stelle. Come già svolto in precedenza, si è ritenuto opportuno eliminare totalmente due voci dalle suddette tabelle, relative a opere non presenti nell'immobile oggetto di stima, e decurtare del 35% le restanti lavorazioni per via del minor pregio dell'immobile rispetto all'opera proposta nella pubblicazione di riferimento. Le voci eliminate corrispondono con il “*Rivestimento in pietra facciata*” e le “*Opere in acciaio e cristallo*”.

Considerando che l'intervento edilizio riportato nella pubblicazione prevede la realizzazione di 168 camere, il costo di costruzione unitario determinato a seguito delle variazioni sopra citate, è pari a 60.804,53 €/camera.

Il ragionamento offerto nel seguito verrà strutturato in maniera tale da offrire infine un vero e proprio computo metrico estimativo parametrico delle opere per la realizzazione dell'immobile in oggetto.

Tale consuntivo economico deve essere evidentemente inteso come strumento assolutamente presuntivo, non supportato dal dettaglio di una progettazione esecutiva, ma comunque utile e congruo al fine del raggiungimento dello scopo peritale coincidente con l'obiettivo tecnico.

Per brevità non verranno riportate le tabelle di riferimento in quanto sono state già riportate alle pagine precedenti. In particolare, nella tabella 4 sopra riportata vengono indicati i valori originali della pubblicazione, i quali generano un costo complessivo dell'opera pari a 19.200.617,00 € per la realizzazione di 168 camere. Il valore unitario a camera è quindi pari a 114.289,39 €.

Mentre, la tabella 6 sopra riportata, riporta le stesse lavorazioni presenti nella tabella 4 per lo stesso progetto ma con le decurtazioni apportate, precedentemente analizzate. In questo caso il costo complessivo dell'opera è pari a 10.215.160,80 € sempre per la realizzazione di 168 camere. Il valore unitario a camera riparametrato è quindi pari a 60.804,53 €, il quale corrisponde al valore unitario che verrà utilizzato per la stima dell'intera struttura ricettiva per singola camera.



4.3.3. Costo di sistemazione delle superfici esterne CSE

Si determina mediante la somma dei costi occorrenti per rendere fruibili e funzionali gli spazi esterni agli edifici. Comprendono la sistemazione dei percorsi carrabili e pedonali, dei parcheggi a raso, la creazione delle zone a verde, gli impianti di illuminazione esterna e quelli antintrusione, la recinzione e simili. In questo caso, gli immobili in oggetto risultano dotati di superfici esterne relative a verande, marciapiedi, camminamenti e strade sterrate. Le aree esterne risultano per entrambi i comparti in parte rifinite e in parte prive di finiture. Quelle del comparto destinato a struttura ricettiva hanno un pregio superiore alle aree esterne dell'azienda agricola, in quanto, per esempio, tra le varie pertinenze è presente una piscina corredata di un'area circostante appositamente rifinita. I costi di costruzione di tali aree si ritengono già compresi nei costi di realizzazione dell'intero complesso immobiliare precedentemente indicati, in quanto è stata assegnata un coefficiente alle superfici prese in considerazione, in base al pregio delle aree di riferimento per ciascun immobile ricompreso nei due maggiori comparti.

Si precisa che la Particella 696 censita al N.C.T., ricompresa nell'area della struttura ricettiva, non verrà presa in considerazione nella stima per riproduzione deprezzata in quanto coincide con un appezzamento di terreno incolto, occupato da vegetazione mediterranea spontanea e parzialmente acclive. Per tali ragioni, il costo per la sistemazione delle superfici delle aree esterne viene considerato con un valore pari a zero, per gran parte degli immobili, in quanto il valore complessivo di costruzione sopra determinato prevede già il contributo derivante da tale parametro. L'unica differenza per quanto concerne le aree esterne è relativa al fabbricato appartenente all'azienda agricola censito con la Particella 712 (Edificio residenziale posteriore) e all'intera struttura ricettiva, per quest'ultima esclusivamente per la soluzione di stima con il costo di costruzione determinato per singola camera.

In particolare, per l'immobile residenziale identificato con la Particella 712, si precisa che è dotato esternamente di tre manufatti in muratura, ovvero una cisterna una cabina generatore e un forno, i quali, in fase di stima, verranno valutati con un valore forfettario pari a 7.000,00 €.

Per quanto concerne la struttura ricettiva, invece, esclusivamente per la soluzione di stima con il costo di costruzione determinato per singola camera, la sistemazione delle aree esterne ricomprese nella Particella 718, sono state valutate con un importo pari a 10,00 €/mq per quanto concerne il piazzale destinato a parcheggi e la strada interna, e nella misura di 25,00 €/mq per quanto riguarda le aree comuni destinate a giardino presenti intorno ai villini.

Mentre, per la stima con il costo di costruzione a metro quadro, le aree esterne sono ricomprese, mediante l'applicazione degli opportuni coefficienti, alla superficie commerciale totale e per tale motivo non sono previsti ulteriori costi per la sistemazione di tali aree.

Quanto sopra sarà puntualmente riportato dettagliatamente nelle tabelle di calcolo elaborate nel capitolo 4.7.



4.3.4. Costo opere di idoneizzazione COI

Si determina mediante la somma dei costi eventualmente occorrenti per rendere l'area edificabile. Questo costo può comprendere tutti gli oneri derivanti da eventuali demolizioni di manufatti esistenti, sbancamenti, terrazzamenti, opere di difesa di lotti o edifici limitrofi quali paratie o muri di sostegno, costi per drenaggi di falde o consolidamenti di strati cedevoli, opere idrauliche relative a intubamenti di corsi d'acqua esistenti ovvero costi di bonifica ambientale e simili.

Tali costi, considerato il caso in esame, vengono forfettariamente valutati nella percentuale del 2% sul costo di costruzione delle superfici coperte fuori terra CSCFT, per entrambi i comparti. Si ritiene che la conformazione del luogo non abbia imposto opere invasive di movimento terra. Dagli elementi raccolti all'interno delle operazioni peritali non sono emerse preesistenze tali da giustificare delle operazioni di demolizione su fabbricati e manufatti esistenti. Il piano all'interno del quale risulta inserito il complesso edilizio non comporta delle pendenze o delle differenze di quota tali da costituire opere a carattere invasivo dal punto di vista degli scavi e dei terrazzamenti. Inoltre, parte dei suddetti costi sono già compresi nelle lavorazioni presenti nella tabella reperita nella pubblicazione di riferimento, riferita al costo di costruzione superfici coperte fuori terra CSCFT.

La conformazione stessa del complesso edilizio mostra come, nella realizzazione dei vari immobili, sia stata fintanto sfruttata la mancanza di particolare acclività della piana. Per tale ragione lo scrivente ritiene poco consistenti le opere di idoneizzazione dei terreni costituenti il lotto e compatibili con importi pari all'2% del costo di costruzione delle superfici fuori terra.

4.3.5. Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria

OUPS



Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono stati calcolati per un prezzo unitario di 9,73 €/m³ per quanto riguarda la destinazione d'uso residenziale, sulla relativa volumetria di ogni corpo di fabbrica, individuata dai progetti approvati.

Per quanto concerne il punto di ristoro, ovvero l'intera struttura ricettiva, tali oneri ammontano a 4,17 €/m³.

Tali parametri verranno inseriti direttamente nella tabella di calcolo riportata nelle pagine successive, per ciascun corpo di fabbrica ricompreso nei due comparti costituenti l'intero complesso edilizio.

Il costo di costruzione, invece, è stato determinato nel 2% del costo di costruzione superfici coperte fuori terra CSCFT, per tutti i fabbricati.

Tali valori unitari sono stati reperiti dalla tabella individuata sul sito web del comune di Sant'Antioco, aggiornati mediante delibera della giunta comunale n° 110 e n° 111 entrambe del 28/08/2020. La volumetria utilizzata, invece, è relativa alle Concessioni Edilizie di riferimento dei vari corpi di fabbrica.

4.3.6. Oneri professionali per i consulenti tecnici OP

In questi oneri sono ricompresi i costi dovuti per lo studio urbanistico, per la progettazione architettonica, strutturale, impiantistica e gli oneri legati alla sicurezza, direzione dei lavori, collaudo ed accatastamento. Stante la complessità dell'intervento che prevede anche la redazione di prestazioni specialistiche si ritiene di assumere la percentuale del 7% sul costo tecnico di costruzione CTC e sull'importo relativo agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria OUPS. Tale percentuale si ritiene allineata con gli andamenti di mercato attuali e ben proporzionata rispetto all'entità dei lavori, alla tipologia di lavoro da eseguire, e al fatto che il lavoro da svolgersi risulta un lavoro privato.

4.3.7. Spese generali e di amministrazione SG

Si ritiene di assumere la percentuale del 2% sulla somma del costo tecnico di costruzione CTC e dell'importo relativo agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria OUPS.



4.4. Determinazione degli oneri

4.4.1. Oneri finanziari OFF

Sono relativi alla quota di indebitamento “d” che si assume pari al 60%, valore ritenuto negli investimenti immobiliari rappresentativo di una situazione ordinaria che prevede un soggetto portato ad investire il proprio capitale per il 40%.

Questi comprendono gli interessi passivi sui costi diretti ed indiretti di trasformazione CT. A tale proposito si applica la formula dell’interesse composto che può essere semplificata come di seguito riportata:

$$Ofc = CT d [(1 + r)^n - 1]$$

Dove:

Ofc corrisponde alla somma degli interessi;

CT corrisponde ai costi diretti ed indiretti di trasformazione;

d quota di indebitamento;

r corrisponde al tasso di interesse annuo praticato dagli istituti di credito o dai finanziatori, che nel caso in esame risulta calcolato sulla base del Tasso Euribor a 12 mesi del periodo corrente. Tale valore si attesta intorno al 5,00%.

n è il periodo intercorrente tra l’erogazione dell’importo della spesa e il termine dell’investimento.

4.4.2. Costo di acquisto dell'area CAA

Data la mancanza di un atto di compravendita recente, relativo ai lotti in cui ricade il complesso edilizio in oggetto, a cui fare affidamento per individuare il valore del costo di acquisto dell'area, si ricorrerà ad un metodo scientifico riportato di seguito. La metodologia analitica fornisce un dato approssimativo, ma scientificamente sostenibile da adottare in questa sede valutativa. Il valore di sedime edificabile viene quindi valutato con un metodo sintetico di trasformazione denominato dell'incidenza d'area, secondo la relazione:

$$V_{area} = V_m \times IA$$

Dove:

V_{area} è il valore dell'area

V_m è il valore di mercato del bene realizzato,

IA è il coefficiente di incidenza d'area.

Considerando che il V_m , nel metodo a costo di costruzione risulta essere uguale al costo dell'edificio nuovo sommato al valore di V_{area} . Sostituendo nell'equazione precedente si ottiene:

$$V_{area} = (\text{costo nuovo edificio} + V_{area}) \times IA$$

$$V_{area} = (\text{costo nuovo edificio} \times IA) + (V_{area} \times IA)$$

$$V_{area} - V_{area} \times IA = \text{Costo nuovo edificio} \times IA$$

Quindi si ottiene il valore dell'area in funzione del costo a nuovo dell'edificio e dell'incidenza d'area IA :

$$V_{area} = (\text{Costo nuovo edificio} \times IA) / (1 - IA)$$

Stante la zona di ubicazione del complesso edilizio, e la datata acquisizione dei terreni, si assume un valore di incidenza pari al 10% del valore di riproduzione a nuovo, motivata dall'elevata disponibilità di aree nell'agro del Comune di pertinenza.

4.4.3. Oneri sull'acquisto dell'area OAA

L'operazione di acquisizione dell'area è gravata da una serie di oneri indiretti (fiscali, di mediazione, di consulenza, notarili), tutti da considerare erogati, insieme al costo di acquisto dell'area, al tempo dell'operazione immobiliare. Considerata la natura di tali oneri, avuto riguardo alle aliquote medie ed onorari medi, si assume un valore pari al 10% del valore di acquisto dell'area.

4.5. Determinazione degli utili

4.5.1. Profitto del promotore UP

La determinazione del rendimento dell'operazione secondo il metodo classico avviene commisurando l'utile del promotore ad una percentuale del valore di mercato o della somma dei costi, che rappresenti il rendimento complessivo maturato nel tempo di realizzazione dell'operazione sul capitale investito in essa, compresa la remunerazione del rischio d'impresa. L'approccio classico esprime tale profitto in percentuale sui costi o sui ricavi e si tratta evidentemente di percentuali differenti. Nel procedimento del costo di riproduzione deprezzato risulta evidente come sia più agevole esprimere tale voce come percentuale dei costi totali da sostenere (costo dell'area, costo di costruzione e oneri indiretti), piuttosto che come percentuale del valore di vendita dell'immobile (che in questo caso risulta essere l'incognita del problema estimativo). Considerando che nel caso in esame trattasi di opera privata destinata ad un uso personale, si ritiene di assumere una percentuale pari al 10% per quanto riguarda l'azienda agricola e una percentuale del 20% per quanto concerne la struttura ricettiva.

Tale differenza è dettata dal fatto che l'investimento per i due comparti risulta decisamente differente in termini economici. Inoltre, anche la potenziale redditività delle due attività è ben diversa, in quanto trattasi di un'attività agricola e di una struttura turista-ricettiva. Per tale ragione, si è ritenuto opportuno differenziare la percentuale di incidenza dell'utile del promotore.

4.6. Determinazione del deprezzamento

La determinazione del valore di mercato degli immobili nel caso di edifici non nuovi ma nemmeno vetusti avviene sottraendo al valore di riproduzione a nuovo, una quota parte dovuta al deprezzamento:

$$VM = CA + CTF + OF + UP - \Delta$$

Dove:

- VM è il Valore di mercato
- CA sono i costi dell'area diretti e indiretti
- CTF sono i costi di costruzione diretti e indiretti
- OF sono gli oneri finanziari
- UF è l'utile del promotore
- Δ è il cosiddetto deprezzamento.

Tale valore si riferisce al bene ricostruito, per cui bisogna considerare un deprezzamento che tenga conto dell'età dell'edificio, in relazione alla vita media dello stesso e delle eventuali condizioni di scostamento dell'immobile dalle ipotesi di ordinarietà.

La metodologia che dovrà essere adottata per determinare il deprezzamento fisico è quella della scomposizione che consiste nel ricercare il deprezzamento accumulato dal bene produttivo, durante il trascorrere della sua vita economica, attraverso la somma dei deprezzamenti accumulati da ciascuna componente dell'immobile, utilizzando la formula di origine sperimentale dell'Unione Europea degli Esperti Contabili (U.E.E.C.) si può valutare il deprezzamento dovuto all'età dell'immobile in condizioni ordinarie:

$$\Delta = \left[\frac{(A_i * 100 + 20)^2}{140} * 2,86 \right] * \gamma_i$$

Dove:

A_i rappresenta la vita trascorsa divisa per la vita utile;

y_i rappresenta l'incidenza percentuale del costo della i-esima categoria di opere del fabbricato.

Nel caso in esame la vita utile è ipotizzabile in 100 anni per le strutture, 50 anni per le finiture e 25 anni per gli impianti, per quanto attiene tutti i fabbricati in oggetto.

Il deprezzamento va applicato solo ai costi ed oneri relativi ai fabbricati, in quanto il valore dell'area è privato da questa tipologia di svalutazione.

Per quanto riguarda la tempistica dell'operazione, non essendo a disposizione un crono programma progettuale dell'intervento, ai fini finanziari si suppone così suddivisa:

TEMPISTICA DELL'OPERAZIONE IMMOBILIARE – Azienda Agricola		
Analisi di fattibilità e acquisto del complesso da trasformare	Momento iniziale	0
Durata del procedimento autorizzativo, amministrativo e urbanistico	$n_1 =$ mesi	6
Durata dei lavori fino alla consegna	$n_2 =$ mesi	18
Durata del periodo di commercializzazione dell'immobile	$n_3 =$ mesi	0
Durata totale dell'operazione	$n = n_1 + n_2 + n_3 =$ mesi	24

Per quanto concerne la struttura ricettiva occorre ulteriormente differenziare le due modalità stima precedentemente illustrate, ovvero con il costo di costruzione a metro quadro o a camera. Questa differenza si rende necessaria in quanto con la modalità a metro quadro si presuppongono due edificazioni con tipologie edilizie differenti, ovvero tipologia residenziale per i villini e tipologia alberghiera per il blocco centrale destinato a servizi. Con questa soluzione si prevede quindi una valutazione della tempistica assentante per ognuna delle due tipologie edilizie, la quale corrisponde a 24 mesi ciascuna (villini e corpo centrale), così come riportato nella tabella precedente relativa all'azienda agricola.

Nell'ipotesi della realizzazione della struttura ricettiva in unica soluzione, intesa mediante la tipologia edilizia alberghiera valutata a camera, i tempi totali di realizzazione dell'opera si stimano in circa 36 mesi, così come meglio analizzato nella tabella successiva:

TEMPISTICA DELL'OPERAZIONE IMMOBILIARE – Struttura ricettiva		
Analisi di fattibilità e acquisto del complesso da trasformare	Momento iniziale	0
Durata del procedimento autorizzativo, amministrativo e urbanistico	n1 = mesi	12
Durata dei lavori fino alla consegna	n2 = mesi	24
Durata del periodo di commercializzazione dell'immobile	n3 = mesi	0
Durata totale dell'operazione	n = n1 + n2 + n3 = mesi	36

Nel seguito verranno riportate le tabelle di calcolo elaborate per il computo del valore di deprezzamento relativo agli immobili ricompresi nel maggiore complesso edilizio in oggetto. Si precisa sin d'ora che gli immobili non sono stati edificati tutti nello stesso periodo storico. Pertanto, verrà applicato un deprezzamento differente per i vari corpi di fabbrica, andando ad accorpate, laddove possibile, gli edifici con i medesimi anni di vita.

4.6.1. Azienda Agricola

Nel seguito verrà riportata la tabella di calcolo elaborata per determinare il valore di deprezzamento per gli immobili ricompresi nell'azienda agricola, scaturita dalle modifiche alle schede tipologiche estratte manuali di riferimento.

La tabella verrà completata da un quadro riassuntivo dove verranno esposte tutte le valutazioni che hanno portato lo scrivente all'assegnazione ad ogni corpo d'opera della percentuale dovuta alle componenti edilizie non adeguate o ristrutturate, utili a descrivere il deprezzamento delle varie parti dell'opera quali le strutture, le finiture e gli impianti.

Per gli immobili in oggetto, considerata la tipologia costruttiva, al fine di raggiungere un calcolo affidabile del valore di deprezzamento è stata considerata una vita utile di 100 anni per le strutture, di 25 anni per le finiture e di 50 anni per gli impianti.

L'età degli elementi appena citati, per i fabbricati identificati con le particelle 710, 712 e 713, è stata posta a 35 anni, valore che deriva dall'effettiva vita della struttura dal momento della sua costruzione ad oggi. Le voci relative alle strutture, alle finiture e agli impianti contribuiscono in modo differente al valore finale del deprezzamento. Per i suddetti fabbricati, identificati con le particelle 710, 712 e 713, le strutture fabbricato hanno un'incidenza del 9,80%, le finiture del 41,11%, gli impianti del 20,06%, per un valore totale di deprezzamento pari al 70,98%.

Mentre, per quanto concerne l'immobile identificato con la Particella 719 (Sub. 1, 2, 3), l'età degli elementi sopra citati è stata posta a 22 anni, valore che deriva dall'effettiva vita della struttura dal momento della sua costruzione ad oggi, considerando la completa ristrutturazione e riqualificazione avvenuta negli anni successivi all'edificazione originaria. Le voci relative alle strutture, alle finiture e agli impianti contribuiscono in modo differente al valore finale del deprezzamento.

Per il suddetto fabbricato, identificato con la particella 719 (Sub. 1, 2, 3), le strutture fabbricato hanno un'incidenza del 6,03%, le finiture del 25,41%, gli impianti del 12,42%, per un valore totale di deprezzamento pari al 43,87%.

Di seguito si riportano le due tabelle riepilogative che hanno permesso il calcolo del fattore di deprezzamento applicato in seguito al costo di costruzione a nuovo delle unità immobiliari.

Tabella di deprezzamento per i seguenti immobili:

- Particella 710 (Edificio residenziale anteriore)
- Particella 712 (Edificio residenziale posteriore)
- Particella 713 (Sala lavorazione)

DEPREZZAMENTO		età anni (t)	vita utile anni (n)	A = t/n (%)	incidenza γ (%)	quota deprezzamento δ
quota strutture	$\delta = [(As + 20)^2 / 140 - 2,86]$	35	100	0,35	30,00%	9,80%
quota finiture	$\delta = [(As + 20)^2 / 140 - 2,86]$	35	25	1,40	20,00%	41,11%
quota impianti	$\delta = [(As + 20)^2 / 140 - 2,86]$	35	50	0,70	50,00%	20,06%
quota totale di deprezzamento δ						70,98%

Tabella di deprezzamento per il seguente immobile:

- Particella 719 – Sub. 1, 2, 3 (Alloggi dipendenti)

DEPREZZAMENTO		età anni (t)	vita utile anni (n)	A = t/n (%)	incidenza γ (%)	quota deprezzamento δ
quota strutture	$\delta = [(As + 20)^2 / 140 - 2,86]$	22	100	0,22	30,00%	6,03%
quota finiture	$\delta = [(As + 20)^2 / 140 - 2,86]$	22	25	0,88	20,00%	25,41%
quota impianti	$\delta = [(As + 20)^2 / 140 - 2,86]$	22	50	0,44	50,00%	12,42%
quota totale di deprezzamento δ						43,87%

4.6.2. Struttura ricettiva

Nel seguito verrà riportata la tabella di calcolo elaborata per determinare il valore di deprezzamento per gli immobili ricompresi nella struttura ricettiva, scaturita dalle modifiche alle schede tipologiche estratte manuali di riferimento.

La tabella verrà completata da un quadro riassuntivo dove verranno esposte tutte le valutazioni che hanno portato lo scrivente all'assegnazione ad ogni corpo d'opera della percentuale dovuta alle componenti edilizie non adeguate o ristrutturate, utili a descrivere il deprezzamento delle varie parti dell'opera quali le strutture, le finiture e gli impianti.

Per gli immobili in oggetto, considerata la tipologia costruttiva, al fine di raggiungere un calcolo affidabile del valore di deprezzamento è stata considerata una vita utile di 100 anni per le strutture, di 25 anni per le finiture e di 50 anni per gli impianti.

L'età degli elementi appena citati è stata posta a 15 anni, valore che deriva dall'effettiva vita della struttura dal momento della sua costruzione ad oggi. Le voci relative alle strutture, alle finiture e agli impianti contribuiscono in modo differente al valore finale del deprezzamento.

Per l'intera struttura ricettiva, composta dai villini e dal corpo centrale, le strutture hanno un'incidenza del 4,02%, le finiture del 17,11%, gli impianti dell'8,35%, per un valore totale di deprezzamento pari al 29,48%.

Di seguito si riporta la tabella riepilogativa che ha permesso il calcolo del fattore di deprezzamento applicato in seguito al costo di costruzione a nuovo della struttura ricettiva. Considerato il fatto che, per quanto concerne tale immobile, è stata svolta la stima per riproduzione deprezzata mediante l'applicazione di due differenti metodi per il calcolo del costo di costruzione precedentemente meglio illustrati, si precisa che il valore di deprezzamento sopra determinato, è valido per entrambe le soluzioni adottate.

DEPREZZAMENTO	$\delta = [(As + 20)^2 / 140 - 2,86]$	età anni (t)	vita utile anni (n)	A = t/n (%)	incidenza γ (%)	quota deprezzamento δ
quota strutture	$\delta = [(As + 20)^2 / 140 - 2,86]$	15	100	0,15	30,00%	4,02%
quota finiture	$\delta = [(As + 20)^2 / 140 - 2,86]$	15	25	0,60	20,00%	17,11%
quota impianti	$\delta = [(As + 20)^2 / 140 - 2,86]$	15	50	0,30	50,00%	8,35%
quota totale di deprezzamento δ						29,48%

4.7. Valore di riproduzione deprezzato

Nelle tabelle seguenti verranno riportati nel dettaglio tutti i calcoli scaturenti dall'applicazione dei criteri di cui sopra. Verrà riportata una tabella riepilogativa del valore di riproduzione deprezzato calcolato per ognuno degli Immobili di cui sopra, suddivisi per comparto di appartenenza, ovvero azienda agricola e struttura ricettiva. Anche in questo caso verranno proposte le tabelle facendo riferimento all'ordine di trattazione dei differenti fabbricati seguito all'interno di tutta la presente relazione di perizia.

4.7.1. Azienda Agricola

4.7.1.1. Particella 710 (Edificio residenziale anteriore)

Per una maggiore fruizione dei contenuti sotto riportati e per finalità di sintesi, nel seguito verranno riportate tutte le voci e i relativi costi che concorrono alla determinazione del valore deprezzato dell'immobile in oggetto, precedentemente analizzati.

Il costo dell'acquisto dell'area è stato valutato forfettariamente con una percentuale pari al 10% del valore di riproduzione a nuovo. Per quanto attiene i costi di idoneizzazione, si rammenta come essi siano stati calcolati pari al 2% dei costi di costruzione delle opere fuori terra, questi ultimi sono stati valutati sulla base di un prezzo unitario di 776,61 €/mq moltiplicato per una consistenza pari a 75,04 mq. Il costo di sistemazione delle superfici esterne quali strade e parcheggi è stato valutato con un valore pari a 0,00 €/mq. Allo stesso modo anche il costo per la sistemazione delle aree a verde è stato valutato con un valore pari a 0,00 €/mq.

Gli oneri di urbanizzazione sono stati calcolati per un prezzo unitario pari a 9,73 €/mc moltiplicati per il volume dell'immobile pari a 264,00 mc. Mentre, il costo di costruzione è stato valutato pari al 2% dei costi di costruzione delle opere fuori terra.

Gli oneri da corrispondere al professionista per la progettazione sono stati considerati pari al 7% della somma dei costi sostenuti, allo stesso modo le spese generali e di amministrazione sono state valutate pari al 2% di tali costi.

Si rammenta come non sono stati valutati dei costi di commercializzazione in quanto la società esecutata realizzò il fabbricato senza l'intenzione di procedere ad una successiva vendita. Per ogni doveroso approfondimento in merito alle valutazioni fatte per l'ottenimento di tali valori si rimanda al paragrafo relativo focalizzato sulla determinazione dei costi.

Gli oneri finanziari sono stati valutati sulla base dei costi di cui sopra, ipotizzando una tempistica dell'operazione immobiliare pari a 24 mesi con un tasso d'interesse del 5%. Per ulteriori approfondimenti riguardanti gli oneri finanziari si rimanda al paragrafo apposito di determinazione degli oneri. Gli utili del promotore sono stati valutati sulla somma dei costi e degli oneri finanziari nella misura del 10,00%.

Per ogni doveroso approfondimento in merito alle valutazioni fatte in tale ambito si rimanda al paragrafo appositamente strutturato e finalizzato alla determinazione degli utili.

Il deprezzamento complessivo dell'immobile è stato valutato nella misura del 70,98% calcolato sul valore di riproduzione a nuovo dell'edificio. Per maggiori dettagli in merito a tutti i calcoli prodotti per ottenere tale valore di deprezzamento complessivo si rimanda al precedente paragrafo.

VALORE DI MERCATO STIMATO CON IL METODO DEL COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO							
COSTI DIRETTI E INDIRETTI DELL'AREA		tasso o aliquota %	valore unitario	unità di misura	quantità	costo €	
COSTI	costo acquisto area Caa	10%		€			€ 8 001,49
ONERI	Oneri acquisto area Oaa	10%		€	€ 8 001,49		€ 800,15
costo area e relativi oneri indiretti (Ca = Cac + Coi + Oac)							€ 8 801,64
COSTI DIRETTI E INDIRETTI DI COSTRUZIONE DEL FABBRICATO		tasso o aliquota %	prezzo unitario	unità di misura	quantità	costo €	
COSTI	costi di idoneizzazione (demolizioni, consolidamenti, drenaggi ecc) Coi	2%					€ 1 165,54

PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA – TRIBUNALE DI CAGLIARI

ALLEGATO D – STIMA IMMOBILIARE

	costo di costruzione superfici coperte fuori terra Cscft		€ 776,61	mq	75,04	€ 58 276,81
	costo sistemazione superfici esterne Cse - marciapiedi		€ 0,00	mq	0	€ 0,00
	costo sistemazione superfici esterne Cse - verde		€ 0,00	mq	0	€ 0,00
ONERI	Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria Oups		€ 9,73	m3	264	€ 2 568,72
	oneri di urbanizzazione sul costo di costruzione Oucc	2%				1 165,54 €
	oneri professionali Op = op% x (ΣCsc + Σcse)	7%		€	€ 59 442,35	€ 4 160,96
	spese generali e amministrazione Sg = 2% x (ΣCsc + ΣCse + Σou)	2%		€	€ 59 442,35	€ 1 188,85
	spese di commercializzazione Sc = 1% x Vm		€ 0,00	€	€ 0,00	
costo tecnico di costruzione e relativi oneri indiretti (Ctf = Csc + Cse + Ou + Op + Sg + Sc)						€ 68 526,42
ONERI FINANZIARI						
		costi €	tasso r %	tempi (mesi)	quota di debito d	oneri finanziari €
oneri finanziari area	$O_{fa} = (C_a) d [(1 + r)^n - 1]$	€ 8 801,64	5,00%	24	60%	€ 541,30
oneri finanziari fabbricato	$O_{ff} = (C_{tf}) d [(1 + r)^n - 1]$	€ 68 526,42	5,00%	24	60%	€ 4 214,37
oneri finanziari (Of = Ofa + Off)						€ 4 755,68
UTILE DEL PROMOTORE						
		costi €	oneri finanziari €	costi e oneri	aliquota p %	utile €

PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA – TRIBUNALE DI CAGLIARI

ALLEGATO D – STIMA IMMOBILIARE

				finanziari €		
sul costo area e relativi oneri finanziari	$Up_a = p (Ca + Of_a)$	€ 801,64	€ 541,30	€ 9 342,94	10,00%	€ 934,29
sul costo fabbricato e relativi oneri	$Up_f = p (Ct_f + Of_t)$	€ 526,42	€ 4 214,37	€ 72 740,79	10,00%	€ 7 274,08
utile del promotore ($Up = Up_a + Up_f$)						€ 8 208,37
VALORE DI RIPRODUZIONE A NUOVO ($V_n = Ca + Ct_f + Of + Up$)						€ 90 292,10
DEPREZZAMENTO						
	vita utile n (anni)	età effettiva t (anni)	$A = t / n \%$	incidenza Y	percentuale d	valori €
quota deprezzamento	$ds = [(As + 20) / 2 - 140] - 2,86] Y_s$				70,98%	
valore di riproduzione area	$V_a = (Ca + Of_a + Up_a)$					€ 10 277,23
valore di riproduzione nuovo	$V_n = (Ct_f + Of_t + If + Up_f)$					€ 80 014,87
deprezzamento complessivo	$\Delta d = d_{tot} \times V_n$					€ 56 794,84
valore di riproduzione deprezzato ($V_d = V_a + V_n - \Delta$)						€ 33 497,26
VALORE DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO IN C.T.						€ 33 497,26

4.7.1.2. Particella 712 (Edificio residenziale posteriore)

Per una maggiore fruizione dei contenuti sotto riportati e per finalità di sintesi, nel seguito verranno riportate tutte le voci e i relativi costi che concorrono alla determinazione del valore deprezzato dell'immobile in oggetto, precedentemente analizzati.

Il costo dell'acquisto dell'area è stato valutato forfettariamente con una percentuale pari al 10% del valore di riproduzione a nuovo. Per quanto attiene i costi di idoneizzazione, si rammenta come essi siano stati calcolati pari al 2% dei costi di costruzione delle opere fuori terra, questi ultimi sono stati valutati sulla base di un prezzo unitario di 776,61 €/mq moltiplicato per una consistenza pari a 60,69 mq. Il costo di sistemazione delle superfici esterne quali strade e parcheggi è stato valutato con un valore forfettario a corpo pari a 7.000,00 €, in riferimento ai manufatti presenti. Mentre, il costo per la sistemazione delle aree a verde è stato valutato con un valore pari a 0,00 €/mq.

Gli oneri di urbanizzazione sono stati calcolati per un prezzo unitario pari a 9,73 €/mc moltiplicati per il volume dell'immobile pari a 190,00 mc. Mentre, il costo di costruzione è stato valutato pari al 2% dei costi di costruzione delle opere fuori terra.

Gli oneri da corrispondere al professionista per la progettazione sono stati considerati pari al 7% della somma dei costi sostenuti, allo stesso modo le spese generali e di amministrazione sono state valutate pari al 2% di tali costi.

Si rammenta come non sono stati valutati dei costi di commercializzazione in quanto la società esecutata realizzò il fabbricato senza l'intenzione di procedere ad una successiva vendita. Per ogni doveroso approfondimento in merito alle valutazioni fatte per l'ottenimento di tali valori si rimanda al paragrafo relativo focalizzato sulla determinazione dei costi.

Gli oneri finanziari sono stati valutati sulla base dei costi di cui sopra, ipotizzando una tempistica dell'operazione immobiliare pari a 24 mesi con un tasso d'interesse del 5%. Per ulteriori approfondimenti riguardanti gli oneri finanziari si rimanda al paragrafo apposito di determinazione degli oneri. Gli utili del promotore sono stati valutati sulla somma dei costi e degli oneri finanziari nella misura del 10,00%.

Per ogni doveroso approfondimento in merito alle valutazioni fatte in tale ambito si rimanda al paragrafo appositamente strutturato e finalizzato alla determinazione degli utili.

Il deprezzamento complessivo dell'Immobile è stato valutato nella misura del 70,98% calcolato sul valore di riproduzione a nuovo dell'edificio. Per maggiori dettagli in merito a tutti i calcoli prodotti per ottenere tale valore di deprezzamento complessivo si rimanda al precedente paragrafo.

VALORE DI MERCATO STIMATO CON IL METODO DEL COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO						
COSTI DIRETTI E INDIRETTI DELL'AREA		tasso o aliquota %	valore unitario	unità di misura	quantità	costo €
COSTI	costo acquisto area Caa	10%		€		€ 7 335,55
ONERI	Oneri acquisto area Oaa	10%		€	€ 7 335,55	€ 733,56
costo area e relativi oneri indiretti (Ca = Cac + Coi + Oac)						€ 8 069,11
COSTI DIRETTI E INDIRETTI DI COSTRUZIONE DEL FABBRICATO		tasso o aliquota %	prezzo unitario	unità di misura	quantità	costo €
COSTI	costi di idoneizzazione (demolizioni, consolidamenti, drenaggi ecc) Coi	2%				€ 942,65
	costo di costruzione superfici coperte fuori terra Cscft		€ 776,61	mq	60,69	€ 47 132,46
	costo sistemazione superfici esterne Cse - manufatti esterni		€ 7 000,00	a corpo	1	€ 7 000,00
	costo sistemazione superfici esterne Cse - verde		€ 0,00	mq	0	€ 0,00
ONERI	Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria Oups		€ 9,73	m3	190	€ 1 848,70

PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA – TRIBUNALE DI CAGLIARI

ALLEGATO D – STIMA IMMOBILIARE

	oneri di urbanizzazione sul costo di costruzione Oucc	2%				942,65 €
	oneri professionali Op = op% x (ΣCsc + Σcse)	7%		€	€ 55 075,11	€ 3 855,26
	spese generali e amministrazione Sg = 2% x (ΣCsc + ΣCse + Σou)	2%		€	€ 55 075,11	€ 1 101,50
	spese di commercializzazione Sc = 1% x Vm		€ 0,00	€	€ 0,00	
costo tecnico di costruzione e relativi oneri indiretti (Ctf = Csc + Cse + Ou + Op + Sg + Sc)						€ 62 823,22
ONERI FINANZIARI						
		costi €	tasso r %	tempi (mesi)	quota di debito d	oneri finanziari €
oneri finanziari area	Ofa = (Ca) d [(1 + r)^n - 1]	€ 8 069,11	5,00%	24	60%	€ 496,25
oneri finanziari fabbricato	Off = (Ctf) d [(1 + r)^n - 1]	€ 62 823,22	5,00%	24	60%	€ 3 863,63
oneri finanziari (Of = Ofa + Off)						€ 4 359,88
UTILE DEL PROMOTORE						
		costi €	oneri finanziari €	costi e oneri finanziari €	aliquota p %	utile €
sul costo area e relativi oneri finanziari	Upa = p (Ca + Ofa)	€ 8 069,11	€ 496,25	€ 8 565,36	10,00%	€ 856,54
sul costo fabbricato e relativi oneri	Upf = p (Ctf + Off)	€ 62 823,22	€ 3 863,63	€ 66 686,85	10,00%	€ 6 668,68
utile del promotore (Up = Upa + Upf)						€ 7 525,22
VALORE DI RIPRODUZIONE A NUOVO (Vn = Ca + Ctf + Of + Up)						€ 82 777,43

DEPREZZAMENTO		vita utile n (anni)	età effettiva t (anni)	A = t / n %	incidenza Y	percentuale d	valori €
quota deprezzamento	$ds = [(As + 20) \cdot 2 / 140] - 2,86] \cdot Ys$					70,98%	
valore di riproduzione area	$Va = (Ca + Ofa + Upa)$						€ 9 421,89
valore di riproduzione a nuovo	$Vnf = (Ctf + Off + If + Upf)$						€ 73 355,53
deprezzamento complessivo	$\Delta df = d \text{ tot} \cdot Vnf$						€ 52 068,02
valore di riproduzione deprezzato ($Vd = Va + Vnf - \Delta$)							€ 30 709,41
VALORE DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO IN C.T.							€ 30 709,41

4.7.1.3. Particella 713 (Sala lavorazione)

Per una maggiore fruizione dei contenuti sotto riportati e per finalità di sintesi, nel seguito verranno riportate tutte le voci e i relativi costi che concorrono alla determinazione del valore deprezzato dell'immobile in oggetto, precedentemente analizzati.

Il costo dell'acquisto dell'area è stato valutato forfettariamente con una percentuale pari al 10% del valore di riproduzione a nuovo. Per quanto attiene i costi di idoneizzazione, si rammenta come essi siano stati calcolati pari al 2% dei costi di costruzione delle opere fuori terra, questi ultimi sono stati valutati sulla base di un prezzo unitario di 776,61 €/mq moltiplicato per una consistenza pari a 66,04 mq. Il costo di sistemazione delle superfici esterne quali strade e parcheggi è stato valutato con un valore pari a 0,00 €/mq. Allo stesso modo anche il costo per la sistemazione delle aree a verde è stato valutato con un valore pari a 0,00 €/mq.

Gli oneri di urbanizzazione sono stati calcolati per un prezzo unitario pari a 9,73 €/mc moltiplicati per il volume dell'immobile pari a 335,00 mc. Mentre, il costo di costruzione è stato valutato pari al 2% dei costi di costruzione delle opere fuori terra. Gli oneri da corrispondere al professionista per la progettazione sono stati considerati pari al 7% della somma dei costi sostenuti, allo stesso modo le spese generali e di amministrazione sono state valutate pari al 2% di tali costi.

Si rammenta come non sono stati valutati dei costi di commercializzazione in quanto la società esecutata realizzò il fabbricato senza l'intenzione di procedere ad una successiva vendita. Per ogni doveroso approfondimento in merito alle valutazioni fatte per l'ottenimento di tali valori si rimanda al paragrafo relativo focalizzato sulla determinazione dei costi.

Gli oneri finanziari sono stati valutati sulla base dei costi di cui sopra, ipotizzando una tempistica dell'operazione immobiliare pari a 24 mesi con un tasso d'interesse del 5%. Per ulteriori approfondimenti riguardanti gli oneri finanziari si rimanda al paragrafo apposito di determinazione degli oneri. Gli utili del promotore sono stati valutati sulla somma dei costi e degli oneri finanziari nella misura del 10,00%.

Per ogni doveroso approfondimento in merito alle valutazioni fatte in tale ambito si rimanda al paragrafo appositamente strutturato e finalizzato alla determinazione degli utili.

Il deprezzamento complessivo dell'Immobile è stato valutato nella misura del 70,98% calcolato sul valore di riproduzione a nuovo dell'edificio. Per maggiori dettagli in merito a tutti i calcoli prodotti per ottenere tale valore di deprezzamento complessivo si rimanda al precedente paragrafo.

VALORE DI MERCATO STIMATO CON IL METODO DEL COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO						
COSTI DIRETTI E INDIRETTI DELL'AREA		tasso o aliquota %	valore unitario	unità di misura	quantità	costo €
COSTI	costo acquisto area Caa	10%		€		€ 7 158,46
ONERI	Oneri acquisto area Oaa	10%		€	€ 7 158,46	€ 715,85
costo area e relativi oneri indiretti (Ca = Cac + Coi + Oac)						€ 7 874,30
COSTI DIRETTI E INDIRETTI DI COSTRUZIONE DEL FABBRICATO		tasso o aliquota %	prezzo unitario	unità di misura	quantità	costo €
COSTI	costi di idoneizzazione (demolizioni, consolidamenti, drenaggi ecc) Coi	2%				€ 1 025,75
	costo di costruzione superfici coperte fuori terra Cscft		€ 776,61	mq	66,04	€ 51 287,32
	costo sistemazione superfici esterne Cse - marciapiedi		€ 0,00	mq	0	€ 0,00
	costo sistemazione superfici esterne Cse - verde		€ 0,00	mq	0	€ 0,00
ONERI	Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria Oups		€ 9,73	m3	335	€ 3 259,55

PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA – TRIBUNALE DI CAGLIARI

ALLEGATO D – STIMA IMMOBILIARE

	oneri di urbanizzazione sul costo di costruzione Oucc	2%				1 025,75 €
	oneri professionali Op = op% x (ΣCsc + Σcse)	7%		€	€ 52 313,07	€ 3 661,91
	spese generali e amministrazione Sg = 2% x (ΣCsc + ΣCse + Σou)	2%		€	€ 52 313,07	€ 1 046,26
	spese di commercializzazione Sc = 1% x Vm		€ 0,00	€	€ 0,00	
costo tecnico di costruzione e relativi oneri indiretti (Ctf = Csc + Cse + Ou + Op + Sg + Sc)						€ 61 306,54
ONERI FINANZIARI						
		costi €	tasso r %	tempi (mesi)	quota di debito d	oneri finanziari €
oneri finanziari area	Ofa = (Ca) d [(1 + r)^n - 1]	€ 7 874,30	5,00%	24	60%	€ 484,27
oneri finanziari fabbricato	Off = (Ctf) d [(1 + r)^n - 1]	€ 61 306,54	5,00%	24	60%	€ 3 770,35
oneri finanziari (Of = Ofa + Off)						€ 4 254,62
UTILE DEL PROMOTORE						
		costi €	oneri finanziari €	costi e oneri finanziari €	aliquota p %	utile €
sul costo area e relativi oneri finanziari	Upa = p (Ca + Ofa)	€ 7 874,30	€ 484,27	€ 8 358,57	10,00%	€ 835,86
sul costo fabbricato e relativi oneri	Upf = p (Ctf + Off)	€ 61 306,54	€ 3 770,35	€ 65 076,90	10,00%	€ 6 507,69
utile del promotore (Up = Upa + Upf)						€ 7 343,55
VALORE DI RIPRODUZIONE A NUOVO (Vn = Ca + Ctf + Of + Up)						€ 80 779,02

PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA – TRIBUNALE DI CAGLIARI

ALLEGATO D – STIMA IMMOBILIARE

DEPREZZAMENTO		vita utile n (anni)	età effettiva t (anni)	A = t / n %	incidenza Y	percentuale d	valori €
quota deprezzamento	$ds = [(As + 20) \cdot 2 / 140] - 2,86] \cdot Ys$					70,98%	
valore di riproduzione area	$Va = (Ca + Ofa + Upa)$						€ 9 194,43
valore di riproduzione a nuovo	$Vnf = (Ctf + Off + If + Upf)$						€ 71 584,59
deprezzamento complessivo	$\Delta df = d_{tot} \cdot Vnf$						€ 50 810,99
valore di riproduzione deprezzato ($Vd = Va + Vnf - \Delta$)							€ 29 968,02
VALORE DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO IN C.T.							€ 29 968,02

4.7.1.4. Particella 719 – Sub. 1, 2, 3 (Alloggi dipendenti)

Per una maggiore fruizione dei contenuti sotto riportati e per finalità di sintesi, nel seguito verranno riportate tutte le voci e i relativi costi che concorrono alla determinazione del valore deprezzato dell'immobile in oggetto, precedentemente analizzati.

Il costo dell'acquisto dell'area è stato valutato forfettariamente con una percentuale pari al 10% del valore di riproduzione a nuovo. Per quanto attiene i costi di idoneizzazione, si rammenta come essi siano stati calcolati pari al 2% dei costi di costruzione delle opere fuori terra, questi ultimi sono stati valutati sulla base di un prezzo unitario di 825,15 €/mq moltiplicato per una consistenza pari a 149,07 mq. Il costo di sistemazione delle superfici esterne quali strade e parcheggi è stato valutato con un valore pari a 0,00 €/mq. Allo stesso modo anche il costo per la sistemazione delle aree a verde è stato valutato con un valore pari a 0,00 €/mq.

Gli oneri di urbanizzazione sono stati calcolati per un prezzo unitario pari a 9,73 €/mc moltiplicati per il volume dell'immobile pari a 380,00 mc. Mentre, il costo di costruzione è stato valutato pari al 2% dei costi di costruzione delle opere fuori terra. Gli oneri da corrispondere al professionista per la progettazione sono stati considerati pari al 7% della somma dei costi sostenuti, allo stesso modo le spese generali e di amministrazione sono state valutate pari al 2% di tali costi.

Si rammenta come non sono stati valutati dei costi di commercializzazione in quanto la società esecutata realizzò il fabbricato senza l'intenzione di procedere ad una successiva vendita. Per ogni doveroso approfondimento in merito alle valutazioni fatte per l'ottenimento di tali valori si rimanda al paragrafo relativo focalizzato sulla determinazione dei costi.

Gli oneri finanziari sono stati valutati sulla base dei costi di cui sopra, ipotizzando una tempistica dell'operazione immobiliare pari a 24 mesi con un tasso d'interesse del 5%. Per ulteriori approfondimenti riguardanti gli oneri finanziari si rimanda al paragrafo apposito di determinazione degli oneri. Gli utili del promotore sono stati valutati sulla somma dei costi e degli oneri finanziari nella misura del 10,00%.

Per ogni doveroso approfondimento in merito alle valutazioni fatte in tale ambito si rimanda al paragrafo appositamente strutturato e finalizzato alla determinazione degli utili.

Il deprezzamento complessivo dell'Immobile è stato valutato nella misura del 43,87% calcolato sul valore di riproduzione a nuovo dell'edificio. Per maggiori dettagli in merito a tutti i calcoli prodotti per ottenere tale valore di deprezzamento complessivo si rimanda al precedente paragrafo.

VALORE DI MERCATO STIMATO CON IL METODO DEL COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO						
COSTI DIRETTI E INDIRETTI DELL'AREA		tasso o aliquota %	valore unitario	unità di misura	quantità	costo €
COSTI	costo acquisto area Caa	10%		€		€ 16 687,42
ONERI	Oneri acquisto area Oaa	10%		€	€ 16 687,42	€ 1 668,74
costo area e relativi oneri indiretti (Ca = Cac + Coi + Oac)						€ 18 356,16
COSTI DIRETTI E INDIRETTI DI COSTRUZIONE DEL FABBRICATO		tasso o aliquota %	prezzo unitario	unità di misura	quantità	costo €
COSTI	costi di idoneizzazione (demolizioni, consolidamenti, drenaggi ecc) Coi	2%				€ 2 460,10
	costo di costruzione superfici coperte fuori terra Cscft		€ 825,15	mq	149,07	€ 123 005,11
	costo sistemazione superfici esterne Cse - marciapiedi		€ 0,00	mq	0	€ 0,00
	costo sistemazione superfici esterne Cse - verde		€ 0,00	mq	0	€ 0,00
ONERI	Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria Oups		€ 9,73	m3	380	€ 3 697,40

PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA – TRIBUNALE DI CAGLIARI

ALLEGATO D – STIMA IMMOBILIARE

	oneri di urbanizzazione sul costo di costruzione Oucc	2%				2 460,10 €
	oneri professionali Op = op% x (ΣCsc + Σcse)	7%		€	€ 125 465,21	€ 8 782,56
	spese generali e amministrazione Sg = 2% x (ΣCsc + ΣCse + Σou)	2%		€	€ 125 465,21	€ 2 509,30
	spese di commercializzazione Sc = 1% x Vm		€ 0,00	€	€ 0,00	
costo tecnico di costruzione e relativi oneri indiretti (Ctf = Csc + Cse + Ou + Op + Sg + Sc)						€ 142 914,58
ONERI FINANZIARI						
		costi €	tasso r %	tempi (mesi)	quota di debito d	oneri finanziari €
oneri finanziari area	Ofa = (Ca) d [(1 + r)^n - 1]	€ 18 356,16	5,00%	24	60%	€ 1 128,90
oneri finanziari fabbricato	Off = (Ctf) d [(1 + r)^n - 1]	€ 142 914,58	5,00%	24	60%	€ 8 789,25
oneri finanziari (Of = Ofa + Off)						€ 9 918,15
UTILE DEL PROMOTORE						
		costi €	oneri finanziari €	costi e oneri finanziari €	aliquota p %	utile €
sul costo area e relativi oneri finanziari	Upa = p (Ca + Ofa)	€ 18 356,16	€ 1 128,90	€ 19 485,07	10,00%	€ 1 948,51
sul costo fabbricato e relativi oneri	Upf = p (Ctf + Off)	€ 142 914,58	€ 8 789,25	€ 151 703,83	10,00%	€ 15 170,38
utile del promotore (Up = Upa + Upf)						€ 17 118,89
VALORE DI RIPRODUZIONE A NUOVO (Vn = Ca + Ctf + Of + Up)						€ 188 307,79

PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA – TRIBUNALE DI CAGLIARI

ALLEGATO D – STIMA IMMOBILIARE

DEPREZZAMENTO		vita utile n (anni)	età effettiva t (anni)	A = t / n %	incidenza Y	percentuale d	valori €
quota deprezzamento	$ds = [(As + 20) \cdot 2 / 140] - 2,86] \cdot Ys$					43,87%	
valore di riproduzione area	$Va = (Ca + Ofa + Upa)$						€ 21 433,57
valore di riproduzione a nuovo	$Vnf = (Ctf + Off + If + Upf)$						€ 166 874,21
deprezzamento complessivo	$\Delta df = d \text{ tot} \cdot Vnf$						€ 73 205,81
valore di riproduzione deprezzato ($Vd = Va + Vnf - \Delta$)							€ 115 101,98
VALORE DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO IN C.T.							€ 115 101,98

4.7.1.5. Riepilogo valore fabbricati Azienda Agricola

Di seguito si riporta una tabella di riepilogo dei valori sopra determinati, riferiti agli immobili ricompresi all'interno dell'azienda agricola in oggetto.

IMMOBILE	VALORE DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO
Particella 710 (Edificio residenziale anteriore)	33.497,26 €
Particella 712 (Edificio residenziale posteriore)	30.709,41 €
Particella 713 (Sala lavorazione)	29.968,02 €
Particella 719 – Sub. 1, 2, 3 (Alloggi dipendenti)	115.101,98 €
TOTALE	209.276,67 €

Lo scrivente sottolinea il fatto che il valore dei fabbricati, analizzato singolarmente per ogni corpo di fabbrica, è abbastanza contenuto. Tale caratteristica è inevitabile visto lo stato dei luoghi, e risulta prevalentemente dettata dal fatto che in riferimento agli innumerevoli vincoli del lotto e della zona urbanistica in cui insistono gli immobili, tali fabbricati non potranno essere alienati singolarmente in quanto ricadono in zona agricola e non è ammesso il frazionamento dalla normativa vigente. Pertanto, la stima effettuata tiene debitamente conto di tali peculiarità, e il valore deve essere inteso a livello complessivo per l'intera area destinata ad attività agricola vivaistica.

Alla luce di quanto risulta dalle elaborazioni effettuate, quindi, si può considerare il valore lordo per gli immobili ricompresi nell'azienda agricola in soluzione di continuità pari a € 209.276,67, scaturito dai calcoli condotti con il metodo di riproduzione deprezzato. Questo valore economico non può essere considerato come il valore di mercato in quanto non tiene conto delle decurtazioni economiche da effettuare per le sanatorie e le bonifiche urbanistiche e catastali, oltre ai lavori di ripristino, il tutto meglio analizzato nell'apposito paragrafo riportato alle pagine precedenti.

Lo scrivente, alle pagine precedenti, ha valutato gli oneri amministrativi per l'intera azienda agricola nell'ordine di 8.000,00 € omnicomprensivi di spese tecniche ed eventuali sanzioni, gli oneri catastali nell'ordine di 3.500,00 €, oltre agli oneri relativi alla pratica paesaggistica valutati nell'ordine di circa 10.000,00 €, tutti al netto dell'IVA e della cassa previdenziale. Inoltre, sono stati valutati gli oneri relativi ai lavori di ripristino delle difformità non suscettibili di sanatoria, i quali ammontano a circa 5.000,00 €, IVA di legge esclusa.

Gli oneri di cui sopra, i quali ammontano ad un totale pari a 26.500,00 €, sono da intendersi complessivi per tutti gli immobili ricompresi nell'azienda agricola e verranno decurtati dal valore di stima precedentemente determinato.

Pertanto, il valore di mercato degli immobili in oggetto viene nel seguito aggiornato:

$$209.276,67 \text{ €} - 26.500,00 \text{ €} = \mathbf{182.776,67 \text{ €}}$$

L'importo sopra determinato non coincide con il valore finale dell'azienda agricola, in quanto, tale comparto viene completato dai terreni censiti al N.C.T. di Sant'Antioco al Foglio 5 Particella 711 e 715, e dalle serre ubicate nei suddetti terreni. Tale tematica verrà meglio approfondita nel proseguo della trattazione e verrà determinato il valore finale dell'azienda agricola.

4.7.2. Struttura ricettiva

Come ampiamente anticipato in precedenza, la stima con il metodo al valore di riproduzione deprezzata della struttura ricettiva, è stata svolta mediante due metodologie relative al calcolo del costo di costruzione. Una metodologia prevede il costo di costruzione a mq, mentre l'altra prevede un costo unitario per singola stanza. Inoltre, si precisa che con la metodologia a mq, verrà svolta una stima per i villini e una per il corpo centrale destinato a servizi. Mentre con la modalità a camera, la stima sarà unica per tutto il complesso edilizio. Per ogni doveroso approfondimento sulle analisi di tali due metodologie, si rimanda allo studio svolto nei paragrafi precedenti.

Per una maggiore fruizione dei contenuti sotto riportati e per finalità di sintesi, nel seguito verranno riportate tutte le voci e i relativi costi che concorrono alla determinazione del valore deprezzato dell'immobile in oggetto, precedentemente analizzati, suddivisi per le due tipologie:

- **Costo di costruzione a metro quadro (villini)**

Il costo dell'acquisto dell'area è stato valutato forfettariamente con una percentuale pari al 10% del valore di riproduzione a nuovo. Per quanto attiene i costi di idoneizzazione, si rammenta come essi siano stati calcolati pari al 2% dei costi di costruzione delle opere fuori terra, questi ultimi sono stati valutati sulla base di un prezzo unitario di 825,15 €/mq moltiplicato per una consistenza pari a 1.105,73 mq. Il costo di sistemazione delle superfici esterne quali strade e parcheggi è stato valutato con un valore pari a 0,00 €/mq. Allo stesso modo anche il costo per la sistemazione delle aree a verde è stato valutato con un valore pari a 0,00 €/mq. Gli oneri di urbanizzazione sono stati calcolati per un prezzo unitario pari a 4,17 €/mc moltiplicati per il volume dell'immobile pari a 1.768,00 mc. Mentre, il costo di costruzione è stato valutato pari al 2% dei costi di costruzione delle opere fuori terra. Gli oneri da corrispondere al professionista per la progettazione sono stati considerati pari al 7% della somma dei costi sostenuti, allo stesso modo le spese generali e di amministrazione sono state valutate pari al 2% di tali costi.

Si rammenta come non sono stati valutati dei costi di commercializzazione in quanto la società esecutata realizzò il fabbricato senza l'intenzione di procedere ad una successiva vendita. Per ogni doveroso approfondimento in merito alle valutazioni fatte per l'ottenimento di tali valori si rimanda al paragrafo relativo focalizzato sulla determinazione dei costi.

Gli oneri finanziari sono stati valutati sulla base dei costi di cui sopra, ipotizzando una tempistica dell'operazione immobiliare pari a 24 mesi con un tasso d'interesse del 5%. Per ulteriori approfondimenti riguardanti gli oneri finanziari si rimanda al paragrafo apposito di determinazione degli oneri. Gli utili del promotore sono stati valutati sulla somma dei costi e degli oneri finanziari nella misura del 20,00%.

Per ogni doveroso approfondimento in merito alle valutazioni fatte in tale ambito si rimanda al paragrafo appositamente strutturato e finalizzato alla determinazione degli utili.

Il deprezzamento complessivo dell'immobile è stato valutato nella misura del 29,48% calcolato sul valore di riproduzione a nuovo dell'edificio. Per maggiori dettagli in merito a tutti i calcoli prodotti per ottenere tale valore di deprezzamento complessivo si rimanda al precedente paragrafo.

VALORE DI MERCATO STIMATO CON IL METODO DEL COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO							
COSTI DIRETTI E INDIRETTI DELL'AREA		tasso o aliquota %	valore unitario	unità di misura	quantità	costo €	
COSTI	costo acquisto area Caa	10%		€			€ 132 477,63
ONERI	Oneri acquisto area Oaa	10%		€	€ 132 477,63		€ 13 247,76
costo area e relativi oneri indiretti (Ca = Cac + Coi + Oac)							€ 145 725,39
COSTI DIRETTI E INDIRETTI DI COSTRUZIONE DEL FABBRICATO		tasso o aliquota %	prezzo unitario	unità di misura	quantità	costo €	
COSTI	costi di idoneizzazione (demolizioni, consolidamenti, drenaggi ecc) Coi	2%					€ 18 247,86

PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA – TRIBUNALE DI CAGLIARI

ALLEGATO D – STIMA IMMOBILIARE

	costo di costruzione superfici coperte fuori terra Cscft		€ 825,15	mq	1105,73	€ 912 393,11
	costo sistemazione superfici esterne Cse - marciapiedi		€ 0,00	mq	0	€ 0,00
	costo sistemazione superfici esterne Cse - verde		€ 0,00	mq	0	€ 0,00
ONERI	Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria Oups		€ 4,17	m3	1768	€ 7 372,56
	oneri di urbanizzazione sul costo di costruzione Oucc	2%				18 247,86 €
	oneri professionali Op = op% x (ΣCsc + Σcse)	7%	€		€ 930 640,97	€ 65 144,87
	spese generali e amministrazione Sg = 2% x (ΣCsc + ΣCse + Σou)	2%	€		€ 930 640,97	€ 18 612,82
	spese di commercializzazione Sc = 1% x Vm		€ 0,00	€	€ 0,00	
costo tecnico di costruzione e relativi oneri indiretti (Ctf = Csc + Cse + Ou + Op + Sg + Sc)						€ 1 040 019,08
ONERI FINANZIARI						
		costi €	tasso r %	tempi (mesi)	quota di debito d	oneri finanziari €
oneri finanziari area	$O_{fa} = (Ca) d [(1 + r)^n - 1]$	€ 145 725,39	5,00%	24	60%	€ 8 962,11
oneri finanziari fabbricato	$O_{ff} = (Ctf) d [(1 + r)^n - 1]$	€ 1 040 019,08	5,00%	24	60%	€ 63 961,17
oneri finanziari (Of = Ofa + Off)						€ 72 923,29
UTILE DEL PROMOTORE						
		costi €	oneri finanziari €	costi e oneri	aliquota p %	utile €

PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA – TRIBUNALE DI CAGLIARI

ALLEGATO D – STIMA IMMOBILIARE

				finanziari €		
sul costo area e relativi oneri finanziari	$Up_a = p (Ca + Of_a)$	€ 145 725,39	€ 8 962,11	€ 154 687,51	20,00%	€ 30 937,50
sul costo fabbricato e relativi oneri	$Up_f = p (Ctf + Of_f)$	€ 1 040 019,08	€ 63 961,17	€ 1 103 980,25	20,00%	€ 220 796,05
utile del promotore ($Up = Up_a + Up_f$)						€ 251 733,55
VALORE DI RIPRODUZIONE A NUOVO ($V_n = Ca + Ctf + Of + Up$)						€ 1 510 401,31
DEPREZZAMENTO		vita utile n (anni)	età effettiva t (anni)	$A = t / n$ %	incidenza Y	percentuale d
quota deprezzamento	$ds = [(As + 20) / 2 - 2,86] Y_s$					29,48%
valore di riproduzione area	$V_a = (Ca + Of_a + Up_a)$					€ 185 625,01
valore di riproduzione a nuovo	$V_n = (Ctf + Of_f + If + Up_f)$					€ 1 324 776,31
deprezzamento complessivo	$\Delta df = d_{tot} \times V_n$					€ 390 548,79
valore di riproduzione deprezzato ($V_d = V_a + V_n - \Delta$)						€ 1 119 852,53
VALORE DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO IN C.T.						€ 1 119 852,53

- **Costo di costruzione a metro quadro (corpo centrale)**

Il costo dell'acquisto dell'area è stato valutato forfettariamente con una percentuale pari al 10% del valore di riproduzione a nuovo. Per quanto attiene i costi di idoneizzazione, si rammenta come essi siano stati calcolati pari al 2% dei costi di costruzione delle opere fuori terra, questi ultimi sono stati valutati sulla base di un prezzo unitario di 1.063,38 €/mq moltiplicato per una consistenza pari a 1.668,51 mq. Il costo di sistemazione delle superfici esterne quali strade e parcheggi è stato valutato con un valore pari a 0,00 €/mq. Allo stesso modo anche il costo per la sistemazione delle aree a verde è stato valutato con un valore pari a 0,00 €/mq.

Gli oneri di urbanizzazione sono stati calcolati per un prezzo unitario pari a 4,17 €/mc moltiplicati per il volume dell'immobile pari a 2.576,00 mc. Mentre, il costo di costruzione è stato valutato pari al 2% dei costi di costruzione delle opere fuori terra. Gli oneri da corrispondere al professionista per la progettazione sono stati considerati pari al 7% della somma dei costi sostenuti, allo stesso modo le spese generali e di amministrazione sono state valutate pari al 2% di tali costi.

Si rammenta come non sono stati valutati dei costi di commercializzazione in quanto la società esecutata realizzò il fabbricato senza l'intenzione di procedere ad una successiva vendita. Per ogni doveroso approfondimento in merito alle valutazioni fatte per l'ottenimento di tali valori si rimanda al paragrafo relativo focalizzato sulla determinazione dei costi.

Gli oneri finanziari sono stati valutati sulla base dei costi di cui sopra, ipotizzando una tempistica dell'operazione immobiliare pari a 24 mesi con un tasso d'interesse del 5%. Per ulteriori approfondimenti riguardanti gli oneri finanziari si rimanda al paragrafo apposito di determinazione degli oneri. Gli utili del promotore sono stati valutati sulla somma dei costi e degli oneri finanziari nella misura del 20,00%.

Per ogni doveroso approfondimento in merito alle valutazioni fatte in tale ambito si rimanda al paragrafo appositamente strutturato e finalizzato alla determinazione degli utili.

Il deprezzamento complessivo dell'Immobilabile è stato valutato nella misura del 29,48% calcolato sul valore di riproduzione a nuovo dell'edificio. Per maggiori dettagli in merito a tutti i calcoli prodotti per ottenere tale valore di deprezzamento complessivo si rimanda al precedente paragrafo.

VALORE DI MERCATO STIMATO CON IL METODO DEL COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO						
COSTI DIRETTI E INDIRETTI DELL'AREA		tasso o aliquota %	valore unitario	unità di misura	quantità	costo €
COSTI	costo acquisto area Caa	10%		€		€ 257 161,06
ONERI	Oneri acquisto area Oaa	10%		€	€ 257 161,06	€ 25 716,11
costo area e relativi oneri indiretti (Ca = Cac + Coi + Oac)						€ 282 877,16
COSTI DIRETTI E INDIRETTI DI COSTRUZIONE DEL FABBRICATO		tasso o aliquota %	prezzo unitario	unità di misura	quantità	costo €
COSTI	costi di idoneizzazione (demolizioni, consolidamenti, drenaggi ecc) Coi	2%				€ 35 485,20
	costo di costruzione superfici coperte fuori terra Cscft		€ 1 063,38	mq	1668,51	€ 1 774 260,16
	costo sistemazione superfici esterne Cse - marciapiedi		€ 0,00	mq	0	€ 0,00
	costo sistemazione superfici esterne Cse - verde		€ 0,00	mq	0	€ 0,00
ONERI	Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria Oups		€ 4,17	m3	2576	€ 10 741,92
	oneri di urbanizzazione sul costo di costruzione Oucc	2%				35 485,20 €
	oneri professionali Op = op% x (ΣCsc + Σcse)	7%		€	€ 1 809 745,37	€ 126 682,18
	spese generali e amministrazione Sg =	2%		€	€ 1 809 745,37	€ 36 194,91

PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA – TRIBUNALE DI CAGLIARI

ALLEGATO D – STIMA IMMOBILIARE

	$2\% \times (\Sigma C_{sc} + \Sigma C_{se} + \Sigma O_u)$					
	spese di commercializzazione $S_c = 1\% \times V_m$	€ 0,00	€	€ 0,00		
costo tecnico di costruzione e relativi oneri indiretti (Ctf = Csc + Cse + Ou + Op + Sg + Sc)						€ 2 018 849,57
ONERI FINANZIARI		costi €	tasso r %	tempi (mesi)	quota di debito d	oneri finanziari €
oneri finanziari area	$O_{fa} = (C_a) d [(1 + r)^n - 1]$	€ 282 877,16	5,00%	24	60%	€ 17 396,95
oneri finanziari fabbricato	$O_{ff} = (C_{tf}) d [(1 + r)^n - 1]$	€ 2 018 849,57	5,00%	24	60%	€ 124 159,25
oneri finanziari (Of = Ofa + Off)						€ 141 556,19
UTILE DEL PROMOTORE		costi €	oneri finanziari €	costi e oneri finanziari €	aliquota p %	utile €
sul costo area e relativi oneri finanziari	$U_{pa} = p (C_a + O_{fa})$	€ 282 877,16	€ 17 396,95	€ 300 274,11	20,00%	€ 60 054,82
sul costo fabbricato e relativi oneri	$U_{pf} = p (C_{tf} + O_{ff})$	€ 2 018 849,57	€ 124 159,25	€ 2 143 008,82	20,00%	€ 428 601,76
utile del promotore (Up = Upa + Upf)						€ 488 656,59
VALORE DI RIPRODUZIONE A NUOVO (Vn = Ca + Ctf + Of + Up)						€ 2 931 939,52

PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA – TRIBUNALE DI CAGLIARI

ALLEGATO D – STIMA IMMOBILIARE

DEPREZZAMENTO		vita utile n (anni)	età effettiva t (anni)	A = t / n %	incidenza Y	percentuale d	valori €
quota deprezzamento	$ds = [(As + 20) \cdot 2 / 140] - 2,86] \cdot Ys$					29,48%	
valore di riproduzione area	$Va = (Ca + Ofa + Upa)$						€ 360 328,93
valore di riproduzione a nuovo	$Vnf = (Ctf + Off + If + Upf)$						€ 2 571 610,59
deprezzamento complessivo	$\Delta df = d_{tot} \cdot Vnf$						€ 758 119,99
valore di riproduzione deprezzato ($Vd = Va + Vnf - \Delta$)							€ 2 173 819,53
VALORE DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO IN C.T.							€ 2 173 819,53

- **Costo di costruzione a camera**

Il costo dell'acquisto dell'area è stato valutato forfettariamente con una percentuale pari al 10% del valore di riproduzione a nuovo. Per quanto attiene i costi di idoneizzazione, si rammenta come essi siano stati calcolati pari al 2% dei costi di costruzione delle opere fuori terra, questi ultimi sono stati valutati sulla base di un prezzo unitario di 60.804,53 a camera moltiplicato per una consistenza pari a 14 camere presenti nella struttura. Il costo di sistemazione delle superfici esterne quali strade e parcheggi è stato valutato con un valore pari a 10,00 €/mq per una superficie pari a 5.606,14 mq. Mentre, il costo per la sistemazione delle aree a verde è stato valutato con un valore pari a 25,00 €/mq per una superficie pari a 2.928,06 mq.

Gli oneri di urbanizzazione sono stati calcolati per un prezzo unitario pari a 4,17 €/mc moltiplicati per il volume dell'immobile pari a 4.344,00 mc. Mentre, il costo di costruzione è stato valutato pari al 2% dei costi di costruzione delle opere fuori terra. Gli oneri da corrispondere al professionista per la progettazione sono stati considerati pari al 7% della somma dei costi sostenuti, allo stesso modo le spese generali e di amministrazione sono state valutate pari al 2% di tali costi.

Si rammenta come non sono stati valutati dei costi di commercializzazione in quanto la società esecutata realizzò il fabbricato senza l'intenzione di procedere ad una successiva vendita. Per ogni doveroso approfondimento in merito alle valutazioni fatte per l'ottenimento di tali valori si rimanda al paragrafo relativo focalizzato sulla determinazione dei costi.

Gli oneri finanziari sono stati valutati sulla base dei costi di cui sopra, ipotizzando una tempistica dell'operazione immobiliare pari a 36 mesi con un tasso d'interesse del 5%. Per ulteriori approfondimenti riguardanti gli oneri finanziari si rimanda al paragrafo apposito di determinazione degli oneri. Gli utili del promotore sono stati valutati sulla somma dei costi e degli oneri finanziari nella misura del 20,00%.

Per ogni doveroso approfondimento in merito alle valutazioni fatte in tale ambito si rimanda al paragrafo appositamente strutturato e finalizzato alla determinazione degli utili.

Il deprezzamento complessivo dell'Immobile è stato valutato nella misura del 29,48% calcolato sul valore di riproduzione a nuovo dell'edificio. Per maggiori dettagli in merito a tutti i calcoli prodotti per ottenere tale valore di deprezzamento complessivo si rimanda al precedente paragrafo.

VALORE DI MERCATO STIMATO CON IL METODO DEL COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO						
COSTI DIRETTI E INDIRETTI DELL'AREA		tasso o aliquota %	valore unitario	unità di misura	quantità	costo €
COSTI	costo acquisto area Caa	10%		€		€ 147 435,44
ONERI	Oneri acquisto area Oaa	10%		€	€ 147 435,44	€ 14 743,54
costo area e relativi oneri indiretti (Ca = Cac + Coi + Oac)						€ 162 178,98
COSTI DIRETTI E INDIRETTI DI COSTRUZIONE DEL FABBRICATO		tasso o aliquota %	prezzo unitario	unità di misura	quantità	costo €
COSTI	costi di idoneizzazione (demolizioni, consolidamenti, drenaggi ecc) Coi	2%				€ 17 025,27
	costo di costruzione superfici coperte fuori terra Cscft		€ 60 804,53	cad.	14	€ 851 263,42
	costo sistemazione superfici esterne Cse - piazzale e strada		€ 10,00	mq	5606,14	€ 56 061,40
	costo sistemazione superfici esterne Cse - aree giardino villini		€ 25,00	mq	2928,06	€ 73 201,50
ONERI	Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria Oups		€ 4,17	m3	4344	€ 18 114,48

PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA – TRIBUNALE DI CAGLIARI

ALLEGATO D – STIMA IMMOBILIARE

	oneri di urbanizzazione sul costo di costruzione Oucc	2%				17 025,27 €
	oneri professionali Op = op% x (ΣCsc + Σcse)	7%		€	€ 997 551,59	€ 69 828,61
	spese generali e amministrazione Sg = 2% x (ΣCsc + ΣCse + Σou)	2%		€	€ 997 551,59	€ 19 951,03
	spese di commercializzazione Sc = 1% x Vm		€ 0,00	€	€ 0,00	
costo tecnico di costruzione e relativi oneri indiretti (Ctf = Csc + Cse + Ou + Op + Sg + Sc)						€ 1 122 470,98
ONERI FINANZIARI						
		costi €	tasso r %	tempi (mesi)	quota di debito d	oneri finanziari €
oneri finanziari area	Ofa = (Ca) d [(1 + r)^n - 1]	€ 162 178,98	5,00%	36	60%	€ 15 338,08
oneri finanziari fabbricato	Off = (Ctf) d [(1 + r)^n - 1]	€ 1 122 470,98	5,00%	36	60%	€ 106 157,69
oneri finanziari (Of = Ofa + Off)						€ 121 495,77
UTILE DEL PROMOTORE						
		costi €	oneri finanziari €	costi e oneri finanziari €	aliquota p %	utile €
sul costo area e relativi oneri finanziari	Upa = p (Ca + Ofa)	€ 162 178,98	€ 15 338,08	€ 177 517,06	20,00%	€ 35 503,41
sul costo fabbricato e relativi oneri	Upf = p (Ctf + Off)	€ 1 122 470,98	€ 106 157,69	€ 1 228 628,67	20,00%	€ 245 725,73
utile del promotore (Up = Upa + Upf)						€ 281 229,15
VALORE DI RIPRODUZIONE A NUOVO (Vn = Ca + Ctf + Of + Up)						€ 1 687 374,88

PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA – TRIBUNALE DI CAGLIARI

ALLEGATO D – STIMA IMMOBILIARE

DEPREZZAMENTO		vita utile n (anni)	età effettiva t (anni)	A = t / n %	incidenza Y	percentuale d	valori €
quota deprezzamento	$ds = [(As + 20) \cdot 2 / 140] - 2,86] \cdot Ys$					29,48%	
valore di riproduzione area	$Va = (Ca + Ofa + Upa)$						€ 213 020,47
valore di riproduzione a nuovo	$Vnf = (Ctf + Off + If + Upf)$						€ 1 474 354,41
deprezzamento complessivo	$\Delta df = d \text{ tot} \cdot Vnf$						€ 434 644,94
valore di riproduzione deprezzato ($Vd = Va + Vnf - \Delta$)							€ 1 252 729,94
VALORE DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO IN C.T.							€ 1 252 729,94

4.7.2.1. Riepilogo valore fabbricati Struttura ricettiva

Di seguito si riporta una tabella di riepilogo dei valori sopra determinati, riferiti agli immobili ricompresi all'interno della struttura ricettiva. Per il presente comparto è doveroso sottolineare i due differenti valori ottenuti, ovvero quello determinato mediante l'utilizzo del costo di costruzione valutato a metro quadro, e quello determinato con il costo di costruzione valutato per singola camera, in entrambi i casi mediante la stima per riproduzione deprezzata.

- **Costo di costruzione a metro quadro**

IMMOBILE	VALORE DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO
Particella 718, Sub. 1 (Corpo centrale)	2.173.819,53 €
Particella 718, da Sub. 2 a Sub. 15 (Villini)	1.119.852,53 €
TOTALE	3.293.672,06 €

- **Costo di costruzione a camera**

IMMOBILE	VALORE DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO
Particella 718, da Sub. 1 a Sub. 15 (Corpo centrale + villini)	1.252.729,94 €
TOTALE	1.252.729,84 €

Lo studio sopra effettuato ha determinato due differenti valori di stima relativi entrambi alla medesima struttura ricettiva.

Come anticipato nei capitoli precedenti, la valutazione di una struttura ricettiva parte dal presupposto che il fattore principale che determina esattamente il valore di mercato di un complesso alberghiero, è certamente la redditività che produce la struttura, determinata mediante accurate analisi dei bilanci aziendali. Non avendo a disposizione tali elementi, il procedimento alternativo è, appunto, quello scientifico identificato mediante la metodologia del valore di riproduzione deprezzato.

Tale metodo, quindi, è stato applicato dallo scrivente in due distinte modalità, le quali differenziano sostanzialmente nella determinazione del costo di costruzione utilizzato.

In particolare, la prima modalità ha visto l'applicazione di un valore unitario definito al metro quadro, moltiplicato per la superficie commerciale dell'intera struttura ricettiva calcolata secondo le opportune regole precedentemente analizzate. Tale metodo ha fornito un valore che rispecchia maggiormente i costi realmente sostenuti per la realizzazione dell'intera struttura da parte della ditta attualmente eseguita, ma in questo caso specifico si discosta dal vero e proprio valore di mercato dell'immobile. Il valore estimativo così ottenuto si avvicina al valore patrimoniale legato al possesso del complesso edilizio.

La seconda modalità, invece, che rispecchia maggiormente il valore di mercato e si avvicina presumibilmente alla valutazione ottenibile mediante l'analisi della redditività che produce la struttura, ha visto l'applicazione del costo di costruzione per ogni singola stanza, come suggerito, inoltre, dalla pubblicazione di riferimento "Tipologie edilizie" del Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano Editore DEI Tipografia del genio Civile 2024".

Pertanto, con la suddetta doppia analisi, lo scrivente ha determinato due distinti valori, i quali corrispondono, uno al valore patrimoniale e l'altro al valore di mercato. Il valore patrimoniale della struttura ricettiva, ottenuto mediante la determinazione del costo di costruzione al mq, è pari a 3.293.672,06 €.

Mentre, il valore di mercato, ottenuto mediante la determinazione del costo di costruzione per singola camera, è pari a 1.252.729,84 €.

Pare evidente che vi sia una netta discrepanza tra i due valori ottenuti, e, l'elemento che differenzia notevolmente il risultato ottenuto mediante l'applicazione delle due metodologie sopra indicate è il dimensionamento delle varie porzioni che compongono la struttura ricettiva.

In particolare, il blocco servizi, composto prevalentemente dalla reception, dal bar e dalla sala ristorante con i servizi connessi come cucina e pizzeria, risulta sovradimensionato e decisamente sproporzionato rispetto alle 14 camere presenti nella struttura.

Al tal proposito si ribadisce ulteriormente che in riferimento alla normativa vigente, i punti di ristoro edificati nella zona in esame, possono ospitare al massimo 20 posti letto. Quindi, le 14 stanze non potranno in alcun caso essere totalmente utilizzare come doppie e, considerato tale limite, oltre ai restanti vincoli dell'area nella quale sorge il complesso edilizio (agricola), non sarà possibile in alcun modo ampliare la struttura destinata al pernottamento degli ospiti, per compensare il sovradimensionamento della zona ristorante. La tematica del limite dei posti letto per i punti di ristoro è stata maggiormente approfondita nelle pagine precedenti, alle quali si rimanda per ogni doveroso approfondimento.

Pertanto, la stima con il costo di costruzione determinato a mq ha portato inevitabilmente ad un valore decisamente più elevato, rispetto a quella ottenuta con il costo di costruzione per singola camera, quest'ultima più simile ad una valutazione svolta mediante l'analisi della redditività della struttura.

Questa tematica spinge lo scrivente ad approfondire la differenza estimativa che sussiste tra il valore patrimoniale ed il valore di mercato dello stesso immobile, in quanto tale incongruenza genera un paradosso estimativo.

Per valore patrimoniale si intende il capitale investito dal promotore per la realizzazione di un bene. In questo caso il valore patrimoniale coincide con il valore di realizzazione della struttura ricettiva. Il valore patrimoniale resta influenzato dal costo dei materiali utilizzati per la realizzazione del bene, dalla dimensione dell'immobile, dal tempo impiegato per la sua realizzazione e dai fattori urbanistici e finanziari che accompagnano e condizionano le imprese edilizie.

Per valore di mercato, invece, si intende il valore economico con cui un immobile si colloca sul mercato, in derivazione dello stretto legame che si instaura naturalmente sulla richiesta e sull'offerta.

Resta assunto il fatto che il valore di mercato è sicuramente influenzato in generale dal volume della domanda e dal volume dell'offerta immobiliare, dal fermento e dalla vivacità del mercato immobiliare della zona, dal pregio naturalistico, commerciale, ambientale ed economico della zona.

Inoltre, il valore di mercato di una struttura assimilabile ad un albergo, nonostante sia inquadrato come punto di ristoro con alloggi annessi, non può prescindere, oltre che dai fattori sopra citati, soprattutto dalla redditività che la stessa struttura può offrire.

Allo stesso modo, la valutazione di un ipotetico investimento da parte di un imprenditore futuro aggiudicatario, dovrà inevitabilmente tenere conto del ritorno economico dell'intera operazione. Considerando la presunta limitata redditività della struttura (causata, evidentemente, dall'esiguo numero di stanze da affittare in contrasto con l'imponente volumetria realizzata per le attività di servizio), quindi, valutata in funzione del numero dei posti letto, l'acquisto dell'immobile mediante il valore patrimoniale, e non di mercato, non consentirebbe un ammortamento idoneo all'attuazione di un corretto business plan, soprattutto in relazione ad un tempo di ritorno congruo e compatibile con un'impresa caratterizzata da un criterio di normalità economica e finanziaria (tempi di rientro economico del capitale investito normalmente da imprenditori medi).

Pertanto, in conclusione, si sottolinea che la differenza principale tra valore patrimoniale e valore di mercato, con particolare riferimento ad una struttura alberghiera, risiede nell'approccio e nei fattori sottostanti alla valutazione. Il valore patrimoniale si basa sui costi materiali e sulle condizioni dell'immobile, mentre il valore di mercato tiene conto delle condizioni di mercato, della domanda dei potenziali acquirenti, oltre che della potenziale redditività che la struttura può offrire. Inoltre, il valore patrimoniale viene utilizzato principalmente a fini assicurativi e per le proprietà occupate dai proprietari. Mentre, il valore di mercato è decisivo per i processi di vendita, i prestiti e le valutazioni fiscali. Ulteriormente si sottolinea che il valore del bene è relativamente stabile e varia principalmente a causa dell'usura e della manutenzione. Il valore di mercato, invece, può subire forti oscillazioni in base alle tendenze del mercato, agli sviluppi economici, alle caratteristiche regionali e all'eventuale variazione della redditività.

In riferimento a quanto sottolineato in precedenza, quindi, si ribadisce che il valore di mercato della struttura ricettiva oggetto del presente studio, è decisamente inferiore al valore patrimoniale.

Alla luce di quanto risulta dalle elaborazioni effettuate, quindi, si può considerare il valore lordo per gli immobili ricompresi nella struttura ricettiva in soluzione di continuità pari a € 1.252.729,94, scaturito dai calcoli condotti con il metodo di riproduzione deprezzato.

Questo valore economico non può essere considerato come il valore di mercato finale in quanto non tiene conto delle decurtazioni economiche da effettuare per le sanatorie e le bonifiche urbanistiche e catastali, oltre ai lavori di ripristino, il tutto meglio analizzato nell'apposito paragrafo riportato alle pagine precedenti.

Lo scrivente, alle pagine precedenti, ha valutato gli oneri amministrativi per l'intera struttura ricettiva nell'ordine di 8.000,00 € onnicomprensivi di spese tecniche ed eventuali sanzioni, gli oneri catastali nell'ordine di 3.500,00 €, oltre agli oneri relativi alla pratica paesaggistica valutati nell'ordine di circa 10.000,00 €, tutti al netto dell'IVA e della cassa previdenziale. Inoltre, sono stati valutati gli oneri relativi ai lavori di ripristino delle difformità non suscettibili di sanatoria, i quali ammontano a circa 12.000,00 €, IVA di legge esclusa.

Gli oneri di cui sopra, i quali ammontano ad un totale pari a 33.500,00 €, sono da intendersi complessivi per l'intera struttura ricettiva e verranno decurtati dal valore di stima precedentemente determinato.

Pertanto, il valore di mercato degli immobili in oggetto viene nel seguito aggiornato:

$$1.252.729,94 \text{ €} - 33.500,00 \text{ €} = \mathbf{1.219.229,94 \text{ €}}$$

L'importo sopra determinato non coincide con il valore finale della struttura ricettiva, in quanto, tale comparto viene completato dal terreno censito al N.C.T. di Sant'Antioco al Foglio 5 Particella 696. Tale tematica verrà meglio approfondita nel proseguo della trattazione e verrà determinato il valore finale della struttura ricettiva.

5. Stima dei terreni

Nel presente capitolo, lo scrivente provvederà a determinare il valore di mercato dei terreni facenti parte dell'intero complesso immobiliare oggetto della presente procedura di Esecuzione Immobiliare. I valori di stima ottenuti verranno successivamente sommati ai valori precedentemente determinati relativi ai fabbricati ricompresi nell'azienda agricola e nella struttura ricettiva.

Nello specifico, i terreni in oggetto, citati nell'atto di pignoramento, sono censiti al Foglio 5 del N.C.T. del comune di Sant'Antioco e risultano identificati dalle seguenti Particelle:

- Particella 696
- Particella 711
- Particella 715

Si precisa ulteriormente che la Particella 696 è di pertinenza della struttura ricettiva, mentre le particelle 711 e 715 sono di pertinenza dell'azienda agricola.

5.1. Consistenza

Nel seguito verrà riportata la consistenza catastale dei tre terreni oggetto di stima, la quale verrà intesa come superficie commerciale in fase di stima. A tale proposito si precisa che nei sopralluoghi svolti durante lo svolgimento delle operazioni peritali, lo scrivente non ha svolto alcun rilievo topografico atto a determinare la reale consistenza dei terreni.

Foglio	Particella	Qualità	Superficie (mq)	Comparto
5	696	Pascolo cespugliato (classe 2)	7.636,00	Struttura ricettiva
	711	Vigneto (classe 3)	2.593,00	
	715	Pascolo cespugliato (classe 2)	10.712,00	Azienda agricola

5.2. Metodo di stima

METODO SINTETICO COMPARATIVO

Scopo del presente paragrafo è quello di analizzare le caratteristiche peculiari dei tre terreni in oggetto al fine di identificarne il valore di mercato (valore in libera compravendita). Per procedere alla determinazione della valutazione venale di mercato dei terreni in oggetto, ovvero di quel valore più probabile che lo stesso, in regime di ordinarietà, assume nel libero mercato, lo scrivente ritiene di poter adottare il metodo di stima sintetico comparativo, detto a valore di mercato.

Tale metodo consente di determinare il valore più probabile dell'immobile oggetto di stima sulla base di un'indagine di mercato, utilizzando, quale parametro di confronto, il prezzo per metro quadrato di superficie commerciale convenzionale (euro/m²).

Nel caso in esame, il confronto con immobili simili e di valore noto viene condotto tenendo conto delle condizioni di mercato, delle specifiche caratteristiche di ubicazione, dotazioni, servizi, finiture, stato d'uso e manutenzione.

Sulla base di quanto precedentemente individuato si imposta l'analisi del prezzo a m² per quanto riguarda terreni ad uso agricolo non edificabili, per il quale è stata condotta un'indagine di mercato presso operatori del settore immobiliare.

La stima per comparazione determina il valore di un bene mediante il paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in normali condizioni di mercato.

Il metodo è completato dal raffronto tra analogie e differenze rispetto agli immobili di riferimento. L'acquisizione dei dati oggetto di valutazione è stata fatta mediante rilevazioni di tipo diretto e indiretto.

CONFRONTO DIRETTO CON GLI OPERATORI DI MERCATO

Al fine di garantire un alto grado di accuratezza e oggettività all'indagine da svolgere, relativamente alla determinazione dei prezzi unitari di vendita di immobili simili a quelli oggetto di perizia, sono stati esaminati alcuni casi particolari di compravendita recente. Oltre a valutazioni di carattere generale sui livelli di prezzo di immobili ad uso agricolo nell'area in cui ricadono i terreni oggetto di perizia.

Le rilevazioni ottenute sono relative al periodo del secondo semestre 2025, i m² indicati si riferiscono alle consistenze commerciali degli immobili.

In particolare, sono state reperite le seguenti offerte:

1. Terreno agricolo non edificabile di 6.100,00 mq ubicato in Strada Statale 126 a Sant'Antioco. Oggetto di vendita a 2,00 €/mq.
2. Terreno agricolo non edificabile di 60.000,00 mq ubicato in Strada Cannai a Sant'Antioco. Oggetto di vendita a 2,00 €/mq.
3. Terreno agricolo non edificabile di 1.700,00 mq ubicato in via Calasetta a Sant'Antioco. Oggetto di vendita a 4,00 €/mq.

I dati sopra elencati sono relativi ad acquisizioni effettuate mediante società di intermediazione immobiliare operanti sul territorio nazionale e sul territorio locale.

Da queste e da altre rilevazioni effettuate il prezzo per metro quadro commerciale per terreni agricoli, nella zona oggetto di valutazione, può essere determinato in 2,67 €/mq, ottenuto come media dei valori unitari derivanti dal confronto diretto con operatori del mercato immobiliare operanti nella zona di interesse.

RILEVAZIONI INDIRETTE MEDIANTE PUBBLICAZIONE

Per fornire la stima del valore degli appezzamenti di terreno, lo scrivente ha condotto delle opportune indagini facendo riferimento alle pubblicazioni settoriali relative al territorio regionale, in particolare al territorio provinciale nel quale risultano ricompresi i lotti. Tali indagini ed acquisizioni sono state impostate al fine di ottenere una determinazione del valore più congruo e rappresentante le caratteristiche attuali dei terreni, così come riscontrate durante le operazioni di sopralluogo.

In particolare, si è fatto riferimento alla metodologia proposta dalla pubblicazione della "Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli 2019 (rilevazione anno 2018) – provincia di Cagliari".

Di seguito si riportano i valori reperiti nella suddetta pubblicazione, riferiti alla zona in esame:

Listino valori agricoli medi – Comune di Sant'Antioco – Listino 2019				
COLTURA	VALORI AGRICOLI (€/ha)		VALORI AGRICOLI (€/mq)	
	MIN	MAX	MIN	MAX
Seminativo	6.000,00	11.000,00	0,60	1,10
Seminativo irriguo	15.000,00	26.000,00	1,50	2,60
Orto	11.000,00	18.000,00	1,10	1,80
Orto irriguo	17.000,00	28.000,00	1,70	2,80
Frutteto	13.000,00	26.000,00	1,30	2,60
Vigneto	13.000,00	24.000,00	1,30	2,40
Vigneto D.O.C. IGP	21.000,00	37.000,00	2,10	3,70
Uliveto	8.000,00	18.000,00	0,80	1,80
Pascolo	2.600,00	4.500,00	0,26	0,45
Mandorleto	6.000,00	11.000,00	0,60	1,10
Incolto sterile	800,00	1.200,00	0,08	0,12

In riferimento alla tabella sopra riportata, lo scrivente sottolinea come i valori massimi di quasi tutte le colture, ad eccezione esclusivamente dell'orto irriguo e del vigneto D.O.C. IGP, i quali non corrispondono in alcun modo con la qualità dei terreni in oggetto, sono inferiori alle rilevazioni dirette reperite.

Alla luce di tali caratteristiche, lo scrivente non ritiene opportuno considerare i valori forniti dalla pubblicazione. Pertanto, la stima dei terreni in oggetto verrà eseguita con i soli valori relativi alle rilevazioni dirette. Tale scelta è dettata dal fatto che, i terreni oggetti di stima, se pur agricoli, risultano comunque incorporati al complesso edilizio oggetto di pignoramento, e quindi pertinenze esclusive a stretto servizio delle attività svolte nei due comparti individuati. Questa peculiarità incide positivamente sul valore a mq da utilizzare per la stima, in quanto, allo stato attuale concorrono ad incrementare la redditività dell'azienda agricola e della struttura ricettiva, ampliando la superficie delle aree esterne di pertinenza. Per questo motivo, come già sottolineato, non si ritiene opportuno utilizzare i valori della pubblicazione di riferimento, in quanto ritenuti troppo bassi per il caso in esame. Nel seguito verrà determinato il valore dei terreni appartenenti ad ognuno dei due comparti che costituiscono l'intero complesso immobiliari. Tali importi verranno infine sommati ai valori di stima dei fabbricati, precedentemente determinati, in modo da ottenere il valore finale di mercato dei due lotti di vendita.

5.2.1. Stima terreni Azienda Agricola

Moltiplicando il valore unitario di mercato di 2,67 €/mq, prima definito, alla superficie catastale dei terreni in oggetto, si ottiene:

Foglio	Particella	Superficie	Valore unitario	Valore di stima
5	711	2.593,00 mq	2,67 €/mq	6.923,31 €
	715	10.712,00 mq	2,67 €/mq	28.601,04 €

5.2.1. Stima terreni Struttura ricettiva

Moltiplicando il valore unitario di mercato di 2,67 €/mq, prima definito, alla superficie catastale del terreno in oggetto, si ottiene:

Foglio	Particella	Superficie	Valore unitario	Valore di stima
5	696	7.636,00 mq	2,67 €/mq	20.388,12 €

6. Valore immobiliare finale

Nel seguito verranno forniti i valori finali di mercato dei due comparti che costituiscono l'intero complesso immobiliare oggetto della presente procedura di Esecuzione Immobiliare.

Come sottolineato nel corso di tutta la presente trattazione, è doveroso precisare ulteriormente che il suddetto complesso immobiliare è caratterizzato da un certo grado di promiscuità, in quanto si articola in una zona dedicata al settore turistico-ricettivo e da una zona coincidente con un'area dedicata al settore agricolo vivaistico. Tali due comparti insistono in un unico lotto urbanistico e, alla luce degli elementi raccolti durante le operazioni peritali, l'attività turistica-ricettiva non è subordinata a quella agricola-vivaistica. Pertanto, anche il valore di stima finale è suddiviso per i due comparti precedentemente identificati, i quali andranno a formare due lotti di vendita separati, con la possibilità di accorparli in un lotto unico. Inoltre, tali comparti, sono caratterizzati da due ingressi indipendenti ubicati sul confine fronte strada, nonostante internamente risultano collegati in più punti, attraverso i quali è possibile accedere indistintamente sia alla zona ricettiva che a quella vivaistica.

Si ribadisce una volta di più che il lotto urbanistico unico nel quale insistono i due comparti, è stato, nel tempo, oggetto di diverse deroghe, le quali sono state adeguatamente evidenziate nelle pagine precedenti. Queste deroghe hanno come oggetto la volumetria e le distanze, sia tra fabbricati che dai confini, pertanto, tale precisazione è di fondamentale importanza soprattutto nel caso di alienazione separata delle due macroaree, al fine di evitare contenziosi futuri tra le proprietà. Tali tematiche sono state meglio approfondite nei capitoli precedenti, ai quali si rimanda per ogni doveroso approfondimento.

Inoltre, si sottolinea che la suddivisione dell'intero complesso edilizio in due lotti differenti di vendita, è l'unica suddivisione percorribile. Un'ulteriore suddivisione in lotti più piccoli, infatti, non è consentita alla luce dei vincoli che la zona urbanistica di riferimento (Zona E – Agricola) impone.

6.1. Lotto 01 – Azienda Agricola

In riferimento alle elaborazioni svolte nel corso della presente trattazione, è possibile definire il valore di mercato dell'Azienda agricola ricompresa nel maggiore complesso immobiliare oggetto di pignoramento. Alle pagine precedenti, lo scrivente ha determinato i valori finali dei fabbricati e dei terreni ricompresi nel presente comparto. I dati ottenuti, al netto delle decurtazioni effettuate, sono i seguenti:

IMMOBILE	VALORE DI MERCATO
N.C.E.U. – Particella 710 (Edificio residenziale anteriore)	182.776,67 €
N.C.E.U. – Particella 712 (Edificio residenziale posteriore)	
N.C.E.U. – Particella 713 (Sala lavorazione)	
N.C.E.U. – Particella 719 – Sub. 1, 2, 3 (Alloggi dipendenti)	
N.C.T. – Particella 711	6.923,31 €
N.C.T. – Particella 715	28.601,04 €
TOTALE IMMOBILI LOTTO 01	218.301,02 €

Al totale sopra determinato, andranno decurtati ulteriori oneri, ovvero i costi di demolizione e smaltimento delle serre presenti nelle Particelle 711 e 715, i quali ammonta a circa 53.636,07 €.

I suddetti oneri in decurtazione sono stati determinati mediante la stesura di un computo metrico elaborato all'interno dell'Allegato I – Analisi dei prezzi unitari e computo metrico demolizioni serre, al quale si rimanda per ogni doveroso approfondimento.

Alla luce delle considerazioni sopra riportate, si ottiene:

218.301,02 € - 53.636,07 € = 164.664,95 €

Valore finale di stima del LOTTO 01 (Azienda agricola)

in condizione di continuità imprenditoriale:

€ 164.664,95

(diconsi euro centosessantaquattromilaseicentosessantaquattro/95)

Si precisa che il valore economico di cui sopra si intende esente da tutti gli oneri di sanatoria e di ripristino precedentemente decurtati.

La valutazione di riproduzione deprezzata sopra riportata viene individuata in ipotesi di continuità nella destinazione d'uso attuale. Questa risulta essere l'unica attualmente percorribile dal punto di vista urbanistico, in riferimento allo stato assentito.

Per quanto sopra lo scrivente non ritiene vantaggioso calcolare eventuali oneri di trasformazione dell'immobile con cambio di destinazione d'uso in quanto quello già presente risulta essere quello maggiormente redditizio e soprattutto quello autorizzato.

6.2. Lotto 02 – Struttura ricettiva

In riferimento alle elaborazioni svolte nel corso della presente trattazione, è possibile definire il valore di mercato della struttura ricettiva ricompresa nel maggiore complesso immobiliare oggetto di pignoramento. Alle pagine precedenti, lo scrivente ha determinato i valori finali dei fabbricati e del terreno ricompresi nel presente comparto. I dati ottenuti, al netto delle decurtazioni effettuate, sono i seguenti:

IMMOBILE	VALORE DI MERCATO
N.C.E.U. – Particella 718 da Sub.1 a Sub.15 (Corpo centrale + villini)	1.219.229,94 €
N.C.T. – Particella 696	20.388,12 €
TOTALE IMMOBILI LOTTO 02	1.239.618,06 €

Valore finale di stima del LOTTO 02 (Struttura ricettiva)

in condizione di continuità imprenditoriale:

€ 1.239.618,06

(diconsi euro unmilione duecentotrentanovemilaseicentodiciotto/06)

Si precisa che il valore economico di cui sopra si intende esente da tutti gli oneri di sanatoria e di ripristino precedentemente decurtati.

La valutazione di riproduzione deprezzata sopra riportata viene individuata in ipotesi di continuità nella destinazione d'uso attuale.

Questa risulta essere l'unica attualmente percorribile dal punto di vista urbanistico, in riferimento allo stato assentito.

Per quanto sopra lo scrivente non ritiene vantaggioso calcolare eventuali oneri di trasformazione dell'immobile con cambio di destinazione d'uso in quanto quello già presente risulta essere quello maggiormente redditizio e soprattutto quello autorizzato.



6.3. Valore in ipotesi di Lotto unico

In riferimento alle elaborazioni svolte nel corso della presente trattazione, e alla definizione dei valori di mercato dei due comparti che formano l'intero complesso immobiliare oggetto di pignoramento sopra riportati, lo scrivente nel seguito andrà a fornire il valore di mercato totale in ipotesi di alienazione del bene mediante la formazione di un lotto di vendita unico. Tale valore, quindi, viene determinato dalla somma dell'importo indicato per il Lotto 01 e per il Lotto 02, ovvero:

$$164.664,95 \text{ €} + 1.239.618,06 \text{ €} = 1.404.283,01 \text{ €}$$

Valore finale di stima in ipotesi di LOTTO UNICO

in condizione di continuità imprenditoriale:

€ 1.404.283,01

(diconsi euro unmilionequattrocentoquattromiladuecentottantatre/01)