

# TRIBUNALE DI CAGLIARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Pilo Gianmarco, nell'Esecuzione Immobiliare 107/2024 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



Incarico.....	4
Premessa .....	4
Lotto 1.....	4
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
Provenienze Ventennali .....	5
Formalità pregiudizievoli.....	6
Descrizione .....	7
<b>Bene N° 1 - Azienda agricola ubicata a Sant'Antioco (SU) - Località "Sa scrocca", SS 126 Dir., Km 4,800 .....</b>	<b>7</b>
Confini.....	8
Consistenza.....	8
Stato conservativo .....	9
Parti Comuni.....	11
Dati Catastali .....	12
Cronistoria Dati Catastali.....	18
Normativa urbanistica .....	18
Regolarità edilizia .....	20
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	35
Composizione lotto.....	49
Titolarità .....	49
Stato di occupazione .....	49
Vincoli od oneri condominiali.....	50
Servitù, censo, livello, usi civici .....	50
Lotto 2 .....	50
Completezza documentazione ex art. 567.....	50
Provenienze Ventennali .....	51
Formalità pregiudizievoli .....	53
Descrizione .....	53
<b>Bene N° 2 - Albergo ubicato a Sant'Antioco (SU) - Località "Sa scrocca", SS 126 Dir., Km 4,800 .....</b>	<b>53</b>
Confini.....	54
Consistenza .....	55
Stato conservativo .....	55
Parti Comuni.....	57
Dati Catastali .....	57
Cronistoria Dati Catastali.....	61
Normativa urbanistica .....	61
Regolarità edilizia .....	63



Caratteristiche costruttive prevalenti.....	75
Composizione lotto.....	93
Titolarità .....	93
Stato di occupazione .....	93
Vincoli od oneri condominiali.....	94
Servitù, censo, livello, usi civici .....	94
Stima / Formazione lotti.....	94
<b>Lotto 1</b> .....	94
<b>Lotto 2</b> .....	97
Riepilogo bando d'asta.....	101
<b>Lotto 1</b> .....	101
<b>Lotto 2</b> .....	102
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 107/2024 del R.G.E.....	104
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 164.664,95</b> .....	104
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 1.239.618,06</b> .....	105



In data 05/02/2025, il sottoscritto Ing. Pilo Gianmarco, con studio in Via Arrigo Solmi, 1/B - 09100 - Cagliari (CA), email gianmarco.pilo@tin.it;gianmarco.pilo@gmail.com, PEC gianmarco.pilo@ingpec.eu, Tel. 393 5669512, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/02/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Azienda agricola ubicata a Sant'Antioco (SU) - Località "Sa scrocca", SS 126 Dir., Km 4,800
- **Bene N° 2** - Albergo ubicato a Sant'Antioco (SU) - Località "Sa scrocca", SS 126 Dir., Km 4,800

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Lo scrivente specifica come il richiamato comma 2 dell'articolo 567 del Codice di Procedura Civile individui: "Il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro sessanta giorni dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari".

Durante lo svolgimento delle operazioni peritali lo scrivente ha analizzato il fascicolo del creditore procedente, così come messo a disposizione dalla procedura. All'interno di tale fascicolo è contenuto il Certificato Notarile redatto dal \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, notaio in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. L'intero contenuto del documento sopra menzionato viene riportato nell'Allegato G - Certificazione Notarile, al quale si rimanda per ogni ulteriore approfondimento.

In tale documento viene ricostruita la storia ipotecaria degli immobili oggetto di pignoramento.

Come anticipato in precedenza, il complesso immobiliare oggetto di pignoramento 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.

Inoltre, si sottolinea che è stata rilevata un'incongruenza sulla titolarità catastale dei beni oggetto di pignoramento. In particolare, si precisa che, il soggetto pignorato è la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede legale in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in persona dell'Amministratore Unico e Legale Rappresentante, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Lo scrivente sottolinea il fatto che ha analizzato la documentazione presente nel fascicolo telematico, non riscontrando la necessità di segnalare al G.E. ed al creditore procedente eventuali carenze nella documentazione presentata. Nella documentazione in atti lo scrivente non ha riscontrato l'atto di provenienza. Questo è stato reperito nelle ispezioni ipotecarie analizzate dallo scrivente, reperite tramite apposita interrogazione effettuata presso la banca dati dei Registri Immobiliari della circoscrizione di Cagliari presso l'Agenzia delle Entrate, nonché dalla certificazione notarile.



Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/06/2000	**** Omissis ****	<b>ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI RICONOSCIMENTO DI PROPRIETA', SEZIONE DISTACCATA DI TRIBUNALE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			04/09/2000	11693	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			26/11/2007	46792	30803
		<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
Dal 30/11/2007	**** Omissis ****	<b>ATTO TRA VIVI - CONFERIMENTO IN SOCIETA'</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Clarkson Pierfrancesco	30/11/2007	827/712	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			05/12/2007	48109	31584
		<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
Dal 31/07/2013	**** Omissis ****	<b>ATTO TRA VIVI - CONFERIMENTO IN SOCIETA' (Rettifica)</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Clarkson Pierfrancesco	31/07/2013	5729/4819	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			14/07/2014	16904	13523
		<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	



Dal 31/07/2013	**** Omissis ****	<b>ATTO TRA VIVI - CONFERIMENTO IN SOCIETA'</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Clarkson Pierfrancesco	31/07/2013	5729/4819	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			05/08/2013	19977	15777
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale

### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 11/07/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO  
Iscritto a Cagliari il 14/07/2014  
Reg. gen. 1794 - Reg. part. 16906  
Importo: € ~~5.000.000~~  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Clarkson Pierfrancesco  
Data: 11/07/2014  
N° repertorio: 6438  
N° raccolta: 5382
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO  
Iscritto a Cagliari il 27/11/2014  
Reg. gen. 29341 - Reg. part. 3277  
Importo: € ~~5.000.000~~  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Clarkson Pierfrancesco  
Data: 26/11/2014  
N° repertorio: 6728  
N° raccolta: 5603

**ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE** derivante da ERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Iscritto a Cagliari il 13/06/2024

Reg. gen. 19146 - Reg. part. 15028

Importo: € ██████████

Rogante: UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APP DI CAGLIARI

Data: 26/04/2024

N° repertorio: 2200

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale

## DESCRIZIONE

**BENE N° 1 - AZIENDA AGRICOLA UBICATA A SANT'ANTIOCO (SU) - LOCALITÀ "SA SCROCCA", SS 126 DIR., KM 4,800**

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 meglio descritti singolarmente nella presente trattazione. 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.

L'intera estensione del complesso immobiliare oggetto della presente trattazione, ricade nel P.U.C. vigente di Sant'Antioco 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.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

Si precisa che visto l'alto grado di complessità della presente perizia, determinato dalle peculiarità del complesso edilizio in oggetto, lo scrivente sottolinea che il portale "procedure.it" risulta decisamente limitato e non consente l'inserimento di tutti i dati elaborati durante lo svolgimento delle operazioni peritali, nonché di

tutti i ragionamenti che hanno condotto alla determinazione del valore finale di mercato. Per tale motivo si raccomanda un'accurata consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare e della Relazione generale.

## CONFINI

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.

Per ogni approfondimento si dovesse rendere necessario circa quanto sopra esposto, si rimanda alla consultazione dell'Allegato C - Documentazione Catastale.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	350,84 mq	350,84 mq	1	350,84 mq	0,00 m	
Terreno agricolo	13305,00 mq	13305,00 mq	1	13305,00 mq	0,00 m	

<b>Totale superficie convenzionale:</b>	<b>13655,84 mq</b>	
<b>Incidenza condominiale:</b>	<b>0,00</b>	<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>13655,84 mq</b>	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che visto l'alto grado di complessità della presente perizia, determinato dalle peculiarità del complesso edilizio in oggetto, lo scrivente sottolinea che il portale "procedure.it" risulta decisamente limitato e non consente l'inserimento di tutti i dati elaborati durante lo svolgimento delle operazioni peritali, nonché di tutti i ragionamenti che hanno condotto alla determinazione del valore finale di mercato. Per tale motivo si raccomanda un'accurata consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare e della Relazione generale.

### STATO CONSERVATIVO

- STATO D'USO Immobile censito al N.C.E.U. al Foglio 5, Particella 710

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 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, 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.

- STATO D'USO Immobile censito al N.C.E.U. al Foglio 5, Particella 712

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 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, 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.

- STATO D'USO Immobile censito al N.C.E.U. al Foglio 5, Particella 713

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 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, 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.

- STATO D'USO Immobile censito al N.C.E.U. al Foglio 5, Particella 719 Subalterni 1, 2 e 3

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 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, 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.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

## PARTI COMUNI

Lo scrivente sottolinea il fatto che, per quanto concerne i millesimi condominiali e il relativo regolamento condominiale, lo scrivente, durante le operazioni peritali, non ha reperito alcun elemento utile al riguardo per entrambi gli immobili in oggetto.

Considerata la natura e la conformazione del complesso edilizio, è presumibile che non sia presente alcun condominio costituito e, di conseguenza, si sottolinea l'assenza di un regolamento condominiale.

In ogni caso si rimanda alla consultazione dell'I.V.G. di Cagliari, per ogni chiarimento di maggior esaustività in tal senso.

Lo scrivente resta in ogni caso a disposizione del Giudice dell'Esecuzione, per approfondire in un momento successivo la tematica in questione.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	710			A4						
	5	712			A4						
	5	713			C3						
	5	719	1		A3						
	5	719	2		A3						
	5	719	3		A3						

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato	
5	711				Vigneto						
5	715				Pascolo cespugliato						

### Corrispondenza catastale

- 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, verranno calcolati nel seguito, accorpendo 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.

•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, accorpendo 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.

•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, al 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.

•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.

#### •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.

Alla luce delle analisi svolte nelle pagine precedenti, e soprattutto all'interno dell'Allegato D - Stima immobiliare al quale si rimanda per ogni doveroso approfondimento, lo scrivente ha identificato le difformità presenti nello stato dei luoghi, rispetto 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 eseguito 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 zona 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.

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.

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.

Lo scrivente rimane a disposizione del G.E. al fine di effettuare comunque le necessarie variazioni di aggiornamento della documentazione catastale, utili a recepire lo stato attuale degli immobili qualora queste si dovessero rendere necessarie all'interno del proseguo della procedura. Si precisa, in ossequio a quanto richiesto dal quesito peritale, come le pratiche da predisporre per gli immobili in oggetto, riguardino un nuovo deposito catastale.

Lo scrivente resta a disposizione del G.E. qualora questi intenda approfondire tali tematiche utili all'aggiornamento di cui sopra.

Inoltre, per ogni doveroso approfondimento si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare.

Si precisa che visto l'alto grado di complessità della presente perizia, determinato dalle peculiarità del complesso edilizio in oggetto, lo scrivente sottolinea che il portale "procedure.it" risulta decisamente limitato e non consente l'inserimento di tutti i dati elaborati durante lo svolgimento delle operazioni peritali, nonché di tutti i ragionamenti che hanno condotto alla determinazione del valore finale di mercato. Per tale motivo si raccomanda un'accurata consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare e della Relazione generale.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/01/2011 al 13/10/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 5, Part. 711 Qualità Vigneto
Dal 14/01/2011 al 13/10/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 5, Part. 715 Qualità Pascolo cespugliato
Dal 08/04/2011 al 13/10/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 5, Part. 710 Categoria A4
Dal 08/04/2011 al 13/10/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 5, Part. 712 Categoria A4
Dal 12/04/2011 al 13/11/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 5, Part. 713 Categoria C3
Dal 15/04/2011 al 13/10/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 5, Part. 719, Sub. 3 Categoria A3
Dal 15/04/2011 al 13/10/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 5, Part. 719, Sub. 2 Categoria A3
Dal 16/04/2011 al 13/10/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 5, Part. 719, Sub. 1 Categoria A3

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

## NORMATIVA URBANISTICA

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.

All'interno dell'Allegato D - Stima immobiliare è stata fornita un'analisi della normativa urbanistica così come descritta e secondo i livelli individuati. Pertanto, per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

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.

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 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quale ha come oggetto la "(...) ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ RELATIVA ALLA SANATORIA DI UNA SERIE DI FABBRICATI AGRICOLI (...)". Tale titolo edilizio è stato rilasciato a seguito della domanda di concessione presentata dal Signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* 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 vidimati 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.

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 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, 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 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* 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.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Alla luce dello studio svolto nel capitolo 3.2 - Storia Amministrativa del complesso immobiliare ricompreso all'interno dell'Allegato D - Stima 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, al 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 riferimento 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, accorpando 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.

Alla luce delle analisi svolte nelle pagine precedenti, lo scrivente ha identificato le difformità presenti nello stato dei luoghi, rispetto a quanto assentito a livello progettuale.

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, presente all'interno dell'Allegato D - Stima 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 informazione, si sottolinea che all'interno dell'Allegato D - Stima immobiliare, lo scrivente ha analizzato 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. Pertanto, per ogni doveroso approfondimento si rimanda alla consultazione del capitolo 3.3.3 presente nel sopracitato Allegato D.

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 capitolo 3.3.3 del sopra citato Allegato D, a supporto di quanto sopra analizzato, lo scrivente ha riportato 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, al quale si rimanda per ogni doveroso approfondimento.

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, previa opportuna interlocuzione con l'U.T.C. di Sant'Antioco. Lo scrivente ha riportato uno stralcio dell'articolo 36 - bis, ricompreso all'interno del D.P.R. 380/2001, relativo al caso in esame, nel medesimo capitolo 3.3.3 del sopra citato Allegato D.

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 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.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

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.

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.

- 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.

- 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.

- 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 specchio. 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.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

## COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Azienda agricola ubicata a Sant'Antioco (SU) - Località "Sa scrocca", SS 126 Dir., Km 4,800

## TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale

## STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Da quanto emerso in sede di indagine al momento del sopralluogo, è risultato evidente come lo stato di occupazione dei diversi corpi di fabbrica è differente.

L'azienda agricola è in parte occupata e utilizzata da soggetti terzi attualmente non identificati, e in parte libera e inutilizzata.

In particolare, l'edificio residenziale anteriore identificato con la Particella 710 è risultato occupato e utilizzato in modo presumibilmente continuativo, così come il fabbricato destinato a sala lavorazioni identificato con la Particella 713. Quest'ultimo è abusivamente utilizzato come abitazione.

L'edificio residenziale posteriore, invece, è risultato libero e privo di occupazione. Mentre, gli alloggi dipendenti, identificati con la Particella 719 (Sub. 1, 2, 3) risultano parzialmente occupati e utilizzati da soggetti terzi non identificati, presumibilmente in modo non continuativo.

Durante lo svolgimento delle operazioni peritali non è emerso alcun elemento relativo ad eventuali contratti di locazione che regolano l'utilizzo degli immobili da parte di soggetto terzo. Per tale approfondimento si rimanda all'eventuali informazioni reperite dall'I.V.G. di Cagliari.

Si precisa inoltre che l'accesso agli immobili in oggetto, al fine di consentire l'effettuazione del rilievo metrico e fotografico da parte dello scrivente, è stato svolto alla presenza dell'incaricato dell'I.V.G. di Cagliari, oltre alla presenza del Rappresentante legale della società nonché Amministratore Unico, ovvero la Signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e del socio di minoranza, il Signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Si precisa che, non avendo reperito alcuna informazione durante le operazioni peritali circa eventuali contratti di locazione degli immobili, lo scrivente non è in possesso degli elementi utili ad esprimere il giudizio di congruità/incongruità del canone fissato, oltre alla verifica sull'eventuale data utile per la disdetta dello stesso affitto.

Ad ogni modo, lo scrivente rimane a completa disposizione del G.E., qualora dovesse ritenere opportuno approfondire tale tematica.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla

consultazione della Relazione generale

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Lo scrivente sottolinea il fatto che, per quanto concerne i millesimi condominiali e il relativo regolamento condominiale, lo scrivente, durante le operazioni peritali, non ha reperito alcun elemento utile al riguardo per entrambi gli immobili in oggetto.

Considerata la natura e la conformazione del complesso edilizio, è presumibile che non sia presente alcun condominio costituito e, di conseguenza, si sottolinea l'assenza di un regolamento condominiale.

In ogni caso si rimanda alla consultazione dell'I.V.G. di Cagliari, per ogni chiarimento di maggior esaustività in tal senso.

Lo scrivente resta in ogni caso a disposizione del Giudice dell'Esecuzione, per approfondire in un momento successivo la tematica in questione.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Lo scrivente durante le operazioni peritali ha effettuato un'analisi sull'Inventario generale delle terre civiche pubblicato sul sito della Regione Sardegna per i quali è stato emesso il provvedimento formale di accertamento (gli elenchi pubblicati individuano gli immobili sui quali ricade il diritto di uso civico aggiornato nel mese di Dicembre 2019). L'accertamento delle terre civiche ricomprese nel territorio del Comune di Sant'Antioco è stato effettuato con Determinazione R.A.S. n° 284 del 24/02/2005, da parte dell'Assessorato all'agricoltura e riforma agro-pastorale della Regione Sardegna.

La ricognizione degli elenchi in questione ha evidenziato l'assenza degli immobili oggetto della presente relazione di perizia dal vincolo d'uso civico.

Per tale approfondimento si rimanda alla consultazione dell'Allegato H - Inventario terre civiche.

Pertanto, allo stato attuale, è stato possibile stabilire l'assenza sugli immobili oggetto della presente relazione di perizia di eventuali vincoli di censo, livello o uso civico.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

## LOTTO 2

---

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Lo scrivente specifica come il richiamato comma 2 dell'articolo 567 del Codice di Procedura Civile individui: "Il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro sessanta giorni dal deposito del ricorso, ad allegare

allo stesso l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari”.

Durante lo svolgimento delle operazioni peritali lo scrivente ha analizzato il fascicolo del creditore precedente, così come messo a disposizione dalla procedura. All'interno di tale fascicolo è contenuto il Certificato Notarile redatto dal Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, notaio in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. L'intero contenuto del documento sopra menzionato viene riportato nell'Allegato G – Certificazione Notarile, al quale si rimanda per ogni ulteriore approfondimento.

In tale documento viene ricostruita la storia ipotecaria degli immobili oggetto di pignoramento.

Come anticipato in precedenza, il complesso immobiliare oggetto di pignoramento 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.

Inoltre, si sottolinea che è stata rilevata un'incongruenza sulla titolarità catastale dei beni oggetto di pignoramento. In particolare, si precisa che, il soggetto pignorato è la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede legale in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in persona dell'Amministratore Unico e Legale Rappresentante, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Lo scrivente sottolinea il fatto che ha analizzato la documentazione presente nel fascicolo telematico, non riscontrando la necessità di segnalare al G.E. ed al creditore precedente eventuali carenze nella documentazione presentata. Nella documentazione in atti lo scrivente non ha riscontrato l'atto di provenienza. Questo è stato reperito nelle ispezioni ipotecarie analizzate dallo scrivente, reperite tramite apposita interrogazione effettuata presso la banca dati dei Registri Immobiliari della circoscrizione di Cagliari presso l'Agenzia delle Entrate, nonché dalla certificazione notarile.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/06/2000	**** Omissis ****	<b>ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI RICONOSCIMENTO DI PROPRIETA'”, SEZIONE DISTACCATA DI TRIBUNALE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			04/09/2000	11693	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			26/11/2007	46792	30803
Dal 30/11/2007	**** Omissis ****	<b>ATTO TRA VIVI - CONFERIMENTO IN SOCIETA'</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Clarkson Pierfrancesco	30/11/2007	827/712	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			05/12/2007	48109	31584
		<b>Registrazione</b>			
Dal 31/07/2013	**** Omissis ****	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Clarkson Pierfrancesco	31/07/2013	5729/4819	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			14/07/2014	16904	13523
		<b>Registrazione</b>			
Dal 31/07/2013	**** Omissis ****	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Clarkson Pierfrancesco	31/07/2013	5729/4819	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			05/08/2013	19977	15777
		<b>Registrazione</b>			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 11/07/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO  
Iscritto a Cagliari il 14/07/2014  
Reg. gen. 1794 - Reg. part. 16906  
Importo: ~~€ 1.000.000,00~~  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Clarkson Pierfrancesco  
Data: 11/07/2014  
N° repertorio: 6438  
N° raccolta: 5382
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO  
Iscritto a Cagliari il 27/11/2014  
Reg. gen. 29341 - Reg. part. 3277  
Importo: ~~€ 1.000.000,00~~  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Clarkson Pierfrancesco  
Data: 26/11/2014  
N° repertorio: 6728  
N° raccolta: 5603
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE** derivante da ERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Iscritto a Cagliari il 13/06/2024  
Reg. gen. 19146 - Reg. part. 15028  
Importo: ~~€ 1.000.000,00~~  
Rogante: UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APP DI CAGLIARI  
Data: 26/04/2024  
N° repertorio: 2200

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale

DESCRIZIONE

**BENE N° 2 - ALBERGO UBICATO A SANT'ANTIOCO (SU) - LOCALITÀ "SA SCROCCA", SS 126 DIR., KM 4,800**

La struttura ricettiva si compone dei seguenti identificativi catastali:

- N.C.E.U. Foglio 5 Particella 718 da Sub.1 a 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.

L'intera estensione del complesso immobiliare oggetto della presente trattazione, ricade nel P.U.C. vigente di Sant'Antioco 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.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

Si precisa che visto l'alto grado di complessità della presente perizia, determinato dalle peculiarità del complesso edilizio in oggetto, lo scrivente sottolinea che il portale "procedure.it" risulta decisamente limitato e non consente l'inserimento di tutti i dati elaborati durante lo svolgimento delle operazioni peritali, nonché di tutti i ragionamenti che hanno condotto alla determinazione del valore finale di mercato. Per tale motivo si raccomanda un'accurata consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare e della Relazione generale.

## CONFINI

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.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	2774,24 mq	2774,24 mq	1	2774,24 mq	0,00 m	
Terreno agricolo	7636,00 mq	7636,00 mq	1	7636,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>10410,24 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>10410,24 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che visto l'alto grado di complessità della presente perizia, determinato dalle peculiarità del complesso edilizio in oggetto, lo scrivente sottolinea che il portale "procedure.it" risulta decisamente limitato e non consente l'inserimento di tutti i dati elaborati durante lo svolgimento delle operazioni peritali, nonché di tutti i ragionamenti che hanno condotto alla determinazione del valore finale di mercato. Per tale motivo si raccomanda un'accurata consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare e della Relazione generale.

## STATO CONSERVATIVO

- STATO D'USO Immobile censito al N.C.E.U. - Foglio 5 Particella 718 Subalterno 1

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 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, 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.

- STATO D'USO Immobile censito al N.C.E.U. al Foglio 5, Particella 712

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 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, 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.

- STATO D'USO Immobili censiti al N.C.E.U. - Foglio 5 Particella 718 Subalterni da 2 a 15

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 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, 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.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

## PARTI COMUNI

Lo scrivente sottolinea il fatto che, per quanto concerne i millesimi condominiali e il relativo regolamento condominiale, lo scrivente, durante le operazioni peritali, non ha reperito alcun elemento utile al riguardo per entrambi gli immobili in oggetto.

Considerata la natura e la conformazione del complesso edilizio, è presumibile che non sia presente alcun condominio costituito e, di conseguenza, si sottolinea l'assenza di un regolamento condominiale.

In ogni caso si rimanda alla consultazione dell'I.V.G. di Cagliari, per ogni chiarimento di maggior esaustività in tal senso.

Lo scrivente resta in ogni caso a disposizione del Giudice dell'Esecuzione, per approfondire in un momento successivo la tematica in questione.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	718	1		D8				14470		
	5	718	da 2 a 15		A3						

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							

Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
5	696				Pascolo cespugliato			2,76	1,97	

### Corrispondenza catastale

- 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, 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.

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.

• 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 catastale 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 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, acquistando 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.

Alla luce delle analisi svolte nelle pagine precedenti, e soprattutto all'interno dell'Allegato D - Stima immobiliare al quale si rimanda per ogni doveroso approfondimento, lo scrivente ha identificato le difformità presenti nello stato dei luoghi, rispetto 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 eseguito 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 zona 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.

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 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.

Lo scrivente rimane a disposizione del G.E. al fine di effettuare comunque le necessarie variazioni di aggiornamento della documentazione catastale, utili a recepire lo stato attuale degli immobili qualora queste si dovessero rendere necessarie all'interno del proseguo della procedura. Si precisa, in ossequio a quanto richiesto dal quesito peritale, come le pratiche da predisporre per gli immobili in oggetto, riguardino un nuovo deposito catastale.

Lo scrivente resta a disposizione del G.E. qualora questi intenda approfondire tali tematiche utili all'aggiornamento di cui sopra.

Inoltre, per ogni doveroso approfondimento si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare.

Si precisa che visto l'alto grado di complessità della presente perizia, determinato dalle peculiarità del complesso edilizio in oggetto, lo scrivente sottolinea che il portale "procedure.it" risulta decisamente limitato e non consente l'inserimento di tutti i dati elaborati durante lo svolgimento delle operazioni peritali, nonché di tutti i ragionamenti che hanno condotto alla determinazione del valore finale di mercato. Per tale motivo si raccomanda un'accurata consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare e della Relazione generale.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/01/2011 al 13/10/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 5, Part. 696 Qualità Pascolo cespugliato Reddito agrario € 1,97
Dal 04/05/2011 al 13/10/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 5, Part. 718, Sub. 1 Categoria D8 Rendita € 14.470,00
Dal 04/05/2011 al 13/10/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 5, Part. 718, Sub. da 2 a 15 Categoria A3

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

## NORMATIVA URBANISTICA

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.

All'interno dell'Allegato D - Stima immobiliare è stata fornita un'analisi della normativa urbanistica così come descritta e secondo i livelli individuati. Pertanto, per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

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.

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 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, 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 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e la parte comodataria, ovvero la Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

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 (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*), 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, corredato 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 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, 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 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* 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 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 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nella persona della Signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* 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 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* 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 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* 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 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* 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 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, titolare dei Titoli Abilitativi rilasciati dal Comune di Sant'Antioco per l'immobile in oggetto ed avente partita IVA \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, mentre dalle Visure Catastali allegate all'Istanza, tali immobili risultano accatastati a nome della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* 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. Pittau Antonio, 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. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, 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. Antioco Orrù 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 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* 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](http://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.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

#### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Alla luce dello studio svolto nel capitolo 3.2 - Storia Amministrativa del complesso immobiliare ricompreso all'interno dell'Allegato D - Stima 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 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 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.

Alla luce delle analisi svolte nelle pagine precedenti, lo scrivente ha identificato le difformità presenti nello stato dei luoghi, rispetto a quanto assentito a livello progettuale.

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, presente all'interno dell'Allegato D - Stima 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 informazione, si sottolinea che all’interno dell’Allegato D – Stima immobiliare, lo scrivente ha analizzato 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. Pertanto, per ogni doveroso approfondimento si rimanda alla consultazione del capitolo 3.3.3 presente nel sopracitato Allegato D.

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 capitolo 3.3.3 del sopra citato Allegato D, a supporto di quanto sopra analizzato, lo scrivente ha riportato 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, al quale si rimanda per ogni doveroso approfondimento.

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, previa opportuna interlocuzione con l'U.T.C. di Sant'Antioco. Lo scrivente ha riportato uno stralcio dell'articolo 36 - bis, ricompreso all'interno del D.P.R. 380/2001, relativo al caso in esame, nel medesimo capitolo 3.3.3 del sopra citato Allegato D.

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 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.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

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 struttura ricettiva si compone dei seguenti identificativi catastali:

- N.C.E.U. Foglio 5 Particella 718 da Sub.1 a 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 insite 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 sopraccitati 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 rettangolo 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.

- 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 proseguì 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, 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 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, 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.

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.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

## COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Albergo ubicato a Sant'Antioco (SU) - Località "Sa scrocca", SS 126 Dir., Km 4,800

## TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Da quanto emerso in sede di indagine al momento del sopralluogo, è risultato evidente come la struttura ricettiva risulta attualmente utilizzata stagionalmente dalla società esecutata, per l'esercizio dell'attività turistico-ricettiva.

Inoltre, durante lo svolgimento delle operazioni peritali non è emerso alcun elemento relativo ad eventuali contratti di locazione che regolano l'utilizzo degli immobili da parte di soggetto terzo. Per tale approfondimento si rimanda all'eventuali informazioni reperite dall'I.V.G. di Cagliari.

Si precisa inoltre che l'accesso agli immobili in oggetto, al fine di consentire l'effettuazione del rilievo metrico e fotografico da parte dello scrivente, è stato svolto alla presenza dell'incaricato dell'I.V.G. di Cagliari, oltre alla presenza del Rappresentante legale della società nonché Amministratore Unico, ovvero la Signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e del socio di minoranza, il Signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Si precisa che, non avendo reperito alcuna informazione durante le operazioni peritali circa eventuali contratti di locazione degli immobili, lo scrivente non è in possesso degli elementi utili ad esprimere il giudizio di congruità/incongruità del canone fissato, oltre alla verifica sull'eventuale data utile per la disdetta dello stesso affitto.

Ad ogni modo, lo scrivente rimane a completa disposizione del G.E., qualora dovesse ritenere opportuno approfondire tale tematica.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla

consultazione della Relazione generale

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Lo scrivente sottolinea il fatto che, per quanto concerne i millesimi condominiali e il relativo regolamento condominiale, lo scrivente, durante le operazioni peritali, non ha reperito alcun elemento utile al riguardo per entrambi gli immobili in oggetto.

Considerata la natura e la conformazione del complesso edilizio, è presumibile che non sia presente alcun condominio costituito e, di conseguenza, si sottolinea l'assenza di un regolamento condominiale.

In ogni caso si rimanda alla consultazione dell'I.V.G. di Cagliari, per ogni chiarimento di maggior esaustività in tal senso.

Lo scrivente resta in ogni caso a disposizione del Giudice dell'Esecuzione, per approfondire in un momento successivo la tematica in questione.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Lo scrivente durante le operazioni peritali ha effettuato un'analisi sull'Inventario generale delle terre civiche pubblicato sul sito della Regione Sardegna per i quali è stato emesso il provvedimento formale di accertamento (gli elenchi pubblicati individuano gli immobili sui quali ricade il diritto di uso civico aggiornato nel mese di Dicembre 2019). L'accertamento delle terre civiche ricomprese nel territorio del Comune di Sant'Antioco è stato effettuato con Determinazione R.A.S. n° 284 del 24/02/2005, da parte dell'Assessorato all'agricoltura e riforma agro-pastorale della Regione Sardegna.

La ricognizione degli elenchi in questione ha evidenziato l'assenza degli immobili oggetto della presente relazione di perizia dal vincolo d'uso civico.

Per tale approfondimento si rimanda alla consultazione dell'Allegato H - Inventario terre civiche.

Pertanto, allo stato attuale, è stato possibile stabilire l'assenza sugli immobili oggetto della presente relazione di perizia di eventuali vincoli di censo, livello o uso civico.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

### LOTTO 1

---

• **Bene N° 1** - Azienda agricola ubicata a Sant'Antioco (SU) - Località "Sa scrocca", SS 126 Dir., Km 4,800  
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 meglio descritti singolarmente nella presente trattazione. 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. L'intera estensione del complesso immobiliare oggetto della presente trattazione, ricade nel P.U.C. vigente di Sant'Antioco 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. Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale. Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 5, Part. 710, Categoria A4 - Fig. 5, Part. 712, Categoria A4 - Fig. 5, Part. 713, Categoria C3 - Fig. 5, Part. 719, Sub. 1, Categoria A3 - Fig. 5, Part. 719, Sub. 2, Categoria A3 - Fig. 5, Part. 719, Sub. 3, Categoria A3 al catasto Terreni - Fig. 5, Part. 711, Qualità Vigneto - Fig. 5, Part. 715, Qualità Pascolo cespugliato

Valore di stima del bene: € 244.801,02

Si precisa che visto l'alto grado di complessità della presente perizia, determinato dalle peculiarità del complesso edilizio in oggetto, lo scrivente sottolinea che il portale "procedure.it" risulta decisamente limitato e non consente l'inserimento di tutti i dati elaborati durante lo svolgimento delle operazioni peritali, nonché di tutti i ragionamenti che hanno condotto alla determinazione del valore finale di mercato. Per tale motivo si raccomanda un'accurata consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare e della Relazione generale. Per ottenere il valore di stima complessivo, determinato all'interno dell'Allegato D - Stima immobiliare mediante l'utilizzo di differenti metodologie estimative, lo scrivente ha obbligatoriamente semplificato i calcoli all'interno del portale "Procedure.it", sommando la superficie commerciale dei vari beni e calcolando un valore a mq medio determinato dal valore finale di stima in base alla superficie. Le valutazioni economiche dei singoli immobili sono state proposte all'interno dell'Allegato D - Stima immobiliare, di approfondimento alla presente perizia, al quale si rimanda per tutti gli studi e le analisi effettuate da parte dello scrivente. Il valore di mercato degli immobili è stato determinato facendo riferimento a due distinte metodologie di stima. Per quanto concerne i fabbricati è stata applicata la stima a valore di riproduzione deprezzata, mentre per i terreni è stata applicata la classica metodologia sintetico comparativa. Quest'ultima, si configura come una stima di tipo diretto basata esclusivamente sull'individuazione degli immobili di medesima specie e simile collocazione geografica, attualmente oggetto di compravendita. Secondo tale metodologia il valore di mercato viene ottenuto mediante la determinazione del prezzo medio al metro quadro di detta area urbana per la tipologia di immobile in oggetto. Il confronto con gli immobili simili avviene tenendo conto delle condizioni del mercato, dell'ubicazione degli immobili e delle loro dotazioni, servizi, finiture, stato d'uso e manutenzione. Lo scrivente non ha ritenuto opportuno applicare i valori indiretti forniti dalla pubblicazione della Exeo S.r.l. "Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli, in quanto ritenuti inferiore al reale valore degli appezzamenti di terreno in oggetto. 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 quanto concerne i fabbricati ricompresi nell'azienda agricole e nella struttura ricettiva è doveroso sottolineare che, come meglio approfondito nell'Allegato D - Stima immobiliare, la classica stima diretta degli immobili svolta con il metodo sintetico comparativo, in soluzione di continuità nella destinazione d'uso attualmente assentita, non è da ritenersi una soluzione percorribile. Tale scelta è dettata dal fatto che il complesso edilizio in

oggetto ha una particolare conformazione e destinazione d'uso, e all'interno dell'area geografica di riferimento, non è presente un accettabile mercato immobiliare attinente a tale tipologia edilizia, utile alla corretta comparazione del bene. A tale proposito lo scrivente precisa il fatto che, il metodo di stima applicato nel presente caso, sarà il metodo analitico indiretto 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 particolarmente indicata nei casi di stima particolari come lo studio in esame, nel quale è sconsigliato il classico metodo sintetico comparativo. Tale tematica è stata meglio approfondita all'interno dell'Allegato D - Stima immobiliare. Inoltre, per quanto riguarda la struttura ricettiva, lo scrivente nel suddetto Allegato D ha determinato sia il valore patrimoniale che quello di mercato. 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, 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 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 ha fornito all'interno dell'Allegato D due distinti valori, i quali corrispondono 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". Quanto sopra illustrato rappresenta una breve sintesi della metodologia impiegata al fine di stabilire il più probabile valore di mercato dei beni individuati nell'atto di pignoramento. Per ogni doveroso approfondimento si rimanda a quanto contenuto all'interno dei capitoli 4 e 5 compresi all'interno dell'Allegato D - Stima immobiliare, contenente la stima immobiliare dell'intero complesso edilizio oggetto della presente procedura.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Azienda agricola Sant'Antioco (SU) - Località "Sa scrocca", SS 126 Dir., Km 4,800	13655,84 mq	17,93 €/mq	€ 244.801,02	100,00	€ 244.801,02
				Valore di stima:	€ 244.801,02

Valore di stima: € 244.801,02

### Deprezzamenti



Descrizione	Tipo	Valore
Oneri di regolarizzazione urbanistica	€	8.000
Oneri pratica paesaggistica	€	10.000
Oneri di regolarizzazione catastale	€	3.500
Oneri per lavori di ripristino	€	5.000
Oneri per demolizione serre	€	53.636,07

**Valore finale di stima: € 164.664,95**

## LOTTO 2

- Bene N° 2** - Albergo ubicato a Sant'Antioco (SU) - Località "Sa scrocca", SS 126 Dir., Km 4,800  
 La struttura ricettiva si compone dei seguenti identificativi catastali: - N.C.E.U. Foglio 5 Particella 718 da Sub.1 a 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. L'intera estensione del complesso immobiliare oggetto della presente trattazione, ricade nel P.U.C. vigente di Sant'Antioco 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. Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 718, Sub. 1, Categoria D8 - Fg. 5, Part. 718, Sub. da 2 a 15, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 696, Qualità Pascolo cespugliato

Valore di stima del bene: € 1.273.118,06

Si precisa che visto l'alto grado di complessità della presente perizia, determinato dalle peculiarità del complesso edilizio in oggetto, lo scrivente sottolinea che il portale "procedure.it" risulta decisamente limitato e non consente l'inserimento di tutti i dati elaborati durante lo svolgimento delle operazioni peritali, nonché di tutti i ragionamenti che hanno condotto alla determinazione del valore finale di mercato. Per tale motivo si raccomanda un'accurata consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare e della Relazione generale. Per ottenere il valore di stima complessivo, determinato all'interno dell'Allegato D - Stima immobiliare mediante l'utilizzo di differenti metodologie estimative, lo scrivente ha obbligatoriamente semplificato i calcoli all'interno del portale "Procedure.it", sommando la superficie commerciale dei vari beni e calcolando un valore a mq medio determinato dal valore finale di stima in base alla superficie. Le valutazioni economiche dei singoli immobili sono state proposte all'interno dell'Allegato D - Stima immobiliare, di approfondimento alla presente perizia, al quale si rimanda per tutti gli studi e le analisi effettuate da parte dello scrivente. Il valore di mercato degli immobili è stato determinato facendo riferimento a due distinte metodologie di stima. Per quanto

concerne i fabbricati è stata applicata la stima a valore di riproduzione deprezzata, mentre per i terreni è stata applicata la classica metodologia sintetico comparativa. Quest'ultima, si configura come una stima di tipo diretto basata esclusivamente sull'individuazione degli immobili di medesima specie e simile collocazione geografica, attualmente oggetto di compravendita. Secondo tale metodologia il valore di mercato viene ottenuto mediante la determinazione del prezzo medio al metro quadro di detta area urbana per la tipologia di immobile in oggetto. Il confronto con gli immobili simili avviene tenendo conto delle condizioni del mercato, dell'ubicazione degli immobili e delle loro dotazioni, servizi, finiture, stato d'uso e manutenzione. Lo scrivente non ha ritenuto opportuno applicare i valori indiretti forniti dalla pubblicazione della Exeo S.r.l. "Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli, in quanto ritenuti inferiore al reale valore degli appezzamenti di terreno in oggetto. 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 quanto concerne i fabbricati ricompresi nell'azienda agricole e nella struttura ricettiva è doveroso sottolineare che, come meglio approfondito nell'Allegato D - Stima immobiliare, la classica stima diretta degli immobili svolta con il metodo sintetico comparativo, in soluzione di continuità nella destinazione d'uso attualmente assentita, non è da ritenersi una soluzione percorribile. Tale scelta è dettata dal fatto che il complesso edilizio in oggetto ha una particolare conformazione e destinazione d'uso, e all'interno dell'area geografica di riferimento, non è presente un accettabile mercato immobiliare attinente a tale tipologia edilizia, utile alla corretta comparazione del bene. A tale proposito lo scrivente precisa il fatto che, il metodo di stima applicato nel presente caso, sarà il metodo analitico indiretto 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 particolarmente indicata nei casi di stima particolari come lo studio in esame, nel quale è sconsigliato il classico metodo sintetico comparativo. Tale tematica è stata meglio approfondita all'interno dell'Allegato D - Stima immobiliare. Inoltre, per quanto riguarda la struttura ricettiva, lo scrivente nel suddetto Allegato D ha determinato sia il valore patrimoniale che quello di mercato. 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, 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 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 ha fornito all'interno dell'Allegato D due distinti valori, i quali corrispondono 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". Quanto sopra illustrato rappresenta una breve sintesi della metodologia impiegata al fine di stabilire il più probabile valore di mercato dei beni individuati nell'atto di pignoramento. Per ogni doveroso approfondimento si rimanda a quanto contenuto all'interno dei capitoli 4 e 5 compresi all'interno



dell'Allegato D - Stima immobiliare, contenente la stima immobiliare dell'intero complesso edilizio oggetto della presente procedura.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Albergo Sant'Antioco (SU) - Località "Sa scrocca", SS 126 Dir., Km 4,800	10410,24 mq	122,29 €/mq	€ 1.273.118,06	100,00	€ 1.273.118,06
				Valore di stima:	€ 1.273.118,06

Valore di stima: € 1.273.118,06

**Deprezamenti**

Descrizione	Tipo	Valore
Oneri di regolarizzazione urbanistica	€	8.000
Oneri per pratica paesaggistica	€	10.000
Oneri per bonifiche catastali	€	3.500
Oneri per lavori di ripristino	€	12.000

**Valore finale di stima: € 1.239.618,06**

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Cagliari, li 13/10/2025

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Altri allegati - B.02 - Documentazione del Comune di Sant'Antioco\_Azienda agricola
- ✓ N° 1 Altri allegati - L - Visure camerali

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Pilo Gianmarco

- ✓ N° 1 Altri allegati - C - Documentazione catastale
- ✓ N° 1 Altri allegati - M - Informativa per il debitore
- ✓ N° 1 Altri allegati - D - Stima immobiliare
- ✓ N° 1 Altri allegati - N - Check list
- ✓ N° 1 Altri allegati - E - Planimetrie degli immobili come da rilievo
- ✓ N° 1 Altri allegati - O - Foglio riassuntivo
- ✓ N° 1 Altri allegati - A.02 - Documentazione fotografica\_Azienda agricola
- ✓ N° 1 Altri allegati - G - Certificazione notarile
- ✓ N° 1 Altri allegati - B.01 - Documentazione del Comune di Sant'Antioco\_Struttura ricettiva Parte 01
- ✓ N° 1 Altri allegati - H - Inventario terre civiche
- ✓ N° 1 Altri allegati - A.01 - Documentazione fotografica\_Struttura ricettiva
- ✓ N° 1 Altri allegati - F - Ispezioni ipotecarie
- ✓ N° 1 Altri allegati - B.01 - Documentazione del Comune di Sant'Antioco\_Struttura ricettiva Parte 02
- ✓ N° 1 Altri allegati - I - Analisi dei prezzi unitari e computo metrico demolizioni serre



**LOTTO 1**

- **Bene N° 1** - Azienda agricola ubicata a Sant'Antioco (SU) - Località "Sa scrocca", SS 126 Dir., Km 4,800  
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 meglio descritti singolarmente nella presente trattazione. 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. L'intera estensione del complesso immobiliare oggetto della presente trattazione, ricade nel P.U.C. vigente di Sant'Antioco 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. Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 710, Categoria A4 - Fg. 5, Part. 712, Categoria A4 - Fg. 5, Part. 713, Categoria C3 - Fg. 5, Part. 719, Sub. 1, Categoria A3 - Fg. 5, Part. 719, Sub. 2, Categoria A3 - Fg. 5, Part. 719, Sub. 3, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 711, Qualità Vigneto - Fg. 5, Part. 715, Qualità Pascolo cespugliato  
Destinazione urbanistica: 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. All'interno dell'Allegato D - Stima immobiliare è stata fornita un'analisi della normativa urbanistica così come descritta e secondo i livelli individuati. Pertanto, per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

**Prezzo base d'asta: € 164.664,95**

## **LOTTO 2**

- **Bene N° 2** - Albergo ubicato a Sant'Antioco (SU) - Località "Sa scrocca", SS 126 Dir., Km 4,800  
La struttura ricettiva si compone dei seguenti identificativi catastali: - N.C.E.U. Foglio 5 Particella 718 da Sub.1 a 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. L'intera estensione del complesso immobiliare oggetto della presente trattazione, ricade nel P.U.C. vigente di Sant'Antioco 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. Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 718, Sub. 1, Categoria D8 - Fg. 5, Part. 718, Sub. da 2 a 15, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 696, Qualità Pascolo cespugliato  
Destinazione urbanistica: 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

ASTE GIUDIZIARIE

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. All'interno dell'Allegato D - Stima immobiliare è stata fornita un'analisi della normativa urbanistica così come descritta e secondo i livelli individuati. Pertanto, per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

**Prezzo base d'asta: € 1.239.618,06**

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE® 103 / 107  
103 di 107



SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 107/2024 DEL R.G.E.

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 164.664,95**

Bene N° 1 - Azienda agricola			
<b>Ubicazione:</b>	Sant'Antioco (SU) - Località "Sa scrocca", SS 126 Dir., Km 4,800		
<b>Diritto reale:</b>		<b>Quota</b>	
<b>Tipologia immobile:</b>	Azienda agricola Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 710, Categoria A4 - Fg. 5, Part. 712, Categoria A4 - Fg. 5, Part. 713, Categoria C3 - Fg. 5, Part. 719, Sub. 1, Categoria A3 - Fg. 5, Part. 719, Sub. 2, Categoria A3 - Fg. 5, Part. 719, Sub. 3, Categoria A3 Identificato al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 711, Qualità Vigneto - Fg. 5, Part. 715, Qualità Pascolo cespugliato	<b>Superficie</b>	13655,84 mq
<b>Stato conservativo:</b>	<p>- STATO D'USO Immobile censito al N.C.E.U. al Foglio 5, Particella 710 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 **** Omissis ****, 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.</p> <p>- STATO D'USO Immobile censito al N.C.E.U. al Foglio 5, Particella 712 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 **** Omissis ****, 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.</p> <p>- STATO D'USO Immobile censito al N.C.E.U. al Foglio 5, Particella 713 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</p>		


murazione 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 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, 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. - STATO D'USO Immobile censito al N.C.E.U. al Foglio 5, Particella 719 Subalterni 1, 2 e 3 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 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, 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. Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

<b>Descrizione:</b>	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 meglio descritti singolarmente nella presente trattazione. 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. L'intera estensione del complesso immobiliare oggetto della presente trattazione, ricade nel P.U.C. vigente di Sant'Antioco 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. Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 1.239.618,06**

**Bene N° 2 - Albergo**

<b>Ubicazione:</b>	Sant'Antioco (SU) - Località "Sa scrocca", SS 126 Dir., Km 4,800		
<b>Diritto reale:</b>		<b>Quota</b>	
<b>Tipologia immobile:</b>	Albergo Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 718, Sub. 1, Categoria D8 - Fg. 5, Part. 718, Sub. da 2 a 15, Categoria A3 Identificato al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 696, Qualità Pascolo cespugliato	<b>Superficie</b>	10410,24 mq
<b>Stato conservativo:</b>	<p>- STATO D'USO Immobile censito al N.C.E.U. - Foglio 5 Particella 718 Subalterno 1 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 eseguita **** Omissis ****, 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 eseguita. - STATO D'USO Immobile censito al N.C.E.U. al Foglio 5, Particella 712 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 **** Omissis ****, e non alla società eseguita, 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 eseguita 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 eseguita. - STATO D'USO Immobili censiti al N.C.E.U. - Foglio 5 Particella 718 Subalterni da 2 a 15 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 utilizzati 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 **** Omissis ****, 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. Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.</p>		
<b>Descrizione:</b>	La struttura ricettiva si compone dei seguenti identificativi catastali: - N.C.E.U. Foglio 5 Particella 718 da Sub.1 a Sub.15 - N.C.T. Foglio 5 Particella 696 Tale area, individuata dalle particelle 718 e 696 del Foglio 5,		

	<p>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. L'intera estensione del complesso immobiliare oggetto della presente trattazione, ricade nel P.U.C. vigente di Sant'Antioco 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. Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.</p>
<p><b>Vendita soggetta a IVA:</b></p>	<p>NO</p>
<p><b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b></p>	<p>SI</p>

