

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE n°357/2021
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

GIUDICE ESECUTORE: Dott.ssa FLAMINIA IELO

CREDITORE PROCEDENTE: BPER CREDIT MANAGEMENT S.C.P.A.

(legale: [REDACTED])

CREDITORI INTERVENUTI:

(legale: [REDACTED])

SOCIETA' VIVAI O PETERLE DI FABIO PETERLE & C.

(legale: Avv. [REDACTED])

DEBITORI:

(legale: Avv. [REDACTED])

C.T.U.:

Ing. [REDACTED]

OGGETTO:

IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI PULA (CA)

LOCALITA' "SA SARPA"

il C.T.U.
[REDACTED]

RIEPILOGO DATI E DOCUMENTAZIONE - PROCEDURA E.I. 357/2021**CREDITORI PROCEDENTI:**

BPER CREDIT MANAGEMENT S.C.P.A. per BANCO DI SARDEGNA S.P.A. in forza di:

- ATTO ESECUTIVO: PIGNORAMENTO IMMOBILIARE – REP. 3834 DEL 29/09/2021 – REG. GEN. 37270 – REG. PART. 27569 – DATA NOTIFICA 29/09/2021 - TRASCRIZIONE DEL 24/11/2021;
- ATTO DI PRECETTO art. 480 c.p.c.: DATA NOTIFICA 14/09/2021 - IMPORTO: € 245.209,52.

CREDITORI INTERVENUTI:

AGRIPIU' DI LOCCHES MATTEO & C. S.A.S., in forza di:

- DECRETO INGIUNTIVO 2012/2020 DEL 19/11/2020 - R.G. 6896/2020 – REP. 2727/2020 DEL 20/11/2020 - IMPORTO: € 29.565,04;
- ATTO DI PRECETTO DEL 26/11/2020 – IMPORTO TOTALE: € 35.593,03.

SOCIETA' VIVAIO PETERLE DI FABIO PETERLE & C. SOCIETA' SEMPLICE, in forza di:

- DECRETO INGIUNTIVO 431/2021 DEL 16/03/2021 - R.G. 1453/2021 – REP. 1809/2021 DEL 14/06/2021 - IMPORTO: € 34.865,78;
- DECRETO DI ESECUTORIETA' 1989/2021 DEL 11/06/2021 – R.G. 1453/2021;
- DECRETO DI ESECUTORIETA' 3482/2021 DEL 08/11/2021 – R.G. 1453/2021.

DEBITORI:

[REDACTED]

IMMOBILI OGGETTO DI ESECUZIONE:

Immobili (terreni e fabbricati) siti nel comune di Pula (CA) – Località "Sa Sarpa", intestati a [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 5/12 ciascuno (in regime di comunione dei beni) e [REDACTED] per la quota di 1/6 (bene personale):

- fabbricato categoria C2, distinto in catasto al Foglio n°20, Mappale n°229;
- fabbricato categoria D1, distinto in catasto al Foglio n°20, Mappale n°160;
- fabbricato categoria D1, distinto in catasto al Foglio n°20, Mappale n°165;
- fabbricato categoria D1, distinto in catasto al Foglio n°20, Mappale n°169;
- terreno, distinto in catasto al Foglio n°20, Mappale n°203 (320mq);
- terreno, distinto in catasto al Foglio n°20, Mappale n°209 (133mq);
- terreno, distinto in catasto al Foglio n°20, Mappale n°228 (811mq);
- terreno, distinto in catasto al Foglio n°20, Mappale n°166 (1726mq) – con serra agricola

sovrapposta;

- terreno, distinto in catasto al Foglio n°20, Mappale n°168 (6628mq) – con serre agricole sovrapposte;

- terreno, distinto in catasto al Foglio n°20, Mappale n°213 (420mq)) – con serra agricola sovrapposta;

- terreno, distinto in catasto al Foglio n°20, Mappale n°214 (6130mq) – con serre agricole sovrapposte;

- terreno, distinto in catasto al Foglio n°20, Mappale n°120 (5960mq) – con serre agricole sovrapposte;

- terreno, distinto in catasto al Foglio n°20, Mappale n°122 (4560mq).

Immobili (terreni e fabbricati) siti nel comune di Pula (CA) – Località "Sa Sarpa", intestati a [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/4 ciascuno (in regime di comunione dei beni) e [REDACTED] per la quota di 1/2 (bene personale):

- fabbricato categoria C2, distinto in catasto al Foglio n°20, Mappale n°227;

- terreno, distinto in catasto al Foglio n°20, Mappale n°51 (710mq);

- terreno, distinto in catasto al Foglio n°20, Mappale n°226 (18195mq) – con serre agricole sovrapposte.

DOCUMENTAZIONE MANCANTE IN ATTI, INTEGRATA DAL CTU:

- CERTIFICATI STATO CIVILE E MATRIMONIO ESECATI

DOCUMENTAZIONE ALLEGATA ALLA RELAZIONE DI STIMA DAL CTU:

A. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (A1-A2-A3)

B. DOCUMENTAZIONE CATASTALE (visure catastali, estratti di mappa, planimetrie)

C. ISPEZIONI IPOTECARIE

D. DOCUMENTAZIONE TECNICA (rilievo stato attuale dei fabbricati, titoli abilitativi ed estratti di progetto, certificato di destinazione urbanistica)

E. CERTIFICATI ESECATI (certificato stato civile/residenza, matrimonio) E

VERBALE DI SOPRALLUOGO

INDICE

1.	PREMESSA	<i>pag. 6</i>
1.1	BENI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO	<i>pag. 10</i>
1.2	DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI E VERBALE DI ACCESSO	<i>pag. 12</i>
2.	RISPOSTE AI QUESITI	<i>pag. 14</i>
2.1	RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 2)	<i>pag. 14</i>
2.1.1	Predisposizione dell'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli	<i>pag. 14</i>
2.1.2	Verifica ed eventuale integrazione della documentazione agli atti	<i>pag. 15</i>
	Documentazione catastale	<i>pag. 15</i>
	Atto di provenienza ultraventennale	<i>pag. 15</i>
	Certificato di stato civile degli esecutati	<i>pag. 17</i>
2.2	RISPOSTE AI QUESITI DI CUI DAL PUNTO 3) AL PUNTO 14)	<i>pag. 19</i>
da 2.2.1 a 2.2.13	- FABBRICATO F1 - fabbricato categoria C2, distinto in catasto al Foglio n°20, Mappale n°229 (locale di deposito/sala lavorazione prodotti)	<i>pag. 19</i>
da 2.3.1 a 2.3.13	- FABBRICATO F2 - fabbricato categoria D1 (parificata alla D10), distinto in catasto al Foglio n°20, Mappale n°160 (sala lavorazione prodotti e ufficio)	<i>pag. 31</i>
da 2.4.1 a 2.4.13	- FABBRICATO F3 - fabbricato categoria D1 (parificata alla D10), distinto in catasto al Foglio n°20, Mappale n°165 (magazzino, vano di appoggio, locale antiparassitario e cabina motori)	<i>pag. 48</i>
da 2.5.1 a 2.5.13	- FABBRICATO F4 - fabbricato categoria D1 (parificata alla D10), distinto in catasto al Foglio n°20, Mappale n°169 (ricovero attrezzi/rimessa e locale irrigazione/vano motori)	<i>pag. 62</i>
da 2.6.1 a 2.6.12	- TERRENO – pascolo/porzione di piazzale, distinto in catasto al Foglio n°20, Mappale n°228 (811mq)	<i>pag. 76</i>
da 2.7.1 a 2.7.12	- TERRENO – pascolo/porzione di piazzale, distinto in catasto al Foglio n°20, Mappale n°203 (320mq)	<i>pag. 83</i>
da 2.8.1 a 2.8.12	- TERRENO – pascolo, distinto in catasto al Foglio n°20, Mappale n°209 (133mq)	<i>pag. 88</i>
da 2.9.1 a 2.9.12	- TERRENO – porzione A con serre agricole sovrapposte (in perizia indicate come serra S1, S2 ed S3) e porzione B a pascolo, distinto in catasto al Foglio n°20, Mappale n°214 (6130mq)	<i>pag. 93</i>

- da 2.10.1 a 2.10.12 - TERRENO – porzione A con serra agricola sovrapposta (in perizia indicata come serra S2) e porzione B a pascolo, distinto in catasto al Foglio n°20, Mappale n°166 (1726mq) *pag. 110*
- da 2.11.1 a 2.11.12 - TERRENO – porzione A con serre agricole sovrapposte (in perizia indicate come serre S3 ed S4) e porzione B a pascolo, distinto in catasto al Foglio n°20, Mappale n°120 (5960mq) *pag. 118*
- da 2.12.1 a 2.12.12 - TERRENO – porzione A con serre agricole sovrapposte (in perizia indicate come serre S4 ed S5) e porzione B a pascolo, distinto in catasto al Foglio n°20, Mappale n°168 (6628mq) *pag. 130*
- da 2.13.1 a 2.13.12 - TERRENO – pascolo (con bacino idrico), distinto in catasto al Foglio n°20, Mappale n°122 (4560mq) *pag. 141*
- da 2.14.1 a 2.14.12 - TERRENO – porzione A con serra agricola sovrapposta (in perizia indicata come serra S6) e porzione B a pascolo, distinto in catasto al Foglio n°20, Mappale n°213 (420mq) *pag. 147*
- da 2.15.1 a 2.15.13 - FABBRICATO F5 - fabbricato categoria C2, distinto in catasto al Foglio n°20, Mappale n°227 (magazzino/sala lavorazione prodotti e depositi) *pag. 156*
- da 2.16.1 a 2.16.12 - TERRENO – porzione A con serre agricole sovrapposte (in perizia indicata come serre S3, S4 ed S5) e porzione B a pascolo, distinto in catasto al Foglio n°20, Mappale n°226 (18195mq) *pag. 168*
- da 2.17.1 a 2.17.12 - TERRENO – porzione A a pascolo arborato e porzione B a pascolo, distinto in catasto al Foglio n°20, Mappale n°51 (710mq) *pag. 178*
3. CONCLUSIONI *pag. 184*

ALLEGATI

- A. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- B. DOCUMENTAZIONE CATASTALE (visure catastali, estratti di mappa, planimetrie)
- C. ISPEZIONI IPOTECARIE
- D. DOCUMENTAZIONE TECNICA (rilievo stato attuale dei fabbricati, titoli abilitativi ed estratti di progetto, certificato di destinazione urbanistica)
- E. CERTIFICATI ESECUTATI (certificato stato civile/residenza, matrimonio) E VERBALE DI SOPRALLUOGO

1. PREMESSA

Il Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Cagliari Dott.ssa Flaminia Ielo, tramite convocazione depositata in Cancelleria il 12/09/2022 e conseguente accettazione di incarico e giuramento del 19/09/2022, ha conferito al sottoscritto ing. [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], residente in [REDACTED], regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n° [REDACTED] ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cagliari, l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di Esecuzione Immobiliare di cui sopra. Nel conferimento, il Giudice dell'esecuzione informava lo scrivente dell'oggetto dell'incarico e formulava i seguenti quesiti:

- 1) *provveda - prima di tutto - a inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da quest'Ufficio;*
- 2) a) *verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;*
- b) *predisponga, sulla base della documentazione in atti e di ogni ulteriore verifica che si riveli necessaria, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), indicando in maniera chiara e analitica se sussista la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio;*
- c) *acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;*
- d) *acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti "mortis causa" non trascritti;*
- e) *verifichi se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; in caso di esistenza di rapporto di coniugio acquisisca il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.;*
- 3) *descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune,*

località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

4) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

5) proceda - prima di tutto - all'accatastamento di fabbricati non accatastati e anche di quelli solo identificati d'ufficio dal Catasto (cc.dd. immobili fantasma), salvo che non siano totalmente abusivi e destinati alla demolizione; proceda ove necessario e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di semplici difformità;

6) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni, tenuto conto che, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L.47/1985, è richiesto che le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile; quantifichi altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; precisi se, ai fini dell'applicazione dell'art. 34 d.P.R. 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali;

7) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo, solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

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

9) accerti se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi"; in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio (allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti);

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

11) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;

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

13) determini il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del

procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

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

15) predisponga la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, c.p.c. e sugli altri dati necessari alla procedura e la depositi in modalità telematica PCT; predisponga anche un foglio riassuntivo di tutti i relativi dati in formato .rtf o word.zip e ne stampi una copia che dovrà precedere le risposte ai quesiti;

Dispone, inoltre, che l'esperto:

a) restituisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;

b) allegghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze comprese);

c) allegghi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

d) invii, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore nel suo domicilio, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art.569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

e) invii telematicamente, 30 giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati nonché una copia della perizia di stima epurata dai dati sensibili del debitore, unitamente agli allegati, estraibile tramite l'apposita funzione presente sulla piattaforma gratuita "procedure.it"

f) segnali tempestivamente al custode (o se non nominato in sostituzione del debitore, al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;

g) formuli tempestiva istanza di proroga del termine per il deposito della relazione in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso.

1.1 BENI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Gli immobili oggetto di stima sono localizzati nel Comune di Pula (CA) e risultano intestati ai debitori eseguiti [REDACTED]

Gli immobili sono di seguito elencati secondo l'ordine di trattazione all'interno della perizia:

Immobili (terreni e fabbricati) siti nel comune di Pula (CA) – Località "Sa Sarpa", intestati a [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 5/12 ciascuno (in regime di comunione dei beni) e

[REDACTED] per la quota di 1/6 (bene personale):

- 1 - fabbricato categoria C2, distinto in catasto al Foglio n°20, Mappale n°229 – in perizia indicato come fabbricato F1 (locale di deposito/sala lavorazione prodotti);
- 2 - fabbricato categoria D1 (parificata alla D10), distinto in catasto al Foglio n°20, Mappale n°160 – in perizia indicato come fabbricato F2 (sala lavorazione prodotti e ufficio);
- 3 - fabbricato categoria D1 (parificata alla D10), distinto in catasto al Foglio n°20, Mappale n°165 – in perizia indicato come fabbricato F3 (magazzino, vano di appoggio, locale antiparassitario e cabina motori);
- 4 - fabbricato categoria D1 (parificata alla D10), distinto in catasto al Foglio n°20, Mappale n°169 – in perizia indicato come fabbricato F4 (ricovero attrezzi/rimessa e locale irrigazione/vano motori);
- 5 - terreno, distinto in catasto al Foglio n°20, Mappale n°228 (811mq) – pascolo/porzione di piazzale adiacente i fabbricati F1 ed F2;
- 6 - terreno, distinto in catasto al Foglio n°20, Mappale n°203 (320mq) – pascolo/porzione di piazzale adiacente i fabbricati F1 ed F2;
- 7 - terreno, distinto in catasto al Foglio n°20, Mappale n°209 (133mq) - pascolo;
- 8 - terreno, distinto in catasto al Foglio n°20, Mappale n°214 (6130mq) – porzione A con serre agricole sovrapposte (in perizia indicate come serra S1, S2 ed S3) e porzione B a pascolo;
- 9 - terreno, distinto in catasto al Foglio n°20, Mappale n°166 (1726mq) – porzione A con serra agricola sovrapposta (in perizia indicata come serra S2) e porzione B a pascolo (con laghetto artificiale);
- 10- terreno, distinto in catasto al Foglio n°20, Mappale n°120 (5960mq) – porzione A con serre agricole sovrapposte (in perizia indicate come serra S3 ed S4) e porzione B a pascolo;
- 11 - terreno, distinto in catasto al Foglio n°20, Mappale n°168 (6628mq) – porzione A con serre agricole sovrapposte (in perizia indicate come serre S4 ed S5) e porzione B a pascolo;
- 12 - terreno, distinto in catasto al Foglio n°20, Mappale n°122 (4560mq) - pascolo (con bacino idrico);

13 - **terreno, distinto in catasto al Foglio n°20, Mappale n°213 (420mq)** - porzione A con serra agricola sovrapposta (in perizia indicate come serra S6) e porzione B a pascolo.

Immobili (terreni e fabbricati) siti nel comune di Pula (CA) – Località "Sa Sarpa", intestati a [REDACTED] per la quota di 1/4 ciascuno (in regime di comunione dei beni) e [REDACTED] per la quota di 1/2 (bene personale):

14 - **fabbricato categoria C2, distinto in catasto al Foglio n°20, Mappale n°227** – in perizia indicato come **fabbricato F5** (magazzino/sala lavorazione prodotti e depositi);

15 - **terreno, distinto in catasto al Foglio n°20, Mappale n°226 (18195mq)** – porzione A con serre agricole sovrapposte (in perizia indicate come serre S3, S4 ed S5) e porzione B a pascolo;

16 - **terreno, distinto in catasto al Foglio n°20, Mappale n°51 (710mq)** - porzione AA a pascolo arborato e porzione AB a pascolo.

ASTE
GIUDIZIARIE®

1.2 DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI E VERBALE DI ACCESSO

Il sottoscritto, una volta entrato in possesso della documentazione relativa al procedimento di Esecuzione Immobiliare 357/2021, ha avviato le operazioni peritali che si sono svolte secondo la seguente sequenza:

- comunicazione dell'informativa per il debitore, inviata agli esecutati a mezzo di raccomandata A/R codice n°200523858409 in data 26/10/2022;
- verifiche catastali e ricerca della documentazione depositata presso gli Uffici del Catasto di Cagliari (visure catastali, planimetrie ed estratti di mappa);
- ispezioni ipotecarie presso l'Agenzia del Territorio (Ufficio provinciale di Cagliari – Servizio di Pubblicità Immobiliare);

richiesta di accesso agli atti e conseguente reperimento degli elaborati progettuali, titoli abilitativi e certificati di destinazione urbanistica riguardanti gli immobili oggetto di stima, presso l'Ufficio Tecnico di competenza del Comune di Pula (Settore Tecnico – Servizio Edilizia Privata);

- reperimento dei certificati di stato civile e matrimonio degli esecutati tramite l'Ufficio Anagrafe del Comuni di Pula;
- sopralluogo preliminare previa accordo con il sig. [REDACTED], custode delegato dell'Istituto Vendite Giudiziarie, presso gli immobili in esecuzione (facenti parte della Società Semplice Agricola "Sa Sarpa"), effettuato in data 02/12/2022 dalle ore 16:00 in presenza degli esecutati [REDACTED]

[REDACTED]. Nell'occasione il sottoscritto ha eseguito una ricognizione generale del compendio pignorato, valutando la necessità di eseguire più sopralluoghi al fine del rilievo dei beni e stabilendo con il legale e gli assistiti le date disponibili per i sopralluoghi.:

- comunicazione della data di avvio delle operazioni di sopralluogo, confermata tramite mail con il legale degli esecutati Avv. [REDACTED] in data 07/12/2022, e stabilita per i giorni 20/12/2022 e 29/12/2022 alle ore 9:00; tale data è stata comunicata per conoscenza ai legali rappresentanti dei creditori procedenti ed intervenuti tramite posta elettronica certificata in data 09/12/2022;
- primo sopralluogo del compendio pignorato (presso azienda agricola Sa Sarpa) effettuato regolarmente il 20/12/2022 all'orario stabilito, iniziato alle ore 9:00 e concluso alle ore 13:30, con la massima collaborazione e disponibilità da parte degli esecutati e dei presenti ([REDACTED]). In particolare, nel sopralluogo dell'immobile di cui al Mappale 229 era presente anche il sig. [REDACTED], collaboratore del sig. [REDACTED] il quale utilizza il fabbricato come deposito di vini e bibite a supporto della propria attività ristorativa secondo un accordo verbale con il sig. [REDACTED]. Il proprietario, oltre ad

accompagnare il sottoscritto durante la perlustrazione degli immobili di cui al Foglio 20, Mapp. 229, 160, 169, 227 (fabbricati) e Foglio 20, Mapp. 203, 209, 228, 166, 168, 214, 120, 122, 51, 226 (terreni e serre agricole), ha fornito informazioni circa l'utilizzo passato degli immobili e degli impianti presenti, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola dell'azienda Sa Sarpa.

- secondo sopralluogo avvenuto regolarmente il 29/12/2022 all'orario stabilito, iniziato alle ore 9:00 e concluso alle ore 11:15, anche in questa occasione con la massima collaborazione e disponibilità da parte degli esecutati e dei presenti ([REDACTED]); era presente anche la figlia degli esecutati [REDACTED], la quale utilizza e risiede nell'immobile di cui al Mappale 165 quale propria abitazione insieme al compagno [REDACTED]. Il sopralluogo ha interessato il predetto immobile (identificato con il Mappale 165), la centrale termica adiacente la serra ricadente nel Mappale 226 e la serra parzialmente sovrapposta al Mappale 213.

In occasione dei sopralluoghi svolti sono state analizzate le condizioni degli immobili, verificando le dimensioni, le eventuali difformità, le caratteristiche tipologiche, le dotazioni impiantistiche e lo stato dei terreni agricoli, procedendo inoltre al rilievo fotografico (di cui all'allegato A) e si allega il verbale di sopralluogo (nell'allegato E).

ASTE
GIUDIZIARIE®

2. RISPOSTE AI QUESITI

2.1 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 2)

2.1.1 Predisposizione dell'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli

Dall'analisi delle ispezioni effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari relativamente agli immobili oggetto della presente perizia, è risultato quanto segue, riportato in ordine cronologico sino alla data del 12/12/2022:

- **TRASCRIZIONE CONTRO** del 09/04/1991 - reg. particolare 6168 – reg. generale 8447

Pubblico ufficiale: MARIELLI GIOVANNI – repertorio 8787 del 13/03/1991

Atto notarile pubblico – Costituzione di vincolo a favore di REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA contro [REDACTED].

Vincolo di destinazione ad uso agricolo e di indivisibilità – Terreni di cui al Foglio 20 – Mappali 50 (originario del Mappale 226 e fabbricato di cui al Mappale 227) e 51.

- **TRASCRIZIONE CONTRO** del 04/05/1991 - reg. particolare 7641 – reg. generale 10702

Pubblico ufficiale: CONTU FELICE – repertorio 316238 del 29/04/1991

Atto notarile pubblico – Costituzione di vincolo a favore di REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA contro [REDACTED].

Vincolo di destinazione ad uso agricolo e di indivisibilità – Terreni di cui al Foglio 20 – Mappale 49 (originario dei Mappali 203, 209, 228, 166, 168, 213, 214, 120, 122).

ISCRIZIONE CONTRO del 06/03/2019 - reg. particolare 936 – reg. generale 6671

Pubblico Ufficiale: Notaio GALDERIO ANTONIO – repertorio 52512/33338 del 05/03/2019

Ipoteca volontaria – Concessione a garanzia di mutuo a favore di BANCO DI SARDEGNA S.P.A. contro [REDACTED] – debitore non datore di ipoteca SOCIETA' SEMPLICE A GRIOLA SA SARPA.

Ipoteca gravante su tutti gli immobili oggetto di Esecuzione.

- **ISCRIZIONE CONTRO** del 16/09/2021 - reg. particolare 4043 – reg. generale 29249

Pubblico Ufficiale: TRIBUNALE DI CAGLIARI – repertorio 2012/2020 del 19/11/2020

Ipoteca giudiziale – Decreto ingiuntivo a favore di AGRIPU' DI LOCHE MATTEO & C. S.A.S. contro [REDACTED].

Ipoteca gravante su tutti gli immobili oggetto di Esecuzione per le quote di [REDACTED], escluso il Mappale 227, compresi altri immobili non inclusi nell'E.I..

TRASCRIZIONE CONTRO del 24/11/2021 – reg. particolare 27569 – reg. generale 37270

Pubblico ufficiale: UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI CAGLIARI – repertorio 3834 del 29/09/2021

Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili a favore di BANCO DI SARDEGNA S.P.A. contro [REDACTED].

Pignoramento gravante su tutti gli immobili oggetto di Esecuzione.

Si allega copia di ogni singola ispezione (di cui all'allegato C). Le ispezioni ipotecarie rilevate sono coerenti con quanto riportato nel certificato notarile redatto dal Notaio Giorgio Castiglioni allegato alla documentazione dell'esecuzione in oggetto, depositato dall'Avv. [REDACTED] in data 16/12/2021.

2.1.2 Verifica ed eventuale integrazione della documentazione agli atti

Documentazione catastale

La documentazione catastale agli atti risultava incompleta, per cui si è provveduto ad acquisire le relative visure aggiornate, gli estratti di mappa dei terreni agricoli e le planimetrie catastali degli immobili. Essi risultano individuati catastalmente con i dati riportati negli atti, a meno di variazioni planimetriche non rilevate negli atti dell'Esecuzione.

Si allega copia delle visure storiche, planimetrie catastali ed estratti di mappa dei beni pignorati (di cui all'allegato B).

Atto di provenienza ultraventennale

L'atto di provenienza ultraventennale presente negli atti redatto dal Notaio Giorgio Castiglioni risulta correttamente aggiornato sino alla data del 13/12/2021. Le ricerche effettuate non hanno individuato ulteriori e successivi provvedimenti relativi all'oggetto di esecuzione, sino alla data del 12/12/2022.

Gli immobili sono pervenuti all'esecutato attraverso gli atti dei quali si riportano di seguito estremi e copia delle trascrizioni (di cui all'allegato C), per cui **risulta verificata la sussistenza della continuità nelle trascrizioni relative all'ultimo ventennio:**

per gli immobili di cui al Foglio 20 – Mappali 229, 160, 165, 169, 203, 209, 228, 166, 168, 213, 214, 120, 122:

- provenienza per [REDACTED]: TRASCRIZIONE A FAVORE del
16/06/2008 - reg. particolare 14425 – reg. generale 2114 1

Notaio TA RDIOLA PA OLO – repertorio 34928/17989 del 20/05/2008

Atto tra vivi – compravendita a favore di [REDACTED] contro
[REDACTED]

Oggetto della trascrizione: terreni di cui al Foglio 20 – Mappali 200 (originario dei Mappali 228 e
fabbricato di cui al Mappale 229), 203, 209.

- provenienza per [REDACTED]: TRASCRIZIONE A FAVORE del
24/04/2002 - reg. particolare 16565 – reg. generale 20531

Notaio MARIELLI GIOVANNI – repertorio 13512/5955 del 12/04/2002

Atto tra vivi – compravendita a favore di [REDACTED] contro
[REDACTED]

Oggetto della trascrizione: terreni di cui al Foglio 20 – Mappali 163 (originario dei Mappali 213 e
214), 166, 120, 168, 122 e fabbricati di cui al Foglio 20 – Mappali 160, 165, 169.

- provenienza per [REDACTED]
[REDACTED]: TRASCRIZIONE A FAVORE del 16/05/2001 -
reg. particolare 13103 – reg. generale 17842

UFFICIO DEL REGISTRO – repertorio 100/30 del 29/01/1999

Atto per causa di morte – Certificato di denunciata successione a favore di [REDACTED]
[REDACTED]

contro [REDACTED]

Oggetto della trascrizione: terreni di cui al Foglio 20 – Mappali 159 (originario del Mappale 200 e
successivamente 228 e fabbricato 229), 161 (originario dei Mappali 203 e 209), 163 (originario dei
Mappali 213 e 214), 166, 168, 116 (non incluso in E.I.), 117 (non incluso in E.I.), 120, 122 e
fabbricati di cui al Foglio 20 – Mappali 160, 165, 169, 162 (non incluso in E.I.) e Foglio 24 –
Mappale 837 (non incluso in E.I.).

- provenienza per [REDACTED]
[REDACTED]: TRASCRIZIONE A FAVORE del 20/06/2002 -

reg. particolare 24022 – reg. generale 30121

Notaio MARIELLI GIOVANNI – repertorio 13512/5955 del 12/04/2002

Atto per causa di morte – Accettazione tacita di eredità a favore di [REDACTED]

contro [REDACTED].

Oggetto della trascrizione: terreni di cui al Foglio 20 – Mappali 163 (originario dei Mappali 213 e 214), 166, 120, 168, 122 e fabbricati di cui al Foglio 20 – Mappali 160, 165, 169.

per gli immobili di cui al Foglio 20 – Mappali 227 (fabbricato - derivato dal 50), 51, 226 (terreno - derivato dal 50):

- provenienza per [REDACTED]: TRASCRIZIONE A FAVORE del 01/12/2008 - reg. particolare 27328 – reg. generale 40139

Notaio TARDIOLA PAOLO – repertorio 35632/18512 del 07/11/2008

Atto tra vivi – compravendita a favore di [REDACTED] **contro**

Oggetto della trascrizione: terreni di cui al Foglio 20 – Mappali 50 (originario del Mappale 226 e fabbricato di cui al Mappale 227), 51.

- provenienza per [REDACTED]:
TRASCRIZIONE A FAVORE del 09/04/1991 - reg. particolare 6167 – reg. generale 8445

Notaio MARIELLI GIOVANNI – repertorio 8787 del 13/03/1991

Atto tra vivi – compravendita a favore di [REDACTED]

contro [REDACTED].

Oggetto della trascrizione: terreni di cui al Foglio 20 – Mappali 50 (originario del Mappale 226 e fabbricato di cui al Mappale 227), 51.

Certificato di stato civile degli esecutati

Dall'analisi della documentazione agli atti, **non risultavano depositati i certificati di stato civile e l'estratto dell'atto di matrimonio degli esecutati da parte del creditore**; si è proceduto quindi alla loro acquisizione, presso l'Ufficio Anagrafe – Servizi demografici del Comune di Pula. Si riassumono i dati estratti dai certificati (allegato E):

per [REDACTED]:

- [REDACTED]:

- **coniugata il** [REDACTED] **in regime di comunione**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

dei beni.

per [REDACTED]:

- [REDACTED];
- [REDACTED];
- coniugato il [REDACTED]

in regime di comunione dei beni.

ASTE
GIUDIZIARIE®

I beni intestati agli esecutati risultano acquisiti in data successiva a quella di matrimonio, in proprietà per le quote indicate al paragrafo 1.1.

ASTE
GIUDIZIARIE®

2.2 RISPOSTE AI QUESITI DI CUI DAL PUNTO 3) AL PUNTO 14)

2.2.1 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 3)

**FABBRICATO F1 - fabbricato categoria C2, distinto in catasto al Foglio n°20,
Mappale n°229 (locale di deposito/sala lavorazione prodotti)**

INQUADRAMENTO

- perimetro catastale mappali in esecuzione
- ingombro fabbricati in esecuzione
- ingombro serre ricadenti nei mappali in esecuzione
- fabbricato in trattazione (corpo di fabbrica + tettoie/superfazioni)
- mappale in trattazione (terreno + serre in sovrapposizione)
- mappale confinante 53 (non incluso in esecuzione)

fabbricato F1
mappale 229

INQUADRAMENTO (sovrapposizione con foto aerea)



A. Descrizione dell'immobile

L'immobile in oggetto è un capannone attualmente adibito a locale di deposito e precedentemente, quando l'attività dell'azienda agricola "Sa Sarpa" era attiva, a sala lavorazione dei prodotti derivati dalla raccolta dei pomodori. Il corpo di fabbrica è contiguo al capannone identificato al Mappale 160, precedentemente collegato a quest'ultimo tramite una serranda automatizzata (attualmente chiusa con un pannello in lamiera) ed ha l'ingresso dal piazzale che si estende nella superficie dei Mappali 228 e 203, accessibili da una strada privata con sbocco sulla strada vicinale (Strada Vecchia per Monte Santo) tramite un ampio cancello carrabile; esternamente si presenta con tre lati liberi costituiti da pareti in pannelli coibentati "sandwich" con finitura di colore verde e con finestre poste sulla parte più alta delle pareti laterali; la copertura è a doppia falda realizzata anch'essa in pannelli sandwich di lamiera coibentata e manto di copertura ad onduline. La struttura portante principale è costituita da pilastri a profilo scatolare e travi "IPE" in ferro zincato, con struttura della copertura (travi e arcarecci) anch'essa in scatolari zincati. Internamente il capannone si sviluppa secondo un ambiente unico di superficie pari a 182.86mq, con altezza minima rilevata nei lati lunghi pari 4.02 metri e altezza massima al colmo pari a 5.07 metri; la pavimentazione è in cemento liscio di colorazione rosso scuro; è dotata di un accesso con portone scorrevole, finestre ad azionamento manuale mediante leveraggi meccanici, impianto elettrico a vista e sistema di videosorveglianza (installato dall'attuale utilizzatore). Non sono presenti macchinari o attrezzature ad installazione fissa. Le condizioni generali dell'edificio, sia esternamente che internamente, sono da ritenersi buone, anche in virtù del suo continuo utilizzo. L'immobile risulta edificato a seguito della Concessione Edilizia n°17 del 24/02/2005 sulla base di elaborati progettuali che, come verrà successivamente trattato nel paragrafo 2.2.5, evidenziano diverse difformità di realizzazione, alcune di natura sostanziale. Pur essendo il titolo abilitativo del 2005, la costruzione risale presumibilmente almeno all'anno 2003, secondo quanto visualizzabile nelle foto aree del sito Sardegna Geoportale.

Al fine della corretta valutazione, vengono di seguito approfondite alcune caratteristiche dell'immobile, influenti sui parametri di stima.

B. Caratteristiche di localizzazione urbana

L'immobile in oggetto, così come il resto del compendio pignorato, è localizzato nell'agro della parte Ovest del territorio comunale di Pula; risulta raggiungibile dalla Strada Statale n°195 svoltando nella rotonda per la strada vicinale Vecchia Via Monte Santo e, percorrendo la stessa per circa 3,7 km, si arriva all'ingresso dell'azienda agricola Sa Sarpa dove sono localizzati gli immobili oggetto di Esecuzione. L'immobile in oggetto, tra quelli presenti nel compendio pignorato, è quello più vicino alla strada di accesso.

La possibilità di un accesso piuttosto agevole alla SS n°195 (arteria di fondamentale importanza

per il collegamento dei centri urbani della costa Ovest del Sud Sardegna) tramite la strada vicinale asfaltata e la vicinanza al centro urbano di Pula rappresentano, per un immobile di questo tipo e, più in generale, per un'azienda agricola un aspetto che influisce positivamente sul valore di stima.

C. Caratteristiche di posizione

Il capannone si sviluppa su un unico livello in continuità con il piazzale esterno, favorendo l'utilizzo del fabbricato per gli scopi di natura produttiva (stoccaggio di prodotti e materiali, sala di lavorazione) e l'accesso di mezzi per il carico e lo scarico dei prodotti. La conformazione del capannone con tre lati liberi ed esposizione a Sud/Ovest implica inoltre una buona illuminazione dell'ambiente di lavorazione.

D. Caratteristiche tipologiche

L'immobile si presenta in buone condizioni generali, sia per quanto riguarda lo stato di conservazione di tutti gli elementi costruttivi (struttura portante, pannellature perimetrali e di copertura, infissi esterni) che delle finiture, salvo un ordinario deterioramento della pavimentazione di tipo industriale dove sono presenti dei distacchi della finitura superficiale a causa del normale utilizzo del locale e della movimentazione di merci e prodotti.

In sintesi le finiture e le dotazioni sono del seguente tipo:

- pareti in pannelli coibentati "sandwich" con finitura esterna di colore verde ed interna colore bianco;
- copertura in pannelli coibentati "sandwich" con finitura interna colore bianco e manto di copertura ad onduline;
- infissi (finestre) ad azionamento manuale mediante leveraggi meccanici, con telaio metallico, vetro singolo e grate metalliche di protezione;
- portone scorrevole ad azionamento manuale con struttura metallica e pannellatura coibentata;
- pavimentazione in cemento liscio di tipo industriale di colorazione rosso scuro;

Non è presente un servizio igienico poiché il capannone, nel suo utilizzo originario, risultava in continuità col preesistente capannone di cui al Mappale 160 (dotato di servizi igienici).

La dotazione impiantistica è costituita da:

- impianto elettrico con prese da 380V, canalizzazioni a vista;
- impianto di videosorveglianza.

2.2.2 Calcolo della superficie commerciale dell'immobile

Dal calcolo della superficie commerciale dell'immobile, in base alle superfici utili dedotte dalle planimetrie di rilievo, è scaturito un valore di **188 mq**:

ambiente	sup. nette (mq)	fatt. s. comm.	sup. comm. (mq)
piano terra			
1 magazzino/sala lavorazione	182,86	100%	182,86
murature/involucro			
piano terra (involucro esterno)	4,86	100%	4,86
totale	187,72		187,72
arrotondamento superficie commerciale totale (mq)			188

2.2.3 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 4) – CONFORMITA' TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO

I dati riportati nella documentazione del pignoramento riguardano sommariamente la località nella quale è situato l'immobile e gli identificativi catastali. Tali dati risultano corretti e hanno permesso l'identificazione dell'immobile in sede di ricerca di documentazione (catasto e uffici comunali) e di sopralluogo.

2.2.4 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 5) – CONFORMITA' DEL BENE ALLA DOCUMENTAZIONE CATASTALE

Il bene risulta regolarmente censito al N.C.E.U. Gli estremi catastali identificano in maniera univoca l'oggetto di stima e la planimetria corrisponde sostanzialmente allo stato attuale dell'immobile. L'immobile è accatastato con categoria C2 (magazzini e locali di deposito).

2.2.5 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 6) – INDICHI L'UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE E CONFORMITA' DEL BENE ALLA CONCESSIONE EDILIZIA E AGIBILITA'

L'immobile ricade in zona E – aree ad uso agricolo, le cui norme sono contenute nel:

- Programma di Fabbricazione vigente del 21/12/1989 – zona E “che comprende le zone destinate ad usi agricoli compresi gli edifici, le attrezzature e gli impianti connessi al settore agropastorale e alla valorizzazione dei prodotti” (prescrizioni dell'allegato “A” inserite all'interno del Certificato di Destinazione Urbanistica);
- Piano Urbanistico Comunale adottato nel 30/03/2021 (in adeguamento al Piano di Assetto Idrogeologico ed al Piano Paesaggistico Regionale). In particolare il fabbricato ricade nella **sottozona E2** del PUC, definita nell'art. 146 come “**aree agricole di primaria importanza, sui suoli agricoli di I-II-III Classe di capacità d'uso**”, in cui sono previste le destinazioni d'uso di cui al comma 1-a “*attività agricole e zootecniche, acquacoltura e itticoltura, valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali con l'esclusione degli impianti classificabili come industriali, fatti salvi gli ampliamenti degli insediamenti preesistenti alla data di entrata in vigore delle direttive agricole approvate con DGR n. 228 del 3 agosto 1994*” e sono ammessi gli interventi di cui al

comma 2-b *“...ampliamento e nuova costruzione di fabbricati e impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo - compresa la residenza anche di soggetti esercitanti l'attività agricola pur non essendo imprenditori agricoli professionali esclusivamente - alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con l'esclusione degli impianti classificabili come industriali”*.

Risulta quindi coerente la destinazione del bene rispetto alle prescrizioni degli strumenti urbanistici.

Dagli atti forniti dal Servizio Tecnico del Comune di Pula a seguito di richiesta effettuata dal sottoscritto con protocollo n°29619 del 28/10/2022, sono state reperite le seguenti informazioni relative ai titoli abilitativi dell'immobile:

- non risulta richiesta o rilasciata dichiarazione di agibilità per l'immobile in oggetto;
 - lo stato assentito dell'immobile (ultimo progetto approvato) risulta dalla Concessione Edilizia n°17 del 24/02/2005 che prevedeva la variante del capannone relativamente al suo posizionamento rispetto all'originaria Concessione Edilizia n°99 del 21/07/2003 e la realizzazione di una tettoia adiacente (che non è stata realizzata). Rispetto allo stato assentito ed agli elaborati progettuali risultano alcune difformità che verranno di seguito esposte;
 - la conformazione dell'immobile è rappresentata nella pratica identificata con Codice Univoco n°1158 (protocollo n°21057 del 14/10/2015) alla quale è seguito Provvedimento Unico n°81 del 25/11/2015 (protocollo n°24624 del 25/11/2015), relativa all'installazione di un impianto termico a supporto delle serre di coltivazione dell'azienda Sa Sarpa; negli elaborati grafici e relazioni allegati al progetto sono rappresentati gli edifici e le serre presenti all'interno dell'azienda, tra cui il capannone in oggetto; la rappresentazione grafica risulta sostanzialmente corrispondente rispetto allo stato attuale, pur essendo indicata negli elaborati la dicitura *“lievi modifiche di sagoma e volume rispetto all'approvato - (C.E. 17/2005)”*. Tale pratica ed il relativo provvedimento sono relativi all'intervento su un altro immobile dell'azienda, perciò non può essere considerato abilitativo per l'immobile in oggetto;
 - da parte della proprietaria [REDACTED] è stata inoltrata la richiesta di Accertamento di Conformità (ai sensi dell'art. 16 della L.R. 8/2015 e dell'art. 34 del DPR 380/2001) inerente le infrastrutture edilizie insistenti nei lotti di terreno dell'azienda Sa Sarpa, con protocollo n°17896 del 04/09/2015. A tale richiesta non è seguito alcun esito da parte del Settore Tecnico del Comune di Pula e, per tale motivo, non sono stati forniti al sottoscritto gli elaborati progettuali e la documentazione necessaria al fine di approfondire l'oggetto della richiesta. Si presume che la pratica si sia resa necessaria per regolarizzare le varie difformità presenti, in maniera più o meno evidente, in tutti i fabbricati facenti parte del compendio pignorato rispetto ai titoli abilitativi.
- Si segnala inoltre che il fabbricato è stato oggetto di richiesta di ulteriori titoli abilitativi, in particolare:

- in data 03/10/2007 con protocollo n°19356 è stata presentata Denuncia di Inizio Attività per l'installazione di un impianto fotovoltaico con potenza di picco pari a 19.89 KWp, da posizionarsi in parte sulla copertura del fabbricato in oggetto ed in parte su quella del capannone adiacente identificato al Mappale 160 (intervento non realizzato);

- in data 12/12/2008 con protocollo n°24187 è stata presentata Denuncia di Inizio Attività per opere di manutenzione straordinaria da effettuarsi sull'azienda agricola Sa Sarpa per la sistemazione di serre e magazzino, ai sensi del bando della Regione Sardegna per il finanziamento degli interventi previsti nel Piano Operativo Regionale riguardante il "comparto delle coltivazioni orticole in pieno campo e in colture protette" 2000-2006; dalla documentazione agli atti non è rilevabile la specificità degli interventi previsti e quali immobili dell'azienda in particolare fossero interessati dalla D.I.A..

Rispetto agli elaborati relativi agli atti abilitativi (in riferimento alla C.E. n°17/2005) sono state riscontrate le seguenti difformità, in particolare si evidenzia:

- sostanziale corrispondenza tra ingombro planimetrico di progetto ed ingombro rilevato, superiore alla tolleranza del 2% la lunghezza del lato corto del capannone (misure interne del lato alla destra dell'ingresso, rilevati 12.15m contro gli 11.80m in progetto);

- altezza interna di imposta della copertura corrispondente tra misura in progetto e misura rilevata; altezza interna di colmo inferiore a quella di progetto (rilevati 5.07m contro i 6.50m in progetto);

- diversa conformazione delle finestre esistenti rispetto al progetto approvato: negli elaborati grafici di cui alla C.E. 17/2005, nel lato di ingresso sono presenti 2 finestre di dimensioni 2.00m x 2.00m ed un portale di accesso di dimensioni 4.00m di larghezza e 3.50m di altezza mentre sul lato opposto sono rappresentate 3 finestre di dimensioni 2.00m x 2.00m; allo stato attuale sono invece presenti delle finestre continue nella parte sommitale delle facciate laterali, costituite (per ogni lato) da 9 finestre a vasistas di dimensione indicativa 1.20m di larghezza e 1.00m di altezza intervallate da dei vetri fissi. Il portale di accesso (con anta scorrevole) ha invece una larghezza pari a 3.00m ed un'altezza di 2.90m;

- il progetto di cui alla C.E. 17/2005 prevedeva la realizzazione di una tettoia in aderenza al capannone con ingombro lordo pari a 6.10m x 7.10m ed altezza massima di 6.50m al colmo; tale tettoia non è presente e, presumibilmente, non è mai stata realizzata;

- il progetto di cui alla C.E. 17/2005 prevedeva la realizzazione all'interno della sala lavorazione di un bagno con antibagno; tali ambienti non sono stati realizzati, presumibilmente poiché il capannone veniva utilizzato in continuità con quello adiacente, dotato di servizi igienici, tramite un portone di collegamento (non previsto in progetto) che risulta attualmente chiuso con una pannellatura; tali opere risulterebbero senz'altro necessarie affinché il fabbricato possa avere una sua indipendenza funzionale, perciò sarebbe auspicabile la realizzazione dei servizi igienici previsti in progetto.

Tali incongruenze comportano una variazione morfologica sostanziale del fabbricato rispetto allo stato assentito, rendendo necessaria la regolarizzazione delle opere eseguite in parziale difformità, seppur implicino un sensibile incremento volumetrico oltre le tolleranze (750.88mc esistenti contro i 724.80mc in progetto), e la conformazione del fabbricato (variazione dell'altezza e dei prospetti), dietro il pagamento degli oneri e di una sanzione (minima pari a € 516,00) che verrà definita con esattezza dall'Amministrazione Comunale solo successivamente all'istruttoria della relativa pratica ai fini del rilascio del titolo autorizzativo. Si precisa che in fase di redazione della pratica edilizia sarà necessario verificare se le difformità possano rientrare nei limiti previsti dal D.P.R. 380/2001 (art. 36), dalla Legge n°47/85 (art. 13) e dalla L.R. 23/1985/L.R. 8/2015 (Testo Unico – art.16) in materia di controllo dell'attività urbanistica per quanto riguarda le opere eseguite in parziale difformità, soprattutto riguardo l'aspetto della volumetria massima edificabile nell'accorpamento dei lotti aziendali (volume realizzato che, come indicato in progetto di cui alla C.E. 17/2005, rientra ampiamente entro il limite massimo di 0.1 mc/mq per le strutture a supporto delle attività agricole), al lordo delle tolleranze ammesse entro una variazione del 2%.

Sulla base di tali considerazioni è plausibile che venga rilasciato il titolo in sanatoria, ma solo un'esauritiva redazione della pratica di accertamento, comprensiva dei calcoli dettagliati della volumetria effettivamente esistente e della documentazione a corredo dell'istanza, e la discussione della stessa con l'ufficio tecnico al fine di risolvere eventuali criticità possono confermare il buon esito della procedura.

In sintesi si può ritenere che:

- **l'immobile non rientra nei casi di applicazione dei termini in base al combinato disposto del DPR 380/2001 (art. 46 comma 5) e della Legge 47/1985 (art. 40 comma 6) e ss.mm.ii., poiché è dotato di titolo edilizio e le ragioni di credito per cui si interviene o procede sono di data successiva all'entrata in vigore della legge di condono applicabile;**
- **trattasi di immobile nel quale sono state realizzate opere in parziale difformità ai sensi del DPR 380/2001 (art. 34, 36, 37) e L.R. 23/1985/L.R. 8/2015 (Testo Unico – art.16).**

Si ritiene dunque che sia possibile ridefinire la conformità edilizia dell'intero immobile con un procedimento di Accertamento di Conformità ai sensi delle suddette normative, verificando che le opere realizzate siano conformi alle norme vigenti al momento della realizzazione delle opere in difformità e alle norme vigenti al momento della presentazione della domanda di accertamento.

In via del tutto previsionale, la regolarizzazione urbanistica del fabbricato comporterebbe una spesa ipotetica valutabile preliminarmente in € 8.600,00 tra oneri professionali (al netto delle imposte dovute), consulenze specialistiche (ad esempio per il collaudo statico), eventuali oneri e sanzioni definite dall'Amministrazione Comunale in seguito ad istruttoria della pratica ed opere di ripristino, secondo una ripartizione ipotetica di questo tipo:

- Oneri professionali per redazione pratica di Accertamento di Conformità, con progettazione delle modifiche interne ed esterne (stato assentito e stato attuale ed eventuali modifiche progettuali), eventuale certificazione di Agibilità comprensiva di oneri per collaudo statico e certificazione degli impianti: € 4.500,00;
- Oneri per sanzioni e diritti di segreteria (riscontrabili con precisione a seguito di istruttoria della pratica da parte dell'ufficio tecnico che ne stabilirà l'esatto importo, considerando la sola sanzione minima paria a € 516,00 ed ulteriori spese per bolli e diritti di segreteria): € 600,00;
- Opere edilizie per realizzazione servizi igienici previsti in progetto ed opere accessorie: € 3.500,00.

Si allega estratto degli elaborati grafici approvati (non è presente copia del titolo abilitativo) e schema planimetrico dello stato attuale rilevato in sede di sopralluogo (ALLEGATO D).

2.2.6 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 7) – VERIFICA DELLA POSSIBILITA' DI VENDITA DEI BENI PIGNORATI IN UNO O PIU' LOTTI

Tenuto conto della conformazione dell'immobile, a giudizio dello scrivente non risulta possibile suddividere il bene in più lotti.

2.2.7 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 8) – SE L'IMMOBILE E' PIGNORATO SOLO PRO QUOTA, INDICARE I NOMINATIVI DEI COMPROPRIETARI E LA MISURA DELLE QUOTE A LORO SPETTANTI

L'immobile in oggetto risulta intestato a [REDAZIONE] per la quota di 5/12 ciascuno (in regime di comunione dei beni) e [REDAZIONE] per la quota di 1/6 (bene personale).

2.2.8 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 9) – ACCERTAMENTO SE L'IMMOBILE SIA LIBERO O OCCUPATO E SULLA BASE DI QUALE TITOLO

Il bene sottoposto a procedura esecutiva, di proprietà degli esecutati, risulta attualmente utilizzato dal sig. [REDAZIONE], il quale utilizza il fabbricato come deposito di vini e bibite a supporto della propria attività ristorativa, secondo un semplice accordo verbale con il sig. [REDAZIONE] ed è pertanto da intendersi libero al decreto di trasferimento.

2.2.9 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 10) – ACCERTAMENTO SE L'IMMOBILE E' OCCUPATO DAL CONIUGE SEPARATO O DALL'EX CONIUGE

L'immobile risulta non occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge.

2.2.10 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 11) – VERIFICA DELL'ESISTENZA SU BENI PIGNORATI DI EVENTUALI VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI DI INALIENABILITA' O DI INDIVISIBILITA'

Allo stato attuale non risultano vincoli di tale natura sull'immobile.

2.2.11 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 12) – VERIFICA DELL'AGGRAVIO DI CENSO, DELL'ESISTENZA DI DIRTTI DEMANIALI (DI SUPERFICIE O SERVITU' PUBBLICHE) O USI CIVICI

Allo stato attuale non risultano vincoli di tale natura sull'immobile.

2.2.12 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 12) – DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE

Premessa necessaria per la stima dei fabbricati rurali quali quello in oggetto è che questi sono necessari all'esercizio dell'attività dell'azienda agricola per destinazione economica; in virtù di tale destinazione e non vengono normalmente locati o venduti separatamente dall'azienda agricola e non esiste un loro mercato specifico. Dunque il valore del fabbricato è compreso nel valore del fondo agricolo o dell'azienda cui appartiene, poiché inscindibile da essa e risulta perciò difficoltoso trovare dei riferimenti di mercato ai fini di una comparazione diretta di immobili omogenei.

Fatta questa precisazione, procedendo nella stima al fine di ottenerne il valore complessivo del compendio dato dalla somma dei valori di immobili e terreni in esecuzione, il valore del capannone di cui al Mappale 229 può essere ottenuto confrontando i valori ottenuti da diverse tipologie di stima:

- stima con il metodo dei costi o cost approach (valore di ricostruzione deprezzato);
- stima con riferimento ai prezzi unitari di compravendita di edifici simili (prezzi desunti dagli osservatori immobiliari).

A) Stima con il metodo dei costi (Cost Approach) – costo di ricostruzione deprezzato

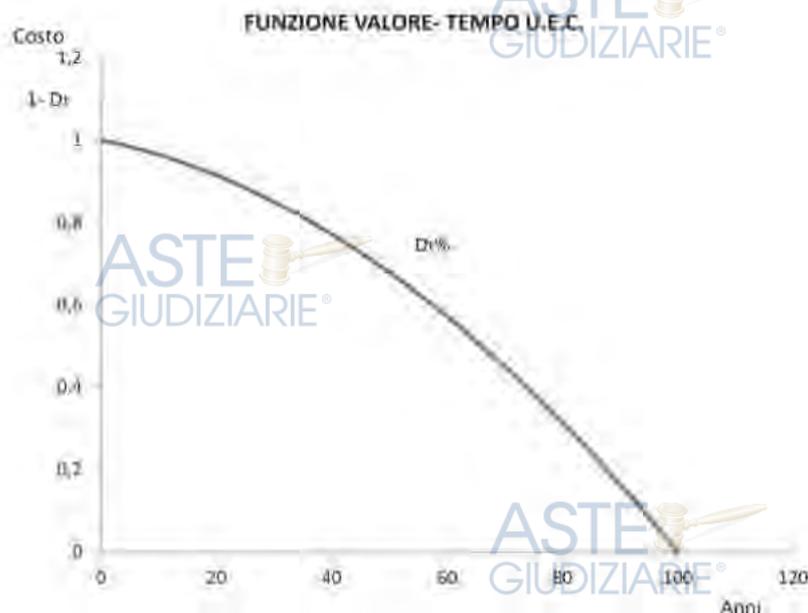
Il Cost Approach è un procedimento di stima consistente nella determinazione del valore di un immobile mediante la somma del valore del suolo e del costo di costruzione dell'edificio a nuovo al quale vengono applicati i dovuti deprezzamenti per vetustà. Tale metodo è utilizzato particolarmente nella stima di immobili di aziende agricole e industriali che hanno un mercato limitato e spesso hanno caratteristiche specifiche dettate dalla destinazione d'uso.

La stima è composta dalla valutazione dei seguenti aspetti:

- costo di ricostruzione a nuovo dell'edificio;
- valore di mercato del terreno edificato;
- deprezzamento.

Il costo di ricostruzione è dato dalla somma delle spese di costruzione sostenute in riferimento alla data di stima per realizzare un fabbricato equivalente a quello da valutare. Il costo di ricostruzione a nuovo (reproduction cost) comprende i costi tecnici di costruzione, ovvero i costi diretti (costo di costruzione delle opere edilizie), i costi indiretti (oneri di urbanizzazione, oneri professionali, costi allacciamenti servizi, spese generali, spese commercializzazione), gli oneri finanziari sul capitale a debito per costi diretti ed indiretti e l'utile del promotore sul proprio capitale di rischio.

Il valore del terreno edificato può essere stimato con il procedimento di ripartizione del valore dell'immobile secondo il rapporto di complementarietà economica (incidenza dell'area), dove il valore dell'area edificata è calcolata in percentuale rispetto al valore di costruzione del fabbricato sovrastante. Una volta stimato il costo di ricostruzione a nuovo, questo viene ridotto del valore per deprezzamento, il quale dipende da fattori di obsolescenza e deperimento dell'immobile rapportati alla sua vita utile. Per i fabbricati assimilabili a quello in esame, l'Union Européenne des Expert Comptables Economiques et Financiers (U.E.C.) ha stabilito una formula estimativa con la quale viene definito il deprezzamento percentuale $D\%$: all'inizio (per $t=0$), il deprezzamento percentuale è nullo, alla fine (per $t=n$), il deprezzamento percentuale è al 100%.



L'applicazione di tale metodo di stima ha portato alla definizione di un valore del fabbricato pari a € 83.698,55 (€ 445,21/mq).

B) Stima con riferimento ai prezzi unitari di compravendita (Osservatorio Immobiliare)

Al fine di verificare il risultato ottenuto col metodo del cost approach, si è ritenuto necessario il confronto con i valori riportati nell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, attraverso il quale è possibile individuare un *range* di valori a mq per immobili di questo tipo, ovvero capannoni tipici a supporto dell'attività agricola e capannoni industriali, i cui estremi individuano i caratteri minimi e massimi di comparazione, all'interno dei quali si posiziona l'oggetto della stima, e quindi il suo valore unitario. Tale range di valori è compreso tra un minimo di 400 €/mq e un massimo di 600 €/mq (zona periferica), ma si è ritenuto restringere tale range tra i 400€/mq ed i 500€/mq, trattandosi di capannone non esattamente collocato nella periferia urbana ma in zona agricola (per la quale non erano disponibili i dati di mercato). Dal prodotto tra valore unitario medio e superficie commerciale, è risultato il valore di mercato dell'immobile oggetto di

stima.

L'applicazione di tale metodo di stima ha portato alla definizione di un valore del fabbricato pari a € 84.600,00 (€ 450,00/mq)

Alla luce dei risultati ottenuti, mediando i valori ottenuti coi due metodi, si ottiene un valore di stima pari a € 84.149,27 (€ 447,60/mq).

Adeguamenti e correzioni della stima

A. Riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene stimato (art. 568 c.p.c.)

Viene applicata una riduzione del valore del bene pari al 10%, ovvero pari ad € 8.414,93.

B. Riduzione per regolarizzazione urbanistica

Vengono applicate le riduzioni a seguito delle considerazioni trattate nel paragrafo 2.2.5, ovvero pari ad € 8.600,00.

C. Riduzione per stato d'uso e manutenzione

Tale riduzione è implicita nelle valutazioni delle caratteristiche precedentemente trattate, dunque già influenti sul valore di stima scaturito.

D. Riduzione per lo stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento

Non vengono applicate riduzioni a tal riguardo.

Dalla differenza tra il valore del bene stimato e le riduzioni attribuite risulta un valore finale pari a:

€ 67.134,35, arrotondabile ad € 67.100,00

Si riporta successivamente il riepilogo dei calcoli sulla base delle precedenti considerazioni, dal quale scaturisce il valore di stima dell'immobile al netto degli adeguamenti e correzioni.

CALCOLO DEL VALORE DI STIMA

FABBRICATO F1 - fabbricato categoria C2, distinto in catasto al Foglio n°20, Mappale n°229 (locale di deposito/sala lavorazione prodotti)

SUPERFICIE COMMERCIALE

mq 188

A - STIMA CON IL METODO DEI COSTI (COST APPROACH) - COSTO DI RICOSTRUZIONE DEPREZZATO

COSTO DI COSTRUZIONE

descrizione	superficie (mq)	costo di costruzione (al mq)	parziale
fabbricato (ambiente unico - materiali + manodopera complessiva)	188	350,00 €	65.800,00 €
		totale (CC)	65.800,00 €

SPESE TECNICHE

descrizione	importo
spese di progettazione, direzione lavori e collaudo	11.700,00 €
	totale (ST)
	11.700,00 €

ONERI COMUNALI

descrizione	importo
non previsti (in caso di requisito di imprenditore agricolo)	0,00 €
oneri forfetari (bolli, diritti di segreteria, altro)	2.000,00 €
	totale (OC)
	2.000,00 €

		SCC somma costi di costruzione (CC+ST+OC)		79 500,00 €
VALORE DELL'AREA (valutata al 15% di SCC)		totale (VA)		11 925,00 €
UTILE PROMOTORE				
<i>descrizione</i>		<i>importo</i>	<i>%</i>	<i>importo</i>
costo di costruzione		66 800,00 €	12,5	8 225,00 €
spese tecniche		11 700,00 €	12,5	1 462,50 €
oneri comunali		2 000,00 €	12,5	250,00 €
valore dell'area		11 925,00 €	12,5	1 490,63 €
		totale (UP)		11 428,13 €
VALORE AL NUOVO VN (SCC+VA+UP)				102 853,13 €
DEPREZZAMENTO				
<i>descrizione</i>	<i>incidenza %</i>	<i>vita utile (anni)</i>	<i>vetustà (2023 - 2003)</i>	<i>parziale</i>
costruzione	60,00%	60	20	7 161,22 €
finiture	25,00%	50	20	5 876,59 €
impianti	15,00%	35	20	6 116,77 €
		totale (DP)		19 154,58 €
VALORE STIMATO (VN - DP) - metodo A				83 698,55 €
		valore unitario (a mq)		445,21 €
B - STIMA IN BASE ALLE VALUTAZIONI DI MERCATO (BANCA DATI QUOTAZIONI IMMOBILIARI)				
<i>fonte</i>	<i>tipologia</i>	<i>valore a mq min</i>	<i>valore a mq max</i>	
Banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia Entrate (zona periferica, destinazione produttiva)	capannoni industriali	400,00 €	500,00 €	
	capannoni tipici	450,00 €	600,00 €	
	valore unitario di stima minimo	400,00 €	75 200,00 €	
	valore unitario di stima massimo	500,00 €	94 000,00 €	
VALORE STIMATO - metodo B				84 600,00 €
		valore unitario (a mq)		450,00 €
VALORE STIMATO (media metodo A e metodo B)				84 149,27 €
		valore unitario (a mq)		447,60 €
ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA				
a) Riduzione per l'assenza della garanzia per vizi del bene stimato (10% del valore di stima)				8 414,93 €
b) Riduzione per regolarizzazione urbanistica				8 600,00 €
c) Riduzione per stato d'uso e manutenzione (implicita nel valore di stima)				0,00 €
d) Riduzione per lo stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento				0,00 €
		totale adeguamenti		17 014,93 €
VALORE DI STIMA FINALE - FABBRICATO F1 (MAPPALE 229)				67 134,35 €
		arrotondamento		67 100,00 €

2.2.13 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 14) – VERIFICA DELL'AMMONTARE DELLE SPESE DI GESTIONE, MANUTENZIONE ED EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE O DI NATURA CONDOMINIALE

Allo stato attuale il bene non risulta soggetto a spese di tale natura.

2.3.1 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 3)

FABBRICATO F2 - fabbricato categoria D1 (parificata alla D10), distinto in catasto al Foglio n°20, Mappale n°160 (sala lavorazione prodotti e ufficio)

INQUADRAMENTO

- perimetro catastale mappali in esecuzione
- ingombro fabbricati in esecuzione
- ingombro serre ricadenti nei mappali in esecuzione
- fabbricato in trattazione (corpo di fabbrica + tetto/superfici)
- mappale in trattazione (terreno + serre in sovrapposizione)

mappale confinante 53
(non incluso in esecuzione)

fabbricato F2
mappale 160

INQUADRAMENTO (sovrapposizione con foto aerea)



A. Descrizione dell'immobile

L'immobile in oggetto è un capannone attualmente in disuso costituito da un corpo principale che durante l'attività dell'azienda agricola "Sa Sarpa" veniva utilizzato come sala lavorazione dei prodotti derivati dalla raccolta dei pomodori; al corpo principale è collegata una zona comprendente un ufficio e servizi igienici, oltre due celle frigorifere con accesso diretto dalla sala lavorazione. Il corpo di fabbrica è contiguo al capannone identificato al Mappale 229, precedentemente collegato a quest'ultimo tramite una serranda automatizzata di sezionamento (attualmente chiusa con un pannello in lamiera sul lato del capannone in aderenza); gli accessi sono posizionati uno lateralmente, verso un piazzale di pertinenza (identificato con lo stesso Mappale 160) che si estende in continuità nella superficie dei Mappali 228 e 203 (accessibili da una strada privata con sbocco sulla strada vicinale Strada Vecchia per Monte Santo), ed altri due sul fronte libero, posizionati verso le serre dell'azienda e rialzati di circa 80cm rispetto la quota del terreno antistante. Questi ultimi due accessi consentono sia l'accesso pedonale all'interno del capannone (tramite una scaletta in ferro) che la movimentazione delle merci tramite una piattaforma mobile posizionata sotto una tettoia che delimita la zona di carico e scarico dei prodotti aziendali e le celle frigo; un ulteriore accesso pedonale permette la comunicazione tra l'ufficio ed il piazzale laterale.

Esternamente il corpo di fabbrica principale si sviluppa in continuità con l'adiacente capannone, ha esposizione a Nord/Est con tre lati liberi costituiti da pareti in pannelli coibentati "sandwich" con finitura di colore verde e con finestre poste sulla parte più alta delle pareti laterali; la copertura è a doppia falda realizzata anch'essa in pannelli sandwich di lamiera coibentata e manto di finitura ad onduline. La struttura portante principale è intelaiata e costituita da portali con pilastri HEB 160 incernierati alla fondazione e travi IPE 200 ad ali parallele. I portali risultano controventati con tiranti in acciaio disposti sia sulle pareti laterali che sulla copertura. I pannelli sandwich di chiusura delle pareti e della copertura risultano del tipo autoportante con elementi rigidi "rompi tratta" ogni 120cm circa.

La parte di fabbricato in corrispondenza della zona ufficio e servizi igienici è invece realizzata in muratura portante (presumibilmente in blocchetti di cemento) e copertura anch'essa a doppia falda, in parte in continuità con quella del capannone.

Le celle frigo infine risultano, da un'ispezione visiva, realizzate come due blocchi costituiti da pannelli in lamiera zincata e plastificata (pareti e copertura), pavimento in continuità con quello della sala lavorazione e protette esternamente da tettoie precarie realizzate in onduline in fibrocemento e lamiere grecate coibentate. Il loro ingombro ricade nella superficie del Mappale 226. Le condizioni generali dell'edificio, sia esternamente che internamente, sono da ritenersi più che sufficienti, nonostante non venga più utilizzato con continuità da circa due anni ed appaia

perciò carente dal punto di vista della pulizia e dell'ordine dei materiali contenuti. Come verrà successivamente esposto sono presenti alcuni macchinari, anche ad installazione fissa, a corredo delle dotazioni tecniche del fabbricato.

L'immobile risulta edificato a seguito della Concessione Edilizia n°99 del 21/07/2003 avente come oggetto anche altri fabbricati dell'azienda agricola; nel caso dell'immobile in oggetto, la pratica riguardava la sanatoria ai sensi dell'art. 13 della Legge 47/85 del capannone sulla base di elaborati progettuali che, come verrà successivamente trattato nel paragrafo 2.3.5, evidenziano diverse difformità di realizzazione, alcune di natura sostanziale.

Pur essendo il titolo abilitativo del 2003, la costruzione (perlomeno per quanto riguarda il corpo principale e gli uffici) risale presumibilmente alla prima metà degli anni '90 (anno 1992 orientativamente) e con certezza il fabbricato era già presente alla fine dello stesso decennio, secondo quanto visualizzabile nelle foto aree del sito Sardegna Geoportale.

In generale il fabbricato si sviluppa dunque in diverse zone con utilizzi specifici ai fini dell'attività aziendale, in particolare gli ambienti sono così suddivisi in blocchi specifici:

CORPO PRINCIPALE

- 01_sala lavorazione – superficie rilevata 281.64mq – altezza di imposta 3.95m – altezza di colmo 5.07m: internamente il capannone si sviluppa secondo un grande ambiente nel quale è stato ricavato un piccolo ufficio di 3.24mq delimitato da una struttura in alluminio e vetro, in prossimità dell'impianto di pesatura all'ingresso mentre sul lato opposto sono posizionati altri macchinari che venivano utilizzati durante l'attività dell'azienda. L'ambiente comunica con l'esterno tramite tre portoni principali posti rispettivamente uno verso il piazzale laterale (ad azionamento elettrico) e due verso il fronte principale del capannone (rivolto idealmente verso le serre dell'azienda) che consentono l'attuale ingresso pedonale e, in passato, quello delle merci tramite un ulteriore serranda elettrica; un'altra porta esterna conduce alla tettoia laterale che protegge le celle frigo. Queste sono direttamente accessibili dall'interno con due porte speciali. L'area di lavoro è inoltre collegata ad un altro corpo di fabbrica che ospita l'ufficio ed i servizi igienici, restituendo una distribuzione generale del fabbricato articolata in modo molto funzionale.

La pavimentazione è di tipo industriale in cemento liscio e verniciato di colorazione rosso scuro; le finestre poste sulla parte sommitale delle facciate laterali sono ad azionamento manuale mediante leveraggi meccanici; l'impianto elettrico è a vista ed è dotato di interruttori e quadri di sicurezza relativi ai portoni sezionali ed alle celle frigorifere.

Per quanto riguarda i macchinari ed attrezzature ad installazione fissa presenti nel capannone si è rilevata la presenza di una bilancia industriale marca "Nuova Marengo" con piattaforma per la pesatura dai 25kg ai 1500kg; altre attrezzature presenti, del tipo

amovibile, sono un nastro trasportatore motorizzato (con tratto in pendenza per il sollevamento e carico dei prodotti), un tavolo rotante di accumulo (motorizzato) con struttura in acciaio inox e piano in nylon (utilizzato per il confezionamento dei prodotti) collegato ad un ulteriore nastro trasportatore, due tavoli da lavoro con struttura in ferro. Sono presenti anche alcuni mezzi per la movimentazione delle merci, quali un transpallet elettrico (del tipo con "uomo a terra") marca "OM" modello TL ed uno manuale marca "Ormic".

Le condizioni generali di tale porzione di fabbricato sono complessivamente buone, risulterebbe comunque necessaria un'ordinaria manutenzione ordinaria delle finiture oltre ad una pulizia generale dei locali.

BLOCCO UFFICI/SERVIZI

Il corpo di fabbrica dedicato a tali funzioni si sviluppa secondo i seguenti ambienti:

- 02a_disimpegno – superficie rilevata 2.15mq – altezza 2.43m: è un piccolo ambiente che fa da "filtro" tra la sala di lavorazione e l'ufficio, disimpegnando i vari ambienti di servizio; è caratterizzato da pavimentazione in gres formato 30x30cm e finitura delle pareti ad intonaco con pittura colore azzurro.

- 02b_ripostiglio – superficie rilevata 4.50mq – altezza min. 2.45m – altezza max 2.68m: è un ambiente utilizzato come sgabuzzino ed è separato dall'ufficio tramite una pannellatura in PVC; le finiture sono analoghe al disimpegno. E' presente una finestrella per l'illuminazione ed areazione del locale.

- 02c_bagno – superficie rilevata 2.94mq – altezza 2.43m: è il servizio igienico a supporto del fabbricato ed è dotato di lavabo, wc e doccia a pavimento; le finiture sono analoghe al disimpegno, con le pareti rivestite in piastrelle di ceramica. E' presente una finestra per l'illuminazione ed areazione del locale.

- 02d_ufficio – superficie rilevata 22.48mq – porzione con altezza 2.43m – porzione con altezza min. 2.45m – altezza max 2.68m: è l'ambiente nel quale si svolgeva l'organizzazione e la logistica dell'azienda ed ospitava alcune postazioni di lavoro; è caratterizzato da pavimentazione in gres formato 30x30cm e finitura delle pareti ad intonaco con pittura colore azzurro. Il soffitto, nella porzione ad altezza 2.43m, risulta controsoffittato con un solaio prefabbricato grecato, posizionato ad una quota inferiore rispetto alla maggior altezza data dalla falda del capannone che si sviluppa in continuità sopra il corpo di fabbrica; l'altra porzione di copertura è inclinata ed è realizzata con una pannellatura tipo "sandwich".

Sono presenti due finestre per l'illuminazione ed areazione del locale ed una porta di comunicazione con l'adiacente piazzale laterale.

Le condizioni generali di tale porzione di fabbricato sono complessivamente sufficienti e risulterebbe necessaria un'ordinaria manutenzione ordinaria delle finiture oltre ad una pulizia generale dei locali.

PIATTAFORMA DI CARICO E CELLE FRIGORIFERE

Trattasi della porzione di fabbricato definita superiormente da alcune tettoie che seguono l'ingombro in pianta sia di spazi aperti per la movimentazione merci e posizionamento delle celle frigorifere che di altri locali delimitati da murature.

- 03a_piattaforma di carico – superficie indicativa rilevata 27.87mq: è uno spazio aperto protetto da tettoia di copertura, sopraelevato di circa 80cm rispetto al terreno sottostante ed a livello con l'interno del capannone, adibito a zona di deposito temporaneo dei prodotti aziendali; per tale funzione è presente una piattaforma meccanica che inclinandosi permette di superare il dislivello tra terreno e capannone allineandosi alla pavimentazione della piattaforma. La pavimentazione è di tipo industriale di colorazione rosso scuro.

- 03b_vano cella frigo 1 – superficie indicativa rilevata 25.11mq: è uno spazio parzialmente aperto, aderente al capannone e protetto da tettoia, delimitato dall'involucro murario in blocchi di cemento che include anche la più piccola delle due celle frigo; lo spazio residuale è assimilabile ad un magazzino sul retro della cella. La pavimentazione è in battuto di cemento al grezzo, le murature non sono intonacate.

- 03c_patio coperto per cella frigo 2 – superficie indicativa rilevata 57.81mq: è uno spazio aperto aderente al capannone ed al vano della cella 1, protetto da tettoia, che sostanzialmente consiste in un patio o piattaforma in battuto di cemento sulla quale è poggiata la cella frigo 2.

Per quanto riguarda le celle frigorifere, come precedentemente indicato queste sono direttamente accessibili solamente dall'interno della sala lavorazione e si riportano le caratteristiche dedotte:

- la cella 1, che da un'analisi visiva sembrerebbe meno recente, è costituita da pannelli in lamiera zincata e plastificata (pareti e copertura) di altezza paria a 2.75m, ingombro interno paria a 3.80m x 3.84m, porta speciale scorrevole di marca "Foris Index" con telaio e pannello porta in PVC ed isolamento interno in poliuretano espanso iniettato. La refrigerazione è data da un'unità refrigerante monoblocco marca "Zanotti".

- la cella 2, che da un'analisi visiva sembrerebbe più recente, è costituita da pannelli in lamiera zincata e plastificata (pareti e copertura) di altezza paria a 2.75m, ingombro interno pari a 4.48m x 5.25m, porta speciale scorrevole di marca "Misa" con telaio e tampone con rivestimento in lamiera di acciaio zincato ed isolamento interno in poliuretano iniettato. Non è stato possibile accedere nel retro della cella per verificare la tipologia dell'impianto di

refrigerazione.

Le celle si presentano in buone condizioni, sono presenti segni di usura e deterioramento nella pavimentazione (di tipo industriale, con griglie di scolo).

PIAZZALE

- 04_piazzale esterno – superficie indicativa 195.26mq: è il piazzale di pertinenza del fabbricato (identificato con lo stesso Mappale 160) realizzato in battuto di cemento, che si estende in continuità con la superficie dei Mappali 228 e 203, tutti accessibili dal cancello carrabile posto sulla strada privata con sbocco sulla strada vicinale Strada Vecchia per Monte Santo). La superficie del piazzale (intesa come ingombro riportato in mappa catastale) si estende sino al fronte principale del fabbricato, non è delimitato e risulta dunque in continuità con gli altri mappali dei terreni aziendali. In prossimità del fronte del fabbricato risulta come una semplice porzione di terreno sterrato che divide il capannone da una serra antistante; in tale porzione è collocata la fossa Imhoff per lo scarico delle acque reflue del bagno. In corrispondenza dell'ufficio è posizionata una cisterna per la riserva idrica.

Al fine della corretta valutazione, vengono di seguito approfondite alcune caratteristiche dell'immobile, influenti sui parametri di stima.

B. Caratteristiche di localizzazione urbana

Tali caratteristiche sono comuni a tutti gli immobili del compendio pignorato (vedasi punto B del paragrafo 2.2.1).

C. Caratteristiche di posizione

Il fabbricato si sviluppa su un unico livello, lateralmente in continuità con il piazzale esterno e frontalmente con il terreno antistante posto ad una quota più bassa di circa 80cm, dislivello che comunque è compensato dalla presenza della piattaforma mobile agevolando l'utilizzo del fabbricato per gli scopi di natura produttiva (stoccaggio di prodotti e materiali, sala di lavorazione) e l'accesso di mezzi per il carico e lo scarico dei prodotti. La conformazione del capannone con tre lati liberi ed esposizione a Nord/Est implica inoltre una discreta illuminazione dell'ambiente di lavorazione.

D. Caratteristiche tipologiche

Le condizioni generali dell'edificio, sia esternamente che internamente, sono da ritenersi mediamente più che sufficienti, sia per quanto riguarda lo stato di conservazione di tutti gli elementi costruttivi (struttura portante del capannone e murature dei corpi di fabbrica laterali, pannellature perimetrali e di copertura, infissi esterni) che delle finiture, salvo un ordinario deterioramento della pavimentazione di tipo industriale (dove sono presenti dei distacchi della finitura superficiale a causa del normale utilizzo del locale e della movimentazione di merci e

prodotti) ed il deperimento generale dovuto al mancato utilizzo degli ultimi tempi; in virtù di tali condizioni sarebbero auspicabile degli interventi generali di manutenzione ordinaria e di pulizia.

Le finiture e le dotazioni sono del seguente tipo:

- pareti in pannelli coibentati “sandwich” con finitura esterna di colore verde ed interna colore bianco (per il capannone/sala lavorazione);
- pareti in muratura con finitura ad intonaco e pittura esterna colore verde (per il blocco uffici/servizi), non rifinite per l’involucro murario della cella frigo 1;
- pareti interne e tramezzature in laterizio con finitura ad intonaco e pittura interna colore azzurro, con porzioni rivestite in piastrelle ceramiche (per il blocco uffici/servizi);
- copertura in pannelli coibentati “sandwich” con finitura interna colore bianco e manto di copertura ad onduline (per il capannone/sala lavorazione e blocco uffici/servizi) e controsoffittatura con solaio prefabbricato greco (per il solo blocco uffici/servizi);
- infissi (finestre) ad azionamento manuale mediante leveraggi meccanici, con telaio metallico, vetro singolo e grate metalliche di protezione (per il capannone/sala lavorazione);
- infissi in alluminio, telaio colore bianco, vetro doppio e persiane (per il solo blocco uffici/servizi);
- portone scorrevole ad azionamento manuale con struttura metallica e pannellatura coibentata (per il capannone/sala lavorazione);
- portoni con serranda elettrica di sezionamento e dispositivi di sicurezza (per il capannone/sala lavorazione);
- pavimentazione in cemento liscio di tipo industriale, verniciatura di colorazione rosso scuro (per il capannone/sala lavorazione, piattaforma di carico e celle frigorifere);
- pavimentazione in gres formato 30x30cm (per il blocco uffici/servizi);

La dotazione impiantistica è costituita da:

- impianto elettrico con prese da 380V, canalizzazioni a vista (per il capannone/sala lavorazione);
- impianto elettrico misto sottotraccia e a vista (per il blocco uffici/servizi);
- climatizzatore posizionato nell’ambiente ufficio;
- riserva idrica con approvvigionamento da riempimento periodico, scarico dei reflui su fossa Imhoff.

Sono inoltre presenti i macchinari e le attrezzature già specificate nella descrizione dei vari corpi di fabbrica.

2.3.2 Calcolo della superficie commerciale dell’immobile

Dal calcolo della superficie commerciale dell’immobile, in base alle superfici utili dedotte dalle planimetrie di rilievo, è scaturito un valore di **383 mq**:

ambiente	sup. nette (mq)	fatt. s.comm.	sup. comm. (mq)
piano terra/corpo principale			
1 sala lavorazione	281,64	100%	281,64
piano terra/blocco uffici - servizi			
2a disimpegno	2,15	100%	2,15
2b ripostiglio	4,50	100%	4,50
2c bagno	2,94	100%	3,49
2d ufficio	22,48	100%	22,48
piano terra/piattaforma di carico e celle frigorifere			
3a piattaforma di carico	27,87	10%	2,79
3b vano cella frigo 1	25,11	100%	25,11
3c patio coperto per cella frigo 2	57,81	10%	5,78
piano terra/piazzale			
4 piazzale	195,26	10%	19,53
murature/involucro			
involucro esterno - corpo principale	6,49	100%	6,49
involucro esterno - blocco uffici/servizi	4,37	100%	4,37
muri interni - blocco uffici/servizi	1,12	100%	1,12
involucro esterno - piattaforma e celle frigorif.	3,30	100%	3,30
totale	626,25		382,74
arrotondamento superficie commerciale totale (mq)			383

riepilogo superfici commerciali	sup. comm. (mq)
corpo principale - capannone e sala lavorazione	288,00
blocco uffici/servizi	38,00
vano cella frigo 1	28,00
piattaforma di carico (coperta da tettoia)	3,00
patio cella frigo 2 (coperta da tettoia)	6,00
piazzale	20,00

2.3.3 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 4) – CONFORMITA' TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO

I dati riportati nella documentazione del pignoramento riguardano sommariamente la località nella quale è situato l'immobile e gli identificativi catastali. Tali dati risultano corretti e hanno permesso l'identificazione dell'immobile in sede di ricerca di documentazione (catasto e uffici comunali) e di sopralluogo.

2.3.4 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 5) – CONFORMITA' DEL BENE ALLA DOCUMENTAZIONE CATASTALE

Il bene risulta regolarmente censito al N.C.E.U. Gli estremi catastali identificano in maniera univoca l'oggetto di stima. Tuttavia vi sono alcune incongruenze nella rappresentazione

planimetrica dell'immobile dovute alle difformità tra lo stato di fatto e quanto rappresentato nella planimetria catastale, che ricalca quanto riportato negli atti abilitativi dell'edificio (Concessione Edilizia n°99 del 21/07/2003).

A parere dello scrivente, risulterà necessario effettuare l'aggiornamento della planimetria catastale dell'immobile e dell'estratto di mappa (per via della differenza di sagoma del fabbricato), previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, mediante pratica DOCFA e PREGEO al fine di restituire l'esatta conformazione e consistenza dell'unità immobiliare in oggetto (previa conclusione positiva dell'iter di regolarizzazione urbanistica per le difformità conformabili, successivamente trattate). Si evidenzia che la porzione di fabbricato in cui sono posizionate le celle frigo e le relative tettoie e piani di appoggio ricadono nel confinante Mappale 226.

L'immobile è accatastato con categoria D1 (opifici – capannone per lavorazione della materia prima), con indicazione di categoria parificata alla D10 (fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole).

2.3.5 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 6) – INDICHI L'UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE E CONFORMITA' DEL BENE ALLA CONCESSIONE EDILIZIA E AGIBILITA'

L'immobile ricade in zona E – aree ad uso agricolo, le cui norme sono contenute nel:

- Programma di Fabbricazione vigente del 21/12/1989 – zona E *“che comprende le zone destinate ad usi agricoli compresi gli edifici, le attrezzature e gli impianti connessi al settore agropastorale e alla valorizzazione dei prodotti”* (prescrizioni dell'allegato “A” inserite all'interno del Certificato di Destinazione Urbanistica);
 - Piano Urbanistico Comunale adottato nel 30/03/2021 (in adeguamento al Piano di Assetto Idrogeologico ed al Piano Paesaggistico Regionale). In particolare il fabbricato ricade nella **sottozona E2** del PUC, definita nell'art. 146 come **“aree agricole di primaria importanza, sui suoli agricoli di I-II-III Classe di capacità d'uso”**, in cui sono previste le destinazioni d'uso di cui al comma 1-a *“attività agricole e zootecniche, acquacoltura e itticoltura, valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali con l'esclusione degli impianti classificabili come industriali, fatti salvi gli ampliamenti degli insediamenti preesistenti alla data di entrata in vigore delle direttive agricole approvate con DGR n. 228 del 3 agosto 1994”* e sono ammessi gli interventi di cui al comma 2-b *“...ampliamento e nuova costruzione di fabbricati e impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo - compresa la residenza anche di soggetti esercitanti l'attività agricola pur non essendo imprenditori agricoli professionali esclusivamente - alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con l'esclusione degli impianti classificabili come industriali”*.
- Risulta quindi coerente la destinazione del bene rispetto alle prescrizioni degli strumenti urbanistici. Dagli atti forniti dal Servizio Tecnico del Comune di Pula a seguito di richiesta effettuata dal

sottoscritto con protocollo n°29619 del 28/10/2022, sono state reperite le seguenti informazioni relative ai titoli abilitativi dell'immobile:

- risulta la dichiarazione di agibilità per l'immobile in oggetto, relativamente al solo corpo di fabbrica del capannone adibito a sala di lavorazione, identificata con Codice Univoco SUAP n°106, protocollo n°5456 del 15/03/2012. A corredo della pratica è allegato anche il certificato di collaudo statico della struttura metallica del capannone;

- lo stato assentito dell'immobile (ultimo progetto approvato) risulta dalla Concessione Edilizia n°99 del 21/07/2003 avente come oggetto anche altri fabbricati dell'azienda agricola; nel caso dell'immobile in oggetto, in particolare per la parte costituita dalla sala lavorazione e dal blocco uffici, la pratica riguardava la sanatoria ai sensi dell'art. 13 della Legge 47/85 rispetto all'originaria Concessione Edilizia n°84 del 05/07/1991 e Variante n°172 del 13/12/1991; nella stessa pratica è prevista la realizzazione del vano adibito alla cella frigo n°1. Rispetto allo stato assentito ed agli elaborati progettuali risultano alcune difformità che verranno di seguito esposte;

- la conformazione dell'immobile è rappresentata nella pratica identificata con Codice Univoco n°1158 (protocollo n°21057 del 14/10/2015) alla quale è seguito Provvedimento Unico n°81 del 25/11/2015 (protocollo n°24624 del 25/11/2015), relativa all'installazione di un impianto termico a supporto delle serre di coltivazione dell'azienda Sa Sarpa; negli elaborati grafici e relazioni allegati al progetto sono rappresentati gli edifici e le serre presenti all'interno dell'azienda, tra cui il fabbricato in oggetto; la rappresentazione grafica risulta sostanzialmente corrispondente rispetto allo stato attuale, pur essendo indicata negli elaborati la dicitura "*lievi modifiche di sagoma e volume rispetto all'approvato*". Tale pratica ed il relativo provvedimento sono relativi all'intervento su un altro immobile dell'azienda, perciò non può essere considerato abilitativo per l'immobile in oggetto;

- da parte della proprietaria [REDACTED] è stata inoltrata la richiesta di Accertamento di Conformità (ai sensi dell'art. 16 della L.R. 8/2015 e dell'art. 34 del DPR 380/2001) inerente le infrastrutture edilizie insistenti nei lotti di terreno dell'azienda Sa Sarpa, con protocollo n°17896 del 04/09/2015. A tale richiesta non è seguito alcun esito da parte del Settore Tecnico del Comune di Pula e, per tale motivo, non sono stati forniti al sottoscritto gli elaborati progettuali e la documentazione necessaria al fine di approfondire l'oggetto della richiesta. Si presume che la pratica si sia resa necessaria per regolarizzare le varie difformità presenti, in maniera più o meno evidente, in tutti i fabbricati facenti parte del compendio pignorato rispetto ai titoli abilitativi.

Si segnala inoltre che il fabbricato è stato oggetto di richiesta di ulteriori titoli abilitativi, in particolare:

- in data 03/10/2007 con protocollo n°19356 è stata presentata Denuncia di Inizio Attività per l'installazione di un impianto fotovoltaico con potenza di picco pari a 19.89 KWp, da posizionarsi in

parte sulla copertura del fabbricato in oggetto ed in parte su quella del capannone adiacente identificato al Mappale 160 (intervento non realizzato);

- in data 12/12/2008 con protocollo n°24187 è stata presentata Denuncia di Inizio Attività per opere di manutenzione straordinaria da effettuarsi sull'azienda agricola Sa Sarpa per la sistemazione di serre e magazzino, ai sensi del bando della Regione Sardegna per il finanziamento degli interventi previsti nel Piano Operativo Regionale riguardante il "comparto delle coltivazioni orticole in pieno campo e in colture protette" 2000-2006; dalla documentazione agli atti non è rilevabile la specificità degli interventi previsti e quali immobili dell'azienda in particolare fossero interessati dalla D.I.A..

Rispetto agli elaborati relativi agli atti abilitativi (in riferimento alla C.E. n°99/2003) sono state riscontrate le seguenti difformità, in particolare si evidenzia:

Dimensioni generali ed ingombro planimetrico:

- per il corpo di fabbrica adibito a capannone (sala lavorazione): sostanziale corrispondenza tra ingombro planimetrico di progetto ed ingombro rilevato, superiore alla tolleranza del 2% la lunghezza del lato corto del capannone (rilevati 12.15m contro gli 11.75m in progetto);

- per il corpo di fabbrica adibito a blocco uffici/servizi: evidente incremento della superficie del corpo di fabbrica, maggiore estensione del lato in corrispondenza del prospetto laterale dell'edificio (restituiti graficamente 7.05m contro i 3.50m in progetto) mentre è sostanzialmente corretta la larghezza in corrispondenza del prospetto principale;

- per il vano adibito ad ospitare la cella frigo: sostanziale corrispondenza della superficie del vano, nonostante le dimensioni siano leggermente eccedenti la tolleranza del 2% (in difetto ed in eccesso a seconda del lato, superficie sostanzialmente corrispondente);

Altezze:

- per il corpo di fabbrica adibito a capannone (sala lavorazione): altezza interna di imposta della copertura sostanzialmente corrispondente tra misura in progetto e misura rilevata; altezza interna di colmo inferiore a quella di progetto (rilevati 5.07m contro i 6.50m in progetto);

- per il corpo di fabbrica adibito a blocco uffici/servizi: altezza minima e massima della copertura sostanzialmente corrispondente tra misura in progetto e misura dedotta dalla restituzione grafica; la porzione del blocco con copertura a falda ortogonale alla principale (non prevista in progetto) ha altezza minima 2.45m e massima pari a 2.68m;

- per il vano adibito ad ospitare la cella frigo: le altezze dedotte dalla restituzione grafica sono inferiori a quelle indicate in progetto (altezza minima 2.90m contro i 3.60m in progetto, altezza massima 2.75m contro i 4.00m in progetto);

Aperture:

- per il corpo di fabbrica adibito a capannone (sala lavorazione): diversa conformazione delle finestre esistenti rispetto al progetto approvato: negli elaborati grafici di cui alla C.E. 99/2003,

nel prospetto laterale (lato piazzale) sono presenti 3 finestre di dimensioni 2.00m x 2.00m ed un portale di accesso di dimensioni 4.40m di larghezza e 3.50m di altezza mentre sul lato opposto sono rappresentate 4 finestre di dimensioni 2.00m x 2.00m; allo stato attuale sono invece presenti nel prospetto lato piazzale delle finestrate continue nella parte sommitale delle facciate laterali costituite da 3 finestre a vasistas di dimensione indicativa 2.00m di larghezza e 1.20m di altezza intervallate da dei vetri fissi, con interposto il portale laterale di dimensioni 3.40m x 3.40m. Sul prospetto laterale opposto erano previste 4 finestre di dimensione 2.00m x 2.00m, allo stato attuale le finestre sono sempre 4 a vasistas di dimensione indicativa 2.00m di larghezza e 1.20m di altezza intervallate da dei vetri fissi; inoltre è presente una porta di misure 1.25m x 2.40m per consentire l'uscita al patio in cui è installata la cella frigo 2. Il prospetto frontale invece in progetto prevedeva un unico portale di dimensioni 4.40m di larghezza e 3.50m di altezza, mentre sono presenti 2 accessi entrambi di larghezza 2.85m e altezza pari a 3.00m.

- per il corpo di fabbrica adibito a blocco uffici/servizi: essendo stato realizzato in maniera piuttosto difforme nel suo involucro, anche le aperture sono posizionate diversamente in modo da assecondare la distribuzione interna, in particolare si evidenzia una leggera differenza nelle dimensioni della finestra del bagno (prevista 0.40m x 1.40m e realizzata 0.60m x 1.60m), realizzata una nuova finestra nell'ambiente ufficio (dimensioni 1.20m x 1.30m), variate le altre due aperture del locale ufficio previste in progetto (previste una finestra 1.10m x 1.40m ed una porta 0.80m x 2.10m, realizzate una finestra 1.00m x 1.30m ed una porta 1.00m x 2.20m) ed aggiunta una finestra di dimensione 0.70m x 0.40m per il ripostiglio.

- per il vano adibito ad ospitare la cella frigo: al netto delle differenze dimensionali, è stata mantenuta l'impostazione progettuale delle aperture, ovvero porta di ingresso 0.90m x 2.10m sul prospetto principale e apertura a tutta larghezza di dimensione 4.00m x 1.00m sul prospetto laterale; le aperture esistenti sono state realizzate solamente al grezzo e non sono presenti i relativi infissi.

Distribuzione:

- per il corpo di fabbrica adibito a capannone (sala lavorazione): trattandosi di un ambiente unico non sono riscontrabili differenze in tal merito; si evidenzia la sola presenza di una partizione amovibile realizzata in infisso di alluminio e vetrata per ricavare un piccolo angolo ufficio in prossimità della bilancia;

- per il corpo di fabbrica adibito a blocco uffici/servizi: rispetto allo stato assentito è stata ampliata l'intera superficie del blocco, aumentando la superficie del vano adibito ad ufficio e ricavando un ripostiglio.

Altre opere:

In generale non erano indicate nel progetto approvato tutte quelle opere esterne inerenti la

piattaforma di carico e le tettoie realizzate a protezione della stessa zona di carico e della cella frigo 2 (probabilmente aggiunta successivamente alla cella 1).

Le incongruenze descritte, perlomeno quelle incidenti sulla sagoma e morfologia dell'edificio, comportano una variazione sostanziale rispetto allo stato assentito rendendo necessaria la regolarizzazione delle opere eseguite in parziale difformità, le quali implicano sia un incremento volumetrico oltre le tolleranze (indicativamente, per il capannone principale 1138.11mc esistenti contro i 1101.60mc in progetto, per il blocco uffici 122.83mc esistenti contro i 62.40mc in progetto) che di conformazione del fabbricato (variazione dell'altezza e dei prospetti), dietro il pagamento degli oneri e di una sanzione (minima pari a € 516,00) che verrà definita con esattezza dall'Amministrazione Comunale solo successivamente all'istruttoria della relativa pratica ai fini del rilascio del titolo autorizzativo. Si precisa che in fase di redazione della pratica edilizia sarà necessario verificare se le difformità possano rientrare nei limiti previsti dal D.P.R. 380/2001 (art. 36), dalla Legge n°47/85 (art. 13) e dalla L.R. 23/1985/L.R. 8/2015 (Testo Unico – art.16) in materia di controllo dell'attività urbanistica per quanto riguarda le opere eseguite in parziale difformità, soprattutto riguardo l'aspetto della volumetria massima edificabile nell'accorpamento dei lotti aziendali (volume realizzato che, come indicato in progetto di cui alla C.E. 99/2003, rientra entro il limite massimo di 0.1mc/mq per le strutture a supporto delle attività agricole), al lordo delle tolleranze ammesse entro una variazione del 2%.

Sulla base di tali considerazioni è plausibile che venga rilasciato il titolo in sanatoria, ma solo un'esauritiva redazione della pratica di accertamento, comprensiva dei calcoli dettagliati della volumetria effettivamente esistente e della documentazione a corredo dell'istanza, e la discussione della stessa con l'ufficio tecnico al fine di risolvere eventuali criticità possono confermare il buon esito della procedura.

In sintesi si può ritenere che:

- **l'immobile non rientra nei casi di applicazione dei termini in base al combinato disposto del DPR 380/2001 (art. 46 comma 5) e della Legge 47/1985 (art. 40 comma 6) e ss.mm.ii., poiché è dotato di titolo edilizio e le ragioni di credito per cui si interviene o procede sono di data successiva all'entrata in vigore della legge di condono applicabile;**
- **trattasi di immobile nel quale sono state realizzate opere in parziale difformità ai sensi del DPR 380/2001 (art. 34, 36, 37) e L.R. 23/1985/L.R. 8/2015 (Testo Unico – art.16).**

Si ritiene dunque che sia possibile ridefinire la conformità edilizia dell'intero immobile con un procedimento di Accertamento di Conformità ai sensi delle suddette normative, verificando che le opere realizzate siano conformi alle norme vigenti al momento della realizzazione delle opere in difformità e alle norme vigenti al momento della presentazione della domanda di accertamento.

In via del tutto previsionale, la regolarizzazione urbanistica del fabbricato comporterebbe una

spesa ipotetica valutabile preliminarmente in € 9.600,00 tra oneri professionali (al netto delle imposte dovute), consulenze specialistiche, eventuali oneri e sanzioni definite dall'Amministrazione Comunale in seguito ad istruttoria della pratica ed opere di ripristino, secondo una ripartizione ipotetica di questo tipo:

- Oneri professionali per redazione pratica di Accertamento di Conformità, con progettazione delle modifiche interne ed esterne (stato assentito e stato attuale ed eventuali modifiche progettuali), eventuale completamento della dichiarazione di Agibilità comprensiva di oneri per certificazione degli impianti (e tenendo conto del già presente collaudo statico del capannone), al fine di uniformare la conformità urbanistica allo stato di fatto: € 4.000,00;
- Oneri professionali per redazione pratica catastale di aggiornamento dell'estratto di mappa (PREGEO) e della planimetria (DOCFA), inclusi i rilievi strumentali, spese vive e costi vivi della pratica: € 2.000,00;
- Oneri per sanzioni e diritti di segreteria (riscontrabili con precisione a seguito di istruttoria della pratica da parte dell'ufficio tecnico che ne stabilirà l'esatto importo, considerando la sola sanzione minima pari a € 516,00 ed ulteriori spese per bolli e diritti di segreteria): € 600,00;
- Opere edilizie accessorie (spesa indicativa per rimozioni, demolizioni, ripristini): € 3.000,00.

Si allega copia degli atti abilitativi con relativi elaborati grafici e schema planimetrico dello stato attuale rilevato in sede di sopralluogo (ALLEGATO D).

2.3.6 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 7) – VERIFICA DELLA POSSIBILITA' DI VENDITA DEI BENI PIGNORATI IN UNO O PIU' LOTTI

Tenuto conto della conformazione dell'immobile, a giudizio dello scrivente non risulta possibile suddividere il bene in più lotti.

2.3.7 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 8) – SE L'IMMOBILE E' PIGNORATO SOLO PRO QUOTA, INDICARE I NOMINATIVI DEI COMPROPRIETARI E LA MISURA DELLE QUOTE A LORO SPETTANTI

L'immobile in oggetto risulta intestato a [REDAZIONE] per la quota di 5/12 ciascuno (in regime di comunione dei beni) e [REDAZIONE] per la quota di 1/6 (bene personale).

2.3.8 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 9) – ACCERTAMENTO SE L'IMMOBILE SIA LIBERO O OCCUPATO E SULLA BASE DI QUALE TITOLO

Il bene sottoposto a procedura esecutiva è occupato dagli esecutati aventi titolo in qualità di proprietari dell'immobile ed è e pertanto da intendersi libero al decreto di trasferimento.

2.3.9 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 10) – ACCERTAMENTO SE L'IMMOBILE E OCCUPATO DAL CONIUGE SEPARATO O DALL'EX CONIUGE

L'immobile risulta non occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge.

2.3.10 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 11) – VERIFICA DELL'ESISTENZA SUI BENI PIGNORATI DI EVENTUALI VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI DI INALIENABILITA' O DI INDIVISIBILITA'

Allo stato attuale non risultano vincoli di tale natura sull'immobile.

2.3.11 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 12) – VERIFICA DELL'AGGRAVIO DI CENSO, DELL'ESISTENZA DI DIRTTI DEMANIALI (DI SUPERFICIE O SERVITU' PUBBLICHE) O USI CIVICI

Allo stato attuale non risultano vincoli di tale natura sull'immobile.

2.3.12 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 12) – DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE

Sulla base delle stesse premesse esposte per il precedente immobile, il valore del capannone di cui al Mappale 160 può essere ottenuto confrontando i valori ottenuti da diverse tipologie di stima:

- stima con il metodo dei costi o cost approach (valore di ricostruzione deprezzato);
- stima con riferimento ai prezzi unitari di compravendita di edifici simili (prezzi desunti dagli osservatori immobiliari).

A) Stima con il metodo dei costi (Cost Approach) – costo di ricostruzione deprezzato

Ad integrazione di quanto già esposto per l'immobile precedente, si precisa che il costo di costruzione è stato valutato per tipologia del corpo di fabbrica ed includendo nel costo parametrico di costruzione la valutazione dell'incidenza di attrezzature e dotazioni tecniche (ad esempio, il costo di costruzione del capannone subisce un incremento di € 60/mq rispetto all'immobile precedente, dato dalla valutazione parametrica delle attrezzature ripartita sulla superficie commerciale del corpo di fabbrica).

L'applicazione di tale metodo di stima ha portato alla definizione di un valore del fabbricato pari a € 159.478,31 (€ 416,39/mq).

B) Stima con riferimento ai prezzi unitari di compravendita (Osservatorio Immobiliare)

Sulla base delle stesse considerazioni fatte per il precedente immobile, l'applicazione di tale metodo di stima ha portato alla definizione di un valore del fabbricato pari a € 172.350,00 (€ 450,00/mq)

Alla luce dei risultati ottenuti, mediando i valori ottenuti coi due metodi, si ottiene un valore di stima pari a € 165.914,16 (€ 433,20/mq).

Adeguamenti e correzioni della stima

A. Riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene stimato (art. 568 c.p.c.)

Viene applicata una riduzione del valore del bene pari al 10%, ovvero pari ad € 16.591,42.

B. Riduzione per regolarizzazione urbanistica

Vengono applicate le riduzioni a seguito delle considerazioni trattate nel paragrafo 2.3.5, ovvero pari ad € 9.600,00.

C. Riduzione per stato d'uso e manutenzione

Tale riduzione è implicita nelle valutazioni delle caratteristiche precedentemente trattate, dunque già influenti sul valore di stima scaturito.

D. Riduzione per lo stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento

Non vengono applicate riduzioni a tal riguardo.

Dalla differenza tra il valore del bene stimato e le riduzioni attribuite risulta un valore finale pari a: € 139.722,74, arrotondabile ad € 139.700,00.

Si riporta successivamente il riepilogo dei calcoli sulla base delle precedenti considerazioni, dal quale scaturisce il valore di stima dell'immobile al netto degli adeguamenti e correzioni.

CALCOLO DEL VALORE DI STIMA

FABBRICATO F2 - fabbricato categoria D1 (parificata alla D10), distinto in catasto al Foglio n°20, Mappale n°160 (sala lavorazione prodotti ed ufficio)

SUPERFICIE COMMERCIALE	mq	383
------------------------	----	-----

A - STIMA CON IL METODO DEI COSTI (COST APPROACH) - COSTO DI RICOSTRUZIONE DEPREZZATO

COSTO DI COSTRUZIONE			
descrizione	superficie (mq)	costo di costruzione (al mq)	parziale
corpo principale - capannone sala lavorazione	288,13	410,00 €	118.133,30 €
blocco uffici/servizi	38,56	550,00 €	21.208,00 €
vano cella frigo 1	28,41	300,00 €	8.523,00 €
piattaforma di carico (coperta da tettoia)	27,87	200,00 €	5.574,00 €
patio cella frigo 2 (coperta da tettoia)	57,81	120,00 €	6.937,20 €
piazzale	195,14	70,00 €	13.659,80 €
		totale (CC)	174.035,30 €
SPESE TECNICHE			
descrizione			importo
spese di progettazione, direzione lavori e collaudo			17.300,00 €
		totale (ST)	17.300,00 €
ONERI COMUNALI			
descrizione			importo
non previsti (in caso di requisito di imprenditore agricolo)			0,00 €
oneri forfetari (bolli, diritti di segreteria, altro)			3.000,00 €
		totale (OC)	3.000,00 €
SCC somma costi di costruzione (CC+ST+OC)			194.335,30 €
VALORE DELL'AREA (valutata al 15% di SCC)			29.150,30 €
UTILE PROMOTORE			
descrizione	importo	%	importo

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE n°357/2021 – RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

C.T.U. Dott. [REDACTED]

costo di costruzione	174.035,30 €	12,5	21.754,41 €
spese tecniche	17.300,00 €	12,5	2.162,50 €
oneri comunali	3.000,00 €	12,5	375,00 €
valore dell'area	29.160,30 €	12,5	3.643,79 €
		totale (UP)	27.935,70 €

VALORE AL NUOVO VN (SCC+VA+UP)	251.421,29 €
---------------------------------------	---------------------

DEPREZZAMENTO				
descrizione	incidenza %	vita utile (anni)	vetustà (2023 - 1992)	parziale
costruzione	60,00%	80	31	32.676,88 €
finiture	25,00%	50	31	28.380,85 €
impianti	15,00%	35	31	30.675,25 €
			totale (DP)	91.942,98 €

VALORE STIMATO (VN - DP) - metodo A	159.478,31 €
	valore unitario (a mq) 416,39 €

B - STIMA IN BASE ALLE VALUTAZIONI DI MERCATO (BANCA DATI QUOTAZIONI IMMOBILIARI)

fonte	tipologia	valore a mq min	valore a mq max
Banca dati delle quotazioni immobiliari	capannoni industriali	400,00 €	500,00 €
Agenzia Entrate (zona periferica, destinazione produttiva)	capannoni tipici	450,00 €	600,00 €
	valore unitario di stima minimo	400,00 €	153.200,00 €
	valore unitario di stima massimo	500,00 €	191.500,00 €

VALORE STIMATO - metodo B	172.350,00 €
	valore unitario (a mq) 450,00 €

VALORE STIMATO (media metodo A e metodo B)	165.914,16 €
	valore unitario (a mq) 433,20 €

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

a) Riduzione per l'assenza della garanzia per vizi del bene stimato (10% del valore di stima)	16.591,42 €
b) Riduzione per regolarizzazione urbanistica	9.600,00 €
c) Riduzione per stato d'uso e manutenzione (implicita nel valore stimato)	0,00 €
d) Riduzione per lo stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento	0,00 €
totale adeguamenti	26.191,42 €

VALORE DI STIMA FINALE - FABBRICATO F2 (MAPPALE 160)	139.722,74 €
	arrotondamento 139.700,00 €

2.3.13 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 14) – VERIFICA DELL'AMMONTARE DELLE SPESE DI GESTIONE, MANUTENZIONE ED EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE O DI NATURA CONDOMINIALE

Allo stato attuale il bene non risulta soggetto a spese di tale natura.



2.4.1 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 3)

FABBRICATO F3 - fabbricato categoria D1 (parificata alla D10), distinto in catasto al Foglio n°20, Mappale n°165 (magazzino, vano di appoggio, locale antiparassitario e cabina motori)

INQUADRAMENTO

- perimetro catastale mappali in esecuzione
- ingombro fabbricati in esecuzione
- ingombro serre ricadenti nei mappali in esecuzione
- fabbricato in trattazione (corpo di fabbrica + tetto/superfazioni)
- mappale in trattazione (terreno + serre in sovrapposizione)
- mappale confinante 53 (non incluso in esecuzione)

fabbricato F3
mappale 165



INQUADRAMENTO (sovrapposizione con foto aerea)



A. Descrizione dell'immobile

L'immobile in oggetto era originariamente destinato a vano di appoggio con locale antiparassitari e magazzino, con un piccolo vano separato adibito a cabina motori per il gruppo di filtraggio e fertirrigazione situato all'interno del terreno di pertinenza del fabbricato. Questo era funzionale all'attività dell'azienda agricola "Sa Sarpa" ma, più recentemente, il corpo di fabbrica principale è stato adibito ad abitazione e viene utilizzato per tale scopo dalla figlia degli esecutari

[REDACTED] che vi risiede insieme al compagno [REDACTED]. Per tale scopo il locale "vano di appoggio" è stato adibito a soggiorno con angolo cottura, il bagno ha mantenuto la sua destinazione originaria (con le adeguate migliorie), il "locale antiparassitari" è stato adibito a camera da letto e il magazzino ha mantenuto la sua funzione ed è utilizzato come deposito a servizio dell'utilizzo abitativo.

I due corpi di fabbrica sono situati all'interno di un lotto di terreno al quale si accede attraverso uno stradello sterrato interno che, dal "piazzale" baricentrico prossimo all'ingresso dell'azienda, attraversa alcune serre dell'azienda agricola; in particolare confina a Sud/Ovest con il Mappale 213 (nel quale è presente la serra S6 parzialmente ricompresa nel compendio pignorato), a Sud/Est con il Mappale 214 (con la serra S2 inclusa nel compendio), a Est e Nord/Est con il Mappale 166 (terreno selvatico incolto con un laghetto/bacino idrico, incluso nel compendio) ed a Nord/Ovest con un'alta porzione di terreno del Mappale 214.

Il corpo utilizzato come abitazione si presenta come un piccolo fabbricato in muratura intonacata e tinteggiata nella gamma delle terre, con copertura a doppia falda rivestita in coppi laterizi, con infissi di varia tipologia (legno e PVC) protetti da persiane in legno colore verde. Anche la cabina motori è realizzata in muratura, ha copertura monofalda inclinata, una porta di accesso ed una finestra in ferro.

Dall'analisi visiva, il fabbricato principale si presenta in condizioni sufficienti sia esternamente che, soprattutto, internamente anche per effetto di alcuni recenti interventi alle finiture e ad agli impianti necessari per permetterne l'utilizzo abitativo; il locale adibito a magazzino risulta certamente più trascurato rispetto al resto del fabbricato. La cabina motori invece risulta molto trascurata ed in stato di abbandono per via del suo prolungato inutilizzo.

L'immobile risulta edificato a seguito della Concessione Edilizia n°103 del 28/09/1987, avente come oggetto anche la serra in ferro-vetro antistante; nel caso dell'immobile in oggetto, la pratica riguardava la realizzazione dei due corpi di fabbrica sulla base di elaborati progettuali che, come verrà successivamente trattato nel paragrafo 2.4.5, evidenziano alcune difformità di realizzazione, alcune di natura sostanziale, in particolare riguardo alla posizione dei fabbricati nel lotto.

In generale il fabbricato si articola in due corpi di fabbrica di cui uno principale, in particolare gli ambienti sono così suddivisi:

VANO D'APPOGGIO/MAGAZZINO

- 01_vano appoggio (locale ad uso soggiorno con angolo cottura) – superficie rilevata 22.02mq – altezza minima 2.80m – altezza massima 3.80m: l'ambiente è accessibile dal retro del terreno di pertinenza ed è adibito a soggiorno con angolo cottura, inclusa una parete attrezzata per la cucina ed un caminetto. La luminosità dell'ambiente, data da un'unica finestra che si affaccia sulla parte laterale del terreno, è da considerarsi appena sufficiente, sicuramente insufficiente se si dovessero considerare i parametri dimensionali necessari per un'abitazione effettiva. In tal senso anche l'esposizione dell'ambiente a Nord/Ovest non favorisce la luminosità interna. La pavimentazione è in piastrelle in gres effetto legno, il fondo della parete attrezzata è rivestito anch'esso in gres, le finiture di pareti e soffitto sono in intonaco con tinteggiatura colore bianco; gli infissi interni ed esterni (porta principale di ingresso ed una finestra) sono in legno color noce. È presente un climatizzatore (marca Panasonic). L'ambiente non è disimpegnato rispetto al bagno ed alla camera da letto.

- 02_bagno – superficie rilevata 4.28mq – altezza minima 2.80m – altezza massima 3.50m: è dotato di tutti i sanitari (lavabo, doccia, wc e bidet) e di scaldabagno elettrico; le pareti sono rivestite in gres sino ad un'altezza di 1.80m (2.10m dentro la doccia), la pavimentazione è in gres come quella del soggiorno. L'ambiente è dotato di areazione naturale con una piccola finestra rivolta sul retro del terreno. È presente uno scaldino elettrico ad installazione a parete.

- 03_locale antiparassitari (locale ad uso camera da letto) – superficie rilevata 13.81mq – altezza 2.75m: l'ambiente comunica tramite un piccolo disimpegno (non separato da porte) con il soggiorno. La camera risulta controsoffittata con un tavolato in legno sorretto da travetti a vista, anch'essi in legno. La luminosità dell'ambiente è data da una finestra che si affaccia sulla parte laterale del terreno (verso il terreno con laghetto) ed è da considerarsi sufficiente. La pavimentazione è in piastrelle in gres, le finiture delle pareti sono in intonaco con tinteggiatura colore bianco; gli infissi interni ed esterni (porta della stanza e finestra) sono in legno color noce.

- 04_magazzino – superficie rilevata 40.25mq – altezza minima 2.80m – altezza massima 3.80m: l'ambiente è accessibile dalla porzione frontale terreno di pertinenza tramite un'ampia apertura con serranda ed è adibito a magazzino o grande ripostiglio a servizio dell'abitazione; lo spazio risulta parzializzato con una parete amovibile realizzata con struttura in legno e pannelli semitrasparenti tipo policarbonato. La pavimentazione è di tipo industriale di colorazione verde; le finiture di pareti e soffitto sono in intonaco, con tinteggiatura colore ocra per i muri e bianca per il soffitto; gli infissi esterni (accesso con

serranda, porta esterna e finestre) sono di varia tipologia, in ferro e legno. E' presente un climatizzatore (marca Panasonic). L'ambiente è accessibile dall'interno direttamente dal piccolo corridoio non disimpegnato del soggiorno.

CABINA MOTORI

- 05_cabina motori – superficie rilevata 6.04mq – altezza minima 2.00m – altezza massima 2.30m: è un piccolo locale tecnico esterno separato dal corpo di fabbrica principale e posto nell'angolo destro del lotto rispetto all'ingresso; ha un accesso tramite una porta in ferro ed una finestrella anch'essa in ferro per l'aerazione del locale; all'interno il piccolo ambiente ospita i macchinari del gruppo di filtraggio e fertirrigazione dei terreni agricoli (ormai in disuso). Le condizioni generali della cabina sono mediocri e versa in uno scarso stato manutentivo per via del mancato utilizzo. Le finiture esterne sono ad intonaco con pittura colore celeste mentre internamente è al grezzo e privo di pittura.

Internamente è presente il filtro di irrigazione "Arkal – Spin Klin" utilizzato per la filtrazione delle acque superficiali e delle acque contenenti sostanza organica provenienti dal pozzo e dal vicino laghetto, il serbatoio miscelatore di fertirrigazione con pressostato ed i relativi quadri elettrici per la gestione del sistema.

PIAZZALE

- 06_piazzale (cortile) – superficie indicativa 508.40mq: è la parte residuale del terreno nel quale sorgono i fabbricati ed è fondamentalmente un terreno incolto delimitato (ma non recintato secondo i propri confini catastali) in parte sterrato ed in parte a verde e piantumato, a servizio dell'abitazione". Per la quantificazione della sua consistenza sono stati considerati i limiti catastali restituiti graficamente, non essendo questi presenti materialmente; infatti il lotto si estende allo stato attuale sino alle serre circostanti ed ai limiti dei mappali esterni al compendio.

Al fine della corretta valutazione, vengono di seguito approfondite alcune caratteristiche dell'immobile, influenti sui parametri di stima.

B. Caratteristiche di localizzazione urbana

Tali caratteristiche sono comuni a tutti gli immobili del compendio pignorato (vedasi punto B del paragrafo 2.2.1).

C. Caratteristiche di posizione

Il fabbricato si sviluppa su un unico livello; in particolare quello principale, considerandone l'utilizzo effettivo come abitazione, non risulterebbe esposto positivamente a tal fine, visto che gli ambienti abitativi principali sono prospicienti a Nord/Ovest. Per il suo utilizzo autorizzato, ovvero locale di appoggio con locale antiparassitari e magazzino, tale aspetto è sostanzialmente ininfluenza. Dal punto di vista degli spazi e della loro organizzazione, considerando anche l'ampia

area cortilizia, questi risultano adeguati per il tipo di utilizzo ai fini aziendali.

D. Caratteristiche tipologiche

Le condizioni generali del fabbricato possono ritenersi sufficienti per quanto riguarda il corpo principale che, per effetto del suo utilizzo come abitazione ed alcuni recenti interventi migliorativi, risulta internamente alla parte abitata in condizioni sicuramente migliori rispetto al resto dell'edificio, nonostante la presenza di alcuni punti dove sono riconoscibili episodi di umidità e distacchi di pittura. Sono da ritenersi mediocri invece le condizioni della cabina motori per via dello scarso stato manutentivo.

Per il corpo adibito a vano d'appoggio e magazzino le finiture e le dotazioni sono del seguente tipo:

- pareti perimetrali e portanti in muratura di blocchetti in calcestruzzo, con finitura ad intonaco (spessore totale 27cm) e pittura esterna colore ocra e verde;
- pareti interne e tramezzature in laterizio con finitura ad intonaco e pittura interna colore bianca (ocra nel magazzino), con porzioni rivestite in piastrelle ceramiche (in corrispondenza dell'angolo cottura e del bagno);
- copertura a doppia falda in solaio latero-cementizio con tegole tipo coppo in laterizio;
- pavimentazione in gres nella zona utilizzata come abitazione, in cemento industriale colore verde nel magazzino;
- infissi di tipologie differenti, principalmente in legno per l'abitazione (in PVC nel bagno), in ferro ed in legno nel magazzino;
- porte interne in legno tamburato colore noce;
- portone del magazzino con serranda avvolgibile ad azionamento manuale;

La dotazione impiantistica è costituita da:

- impianto elettrico sottotraccia;
- adduzione idrica da pozzo, scarico su fossa Imhoff;
- climatizzatore marca Panasonic posizionato nell'ambiente utilizzato come soggiorno/angolo cottura;
- caminetto a legna;
- scaldacqua elettrico;

Per il corpo adibito a cabina motori:

- pareti in muratura con finitura esterna ad intonaco ed interna al grezzo (spessore totale 22cm);
- copertura a falda unica in solaio latero-cementizio con tegole tipo coppo in laterizio;
- infissi in ferro (porta di accesso e finestra).

Si rileva inoltre la presenza degli impianti già indicati nella precedente descrizione.

2.4.2 Calcolo della superficie commerciale dell'immobile

Dal calcolo della superficie commerciale dell'immobile, in base alle superfici utili dedotte dalle planimetrie di rilievo, è scaturito un valore di **114 mq**:

ambiente	sup. nette (mq)	fatt. s.comm.	sup. comm. (mq)
piano terra/vano appoggio - magazzino			
1 vano appoggio (uso soggiorno/ang. cottura)	22,02	100%	22,02
2 bagno	4,28	100%	4,28
3 locale antiparassitari (uso camera da letto)	13,81	100%	13,81
4 magazzino	40,25	100%	40,25
piano terra/cabina motori			
5 cabina motori	6,04	25%	1,51
piano terra/piazzale			
4 piazzale (cortile) - totale 508,40mq	102,44	10%	10,24
4 piazzale (cortile) - eccedente sup. coperta	405,96	2%	8,12
murature/involucro			
involucro esterno - vano appoggio/magazzino	10,18	100%	10,18
involucro esterno - cabina motori	2,41	25%	0,60
muri interni - vano appoggio/magazzino	3,45	100%	3,45
totale	610,84		114,47
arrotondamento superficie commerciale totale (mq)			114

riepilogo superfici commerciali	sup. comm. (mq)
vano appoggio - magazzino	94,00
cabina motori	2,00
piazzale (cortile - terreno residuo)	18,00

2.4.3 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 4) – CONFORMITA' TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO

I dati riportati nella documentazione del pignoramento riguardano sommariamente la località nella quale è situato l'immobile e gli identificativi catastali. Tali dati risultano corretti e hanno permesso l'identificazione dell'immobile in sede di ricerca di documentazione (catasto e uffici comunali) e di sopralluogo.

2.4.4 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 5) – CONFORMITA' DEL BENE ALLA DOCUMENTAZIONE CATASTALE

Il bene risulta regolarmente censito al N.C.E.U. Gli estremi catastali identificano in maniera univoca l'oggetto di stima e la planimetria corrisponde sostanzialmente allo stato attuale dell'immobile, eccezion fatta per la mancata corrispondenza relativamente al riscontro dell'utilizzo abitativo, che è quello effettivo del bene.

L'immobile è accatastato con categoria D1 (opifici), con indicazione di categoria parificata alla D10

(fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole).

2.4.5 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 6) – INDICHI L'UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE E CONFORMITA' DEL BENE ALLA CONCESSIONE EDILIZIA E AGIBILITA'

L'immobile ricade in zona E – aree ad uso agricolo, le cui norme sono contenute nel:

- Programma di Fabbricazione vigente del 21/12/1989 – zona E *“che comprende le zone destinate ad usi agricoli compresi gli edifici, le attrezzature e gli impianti connessi al settore agropastorale e alla valorizzazione dei prodotti”* (prescrizioni dell'allegato “A” inserite all'interno del Certificato di Destinazione Urbanistica);

- Piano Urbanistico Comunale adottato nel 30/03/2021 (in adeguamento al Piano di Assetto Idrogeologico ed al Piano Paesaggistico Regionale). In particolare il fabbricato ricade nella **sottozona E2** del PUC, definita nell'art. 146 come **“aree agricole di primaria importanza, sui suoli agricoli di I-II-III Classe di capacità d'uso”**, in cui sono previste le destinazioni d'uso di cui al comma 1-a *“attività agricole e zootecniche, acquacoltura e itticoltura, valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali con l'esclusione degli impianti classificabili come industriali, fatti salvi gli ampliamenti degli insediamenti preesistenti alla data di entrata in vigore delle direttive agricole approvate con DGR n. 228 del 3 agosto 1994”* e sono ammessi gli interventi di cui al comma 2-b *“...ampliamento e nuova costruzione di fabbricati e impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo - compresa la residenza anche di soggetti esercitanti l'attività agricola pur non essendo imprenditori agricoli professionali esclusivamente - alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con l'esclusione degli impianti classificabili come industriali”*.

Risulta quindi coerente la destinazione del bene rispetto alle prescrizioni degli strumenti urbanistici. Dagli atti forniti dal Servizio Tecnico del Comune di Pula a seguito di richiesta effettuata dal sottoscritto con protocollo n°29619 del 28/10/2022, sono state reperite le seguenti informazioni relative ai titoli abilitativi dell'immobile:

- non risulta richiesta o rilasciata dichiarazione di agibilità per l'immobile in oggetto;
- lo stato assentito dell'immobile (ultimo progetto approvato) risulta dalla Concessione Edilizia n°103 del 28/09/1987, avente come oggetto anche la serra in ferro-vetro antistante. Rispetto allo stato assentito ed agli elaborati progettuali risultano alcune difformità che verranno di seguito esposte:
- la conformazione dell'immobile è rappresentata nella pratica identificata con Codice Univoco n°1158 (protocollo n°21057 del 14/10/2015) alla quale è seguito Provvedimento Unico n°81 del 25/11/2015 (protocollo n°24624 del 25/11/2015), relativa all'installazione di un impianto termico a supporto delle serre di coltivazione dell'azienda Sa Sarpa; negli elaborati grafici e relazioni allegati al progetto sono rappresentati gli edifici e le serre presenti all'interno dell'azienda, tra cui il

fabbricato in oggetto; la rappresentazione grafica risulta sostanzialmente corrispondente rispetto allo stato attuale, pur essendo indicata negli elaborati la dicitura “*lievi modifiche di sagoma e volume rispetto all’approvato*”. Tale pratica ed il relativo provvedimento sono relativi all’intervento su un altro immobile dell’azienda, perciò non può essere considerato abilitativo per l’immobile in oggetto;

- da parte della proprietaria [REDACTED] è stata inoltrata la richiesta di Accertamento di Conformità (ai sensi dell’art. 16 della L.R. 8/2015 e dell’art. 34 del DPR 380/2001) inerente le infrastrutture edilizie insistenti nei lotti di terreno dell’azienda Sa Sarpa, con protocollo n°17896 del 04/09/2015. A tale richiesta non è seguito alcun esito da parte del Settore Tecnico del Comune di Pula e, per tale motivo, non sono stati forniti al sottoscritto gli elaborati progettuali e la documentazione necessaria al fine di approfondire l’oggetto della richiesta. Si presume che la pratica si sia resa necessaria per regolarizzare le varie difformità presenti, in maniera più o meno evidente, in tutti i fabbricati facenti parte del compendio pignorato rispetto ai titoli abilitativi.

Si segnala inoltre che il fabbricato è stato oggetto di richiesta di ulteriori titoli abilitativi, in particolare:

- in data 12/12/2008 con protocollo n°24187 è stata presentata Denuncia di Inizio Attività per opere di manutenzione straordinaria da effettuarsi sull’azienda agricola Sa Sarpa per la sistemazione di serre e magazzino, ai sensi del bando della Regione Sardegna per il finanziamento degli interventi previsti nel Piano Operativo Regionale riguardante il “comparto delle coltivazioni orticole in pieno campo e in colture protette” 2000-2006; dalla documentazione agli atti non è rilevabile la specificità degli interventi previsti e quali immobili dell’azienda in particolare fossero interessati dalla D.I.A..

Rispetto agli elaborati relativi agli atti abilitativi (in riferimento alla C.E. n°103/1987) sono state riscontrate le seguenti difformità, in particolare si evidenzia:

Dimensioni generali ed ingombro planimetrico:

- per il corpo di fabbrica adibito a vano di appoggio e magazzino: sostanziale corrispondenza tra ingombro planimetrico di progetto ed ingombro rilevato;

- per il corpo di fabbrica adibito a cabina motori: sostanziale corrispondenza tra ingombro planimetrico di progetto ed ingombro rilevato, nonostante le dimensioni del lato maggiore siano leggermente eccedenti la tolleranza del 2% (in difetto);

Altezze:

- per il corpo di fabbrica adibito a vano di appoggio e magazzino: altezza interna di imposta della copertura ed altezza interna di colmo (intradosso) inferiori a quella di progetto (per le imposte rilevati 2.80m contro i 3.40m e 3.60 in progetto, per il colmo rilevati 3.80m contro i 4.40m in progetto);

- per il corpo di fabbrica adibito a cabina motori: altezza minima e massima interne rilevate

(intradosso) inferiori a quelle di progetto (per l'altezza minima rilevati 2.00m contro i 2.50m in progetto, per l'altezza massima rilevati 2.30m contro i 2.90m in progetto);

Aperture:

- per il corpo di fabbrica adibito a vano di appoggio e magazzino: diversa conformazione delle finestre esistenti rispetto al progetto approvato. Negli elaborati grafici di cui alla C.E. 103/1987, nel locale antiparassitari (utilizzato come soggiorno) erano presenti una porta di 1.00m x 2.20m ed una finestra di 1.40m x 1.50m, allo stato attuale è presente una porta 1.00m x 2.20m su un lato diverso e una finestra 1.00m x 1.50m (al posto della porta); nel bagno era presente una finestra di 0.60m x 1.50m, allo stato attuale una finestra 0.55m x 1.20m; nel vano di appoggio (usato come camera da letto) erano presenti una porta di 1.00m x 2.20m ed una finestra di 1.40m x 1.50m, allo stato attuale è presente una sola finestra di 1.20m x 1.50m; nel magazzino erano presenti due portali contrapposti di 2.50m x 2.80m e due finestre di 1.20m x 0.60m, allo stato attuale è presente un portale di 2.30m x 2.40m su una parete differente, due finestre rispettivamente di 1.35m x 0.70m e 1.50m x 0.35m ed una porta di 1.15m x 2.20m;

- per il corpo di fabbrica adibito a cabina motori: diversa conformazione delle finestre esistenti rispetto al progetto approvato. Negli elaborati grafici di cui alla C.E. 103/1987 la porta di accesso alla cabina era di 1.00m x 2.00m, allo stato attuale è di 1.05m x 2.05m. Si evidenzia che la posizione generale della cabina è diversa rispetto a quanto riportato in progetto, sia per posizione nel lotto sia per l'orientamento della costruzione.

Distribuzione:

- per il corpo di fabbrica adibito a vano di appoggio e magazzino: la distribuzione è sostanzialmente corrispondente, fatta salva l'assenza attuale del divisorio del disimpegno. Si evidenzia però che rispetto al progetto di cui alla C.E. 103/1987 l'intero fabbricato è stato realizzato specularmente a quanto progettato. L'utilizzo del vano di appoggio come soggiorno con cucina e del locale antiparassitari come camera da letto (o più in generale, del fabbricato come abitazione) non è compatibile con la destinazione d'uso e catastale del fabbricato, perciò le opere più evidenti quali cucina e camino andrebbero rimosse (fatta salva l'opzione di effettuare un cambio di destinazione d'uso in residenziale)

Posizione del fabbricato e orientamento:

Dal raffronto tra lo stato attuale e quanto rappresentato negli elaborati grafici di progetto di cui alla C.E. 103/1987, si evince un'evidente discrepanza nel posizionamento dei fabbricati nel lotto e del loro orientamento. In particolare il corpo principale adibito a vano di appoggio e magazzino risulta speculare alla sua rappresentazione grafica. Infatti il locale magazzino in progetto è posizionato nella parte superiore del fabbricato, mentre le altre stanze nella parte a Sud, mentre la cabina motori in progetto risulta molto più distante dal fabbricato principale (indicati 34.00m in linea d'aria

contro i 12.50m circa effettivi) ed orientata trasversalmente rispetto alla posizione reale.

Le incongruenze descritte, perlomeno quelle incidenti sulla sagoma e morfologia dell'edificio e sul posizionamento nel lotto, comportano una variazione sostanziale rispetto allo stato assentito rendendo necessaria la regolarizzazione delle opere eseguite in parziale difformità, le quali non implicano un incremento volumetrico (ma in realtà una riduzione rispetto al progetto per via delle minori altezze realizzate) ma varianti alla conformazione del fabbricato (variazione dell'altezza e dei prospetti), dietro il pagamento degli oneri e di una sanzione (minima pari a € 516,00) che verrà definita con esattezza dall'Amministrazione Comunale solo successivamente all'istruttoria della relativa pratica ai fini del rilascio del titolo autorizzativo. Si precisa che in fase di redazione della pratica edilizia sarà necessario verificare se le difformità possano rientrare nei limiti previsti dal D.P.R. 380/2001 (art. 36), dalla Legge n°47/85 (art. 13) e dalla L.R. 23/1985/L.R. 8/2015 (Testo Unico – art.16) in materia di controllo dell'attività urbanistica per quanto riguarda le opere eseguite in parziale difformità.

Sulla base di tali considerazioni è plausibile che venga rilasciato il titolo in sanatoria, ma solo un'esauriva redazione della pratica di accertamento, comprensiva dei calcoli dettagliati della volumetria effettivamente esistente e della documentazione a corredo dell'istanza, e la discussione della stessa con l'ufficio tecnico al fine di risolvere eventuali criticità possono confermare il buon esito della procedura.

In sintesi si può ritenere che:

- **l'immobile non rientra nei casi di applicazione dei termini in base al combinato disposto del DPR 380/2001 (art. 46 comma 5) e della Legge 47/1985 (art. 40 comma 6) e ss.mm.ii., poiché è dotato di titolo edilizio e le ragioni di credito per cui si interviene o procede sono di data successiva all'entrata in vigore della legge di condono applicabile;**
- **trattasi di immobile nel quale sono state realizzate opere in parziale difformità ai sensi del DPR 380/2001 (art. 34, 36, 37) e L.R. 23/1985/L.R. 8/2015 (Testo Unico – art.16).**

Si ritiene dunque che sia possibile ridefinire la conformità edilizia dell'intero immobile con un procedimento di Accertamento di Conformità ai sensi delle suddette normative, verificando che le opere realizzate siano conformi alle norme vigenti al momento della realizzazione delle opere in difformità e alle norme vigenti al momento della presentazione della domanda di accertamento.

In via del tutto previsionale, la regolarizzazione urbanistica del fabbricato comporterebbe una spesa ipotetica valutabile preliminarmente in € 7.100,00 tra oneri professionali (al netto delle imposte dovute), consulenze specialistiche, eventuali oneri e sanzioni definite dall'Amministrazione Comunale in seguito ad istruttoria della pratica ed opere di ripristino, secondo una ripartizione ipotetica di questo tipo:

- Oneri professionali per redazione pratica di Accertamento di Conformità, con progettazione delle modifiche interne ed esterne (stato assentito e stato attuale ed eventuali modifiche progettuali), eventuale certificazione di Agibilità comprensiva di oneri per collaudo o idoneità statica e certificazione degli impianti, al fine di uniformare la conformità urbanistica allo stato di fatto: € 4.500,00;
- Oneri professionali per redazione pratica catastale di aggiornamento della planimetria (DOCFA), inclusi i rilievi strumentali, spese vive e costi vivi della pratica: € 1.000,00;
- Oneri per sanzioni e diritti di segreteria (riscontrabili con precisione a seguito di istruttoria della pratica da parte dell'ufficio tecnico che ne stabilirà l'esatto importo, considerando la sola sanzione minima pari a € 516,00 ed ulteriori spese per bolli e diritti di segreteria): € 600,00;
- Opere edilizie accessorie (spesa indicativa per rimozione cucina, demolizione camino e ripristini): € 1.000,00.

Si allega copia degli atti abilitativi con relativi elaborati grafici e schema planimetrico dello stato attuale rilevato in sede di sopralluogo (ALLEGATO D).

2.4.6 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 7) – VERIFICA DELLA POSSIBILITA' DI VENDITA DEI BENI PIGNORATI IN UNO O PIU' LOTTI

Tenuto conto della conformazione dell'immobile, a giudizio dello scrivente non risulta possibile suddividere il bene in più lotti.

2.4.7 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 8) – SE L'IMMOBILE E' PIGNORATO SOLO PRO QUOTA, INDICARE I NOMINATIVI DEI COMPROPRIETARI E LA MISURA DELLE QUOTE A LORO SPETTANTI

L'immobile in oggetto risulta intestato a [REDAZIONE] per la quota di 5/12 ciascuno (in regime di comunione dei beni) e [REDAZIONE] per la quota di 1/6 (bene personale).

2.4.8 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 9) – ACCERTAMENTO SE L'IMMOBILE SIA LIBERO O OCCUPATO E SULLA BASE DI QUALE TITOLO

Il bene sottoposto a procedura esecutiva è occupato dalla figlia degli esecutati [REDAZIONE], la quale utilizza e risiede nell'immobile quale propria abitazione insieme al compagno [REDAZIONE], in assenza di titolo e secondo un semplice accordo verbale con i proprietari esecutati; è pertanto da intendersi libero al decreto di trasferimento.

2.4.9 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 10) – ACCERTAMENTO SE L'IMMOBILE E' OCCUPATO DAL CONIUGE SEPARATO O DALL'EX CONIUGE

L'immobile risulta non occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge.

2.4.10 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 11) – VERIFICA DELL'ESISTENZA SU BENI PIGNORATI DI EVENTUALI VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI DI INALIENABILITA' O DI INDIVISIBILITA'

Allo stato attuale non risultano vincoli di tale natura sull'immobile.

2.4.11 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 12) – VERIFICA DELL'AGGRAVIO DI CENSO, DELL'ESISTENZA DI DIRTTI DEMANIALI (DI SUPERFICIE O SERVITU' PUBBLICHE) O USI CIVICI

Allo stato attuale non risultano vincoli di tale natura sull'immobile.

2.4.12 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 12) – DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE

Sulla base delle stesse premesse esposte per i precedenti immobili, il valore del fabbricato di cui al Mappale 165 può essere ottenuto confrontando i valori ottenuti da diverse tipologie di stima:

- stima con il metodo dei costi o cost approach (valore di ricostruzione deprezzato);
- stima con riferimento ai prezzi unitari di compravendita di edifici simili (prezzi desunti dagli osservatori immobiliari).

A) Stima con il metodo dei costi (Cost Approach) – costo di ricostruzione deprezzato

Ad integrazione di quanto già esposto per l'immobile precedente, si precisa che il costo di costruzione è stato valutato per tipologia del corpo di fabbrica e per il suo stato di vetustà e conservazione, considerando anche gli adeguamenti di impiantistica e finiture realizzati al fine del suo utilizzo come abitazione.

L'applicazione di tale metodo di stima ha portato alla definizione di un valore del fabbricato pari a € 84.757,14 (€ 799,60/mq).

B) Stima con riferimento ai prezzi unitari di compravendita (Osservatorio Immobiliare)

Sulla base delle considerazioni fatte per il precedente immobile, considerando però le valutazioni per la tipologia di immobili "laboratori" e "magazzini" che risultano più affini all'immobile in oggetto, l'applicazione di tale metodo di stima ha portato alla definizione di un valore del fabbricato pari a € 79.500,00 (€ 750,00/mq)

Alla luce dei risultati ottenuti, mediando i valori ottenuti coi due metodi, si ottiene un valore di stima pari a € 82.128,57 (€ 774,80/mq).

Adeguamenti e correzioni della stima

A. Riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene stimato (art. 568 c.p.c.)

Viene applicata una riduzione del valore del bene pari al 10%, ovvero pari ad € 8.212,86.

B. Riduzione per regolarizzazione urbanistica

Vengono applicate le riduzioni a seguito delle considerazioni trattate nel paragrafo 2.4.5, ovvero pari ad € 7.100,00.

C. Riduzione per stato d'uso e manutenzione

Tale riduzione è implicita nelle valutazioni delle caratteristiche precedentemente trattate, dunque già influenti sul valore di stima scaturito.

D. Riduzione per lo stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento

Non vengono applicate riduzioni a tal riguardo.

Dalla differenza tra il valore del bene stimato e le riduzioni attribuite risulta un valore finale pari a:

€ 66.815,71, arrotondabile ad € 66.800,00.

Si riporta successivamente il riepilogo dei calcoli sulla base delle precedenti considerazioni, dal quale scaturisce il valore di stima dell'immobile al netto degli adeguamenti e correzioni.

CALCOLO DEL VALORE DI STIMA

FABBRICATO F3 - fabbricato categoria D1 (parificata alla D10), distinto in catasto al Foglio n°20, Mappale n°165 (vano di appoggio/magazzino e cabina motori)

SUPERFICIE COMMERCIALE mq **106**

A - STIMA CON IL METODO DEI COSTI (COST APPROACH) - COSTO DI RICOSTRUZIONE DEPREZZATO

COSTO DI COSTRUZIONE			
descrizione	superficie (mq)	costo di costruzione (al mq)	parziale
vano appoggio- magazzino	93,99	700,00 €	65.793,00 €
cabina motori	8,45	400,00 €	3.380,00 €
		totale (CC)	69.173,00 €
SPESE TECNICHE			
descrizione			importo
spese di progettazione, direzione lavori e collaudo			11.500,00 €
		totale (ST)	11.500,00 €
ONERI COMUNALI			
descrizione			importo
non previsti (in caso di requisito di imprenditore agricolo)			0,00 €
oneri forfetari (bolli, diritti di segreteria, altro)			2.000,00 €
		totale (OC)	2.000,00 €
SCC somma costi di costruzione (CC+ST+OC)			82.673,00 €
VALORE DELL'AREA (valutata al 15% di SCC)			totale (VA) 12.400,95 €
UTILE PROMOTORE			
descrizione	importo	%	importo
costo di costruzione	69.173,00 €	12,5	8.646,63 €
spese tecniche	11.500,00 €	12,5	1.437,50 €
oneri comunali	2.000,00 €	12,5	250,00 €
valore dell'area	12.400,95 €	12,5	1.550,12 €
		totale (UP)	11.884,24 €
VALORE AL NUOVO VN (SCC+VA+UP)			106.958,19 €

DEPREZZAMENTO				
descrizione	incidenza %	vita utile (anni)	vetustà (2023 - 1987)	parziale
costruzione	60,00%	80	36	17.637,70 €
finiture (2013)	25,00%	50	10	2.305,05 €
impianti (2013)	15,00%	35	10	2.258,30 €
			totale (DP)	22.201,05 €
VALORE STIMATO (VN - DP) - metodo A				84.757,14 €
				valore unitario (a mq) 799,60 €

B - STIMA IN BASE ALLE VALUTAZIONI DI MERCATO (BANCA DATI QUOTAZIONI IMMOBILIARI)

fonte	tipologia	valore a mq min	valore a mq max
Banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia Entrate (zona periferica, destinazione produttiva)	laboratori	650,00 €	900,00 €
	magazzini	700,00 €	900,00 €
	valore unitario di stima minimo	700,00 €	74.200,00 €
	valore unitario di stima massimo	800,00 €	84.800,00 €
VALORE STIMATO - metodo B			79.500,00 €
			valore unitario (a mq) 750,00 €

VALORE STIMATO (media metodo A e metodo B)

	82.128,57 €
	valore unitario (a mq) 774,80 €

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

a) Riduzione per l'assenza della garanzia per vizi del bene stimato (10% del valore di stima)	8.212,86 €
b) Riduzione per regolarizzazione urbanistica	7.100,00 €
c) Riduzione per stato d'uso e manutenzione (implicita nel valore stimato)	0,00 €
d) Riduzione per lo stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento	0,00 €
totale adeguamenti	15.312,86 €

VALORE DI STIMA FINALE - FABBRICATO F3 (MAPPALE 165)	66.815,71 €
arrotondamento	66.800,00 €

2.4.13 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 14) – VERIFICA DELL'AMMONTARE DELLE SPESE DI GESTIONE, MANUTENZIONE ED EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE O DI NATURA CONDOMINIALE

Allo stato attuale il bene non risulta soggetto a spese di tale natura.

2.5.1 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 3)

FABBRICATO F4 - fabbricato categoria D1 (parificata alla D10), distinto in catasto al Foglio n°20, Mappale n°169 (ricovero attrezzi/rimessa e locale irrigazione/vano motori)

INQUADRAMENTO

- perimetro catastale mappali in esecuzione
- ingombro fabbricati in esecuzione
- ingombro aree ricadenti nei mappali in esecuzione
- fabbricato in trattazione (corpo di fabbrica + tettoie/superfazioni)
- mappale in trattazione (terreno + area in sovrapposizione)
- mappale confinante 53 (non incluso in esecuzione)

fabbricato F4
mappale 169



INQUADRAMENTO (sovrapposizione con foto aerea)



ingresso principale azienda agricola
accesso secondario azienda agricola
strada vecchia per Monte Santo



A. Descrizione dell'immobile

L'immobile in oggetto è costituito da due corpi di fabbrica la cui funzione originaria era quella di rimessa delle macchine aziendali (o ricovero attrezzi) e di locale irrigazione (o vano motori) per il trattamento delle acque irrigue delle serre. Allo stato attuale la rimessa viene utilizzata come deposito di arredi (tavoli e sedie per esterni) concesso dall'esecutato sig. [REDACTED]

[REDACTED] secondo un semplice accordo verbale, mentre il locale irrigazione è utilizzato come magazzino di concimi ed altre sostanze chimiche di uso agricolo.

I due corpi di fabbrica sono situati all'interno di un lotto di terreno non recintato, posizionato tra le due serre "gemelle" S4 ed S5 ricadenti sui Mappali 120, 226 e 168, al quale si accede attraverso uno stradello sterrato interno di penetrazione aziendale che collega i due fabbricati sino all'ingresso dell'azienda agricola, attraversandola per tutto il limite inferiore.

Il corpo adibito a rimessa si presenta come un piccolo fabbricato in muratura intonacata e tinteggiata in color giallo chiaro, con copertura a falda unica rivestita in coppi laterizi, infissi con telaio in ferro ed un portone scorrevole per l'accesso dei mezzi; in aderenza al fabbricato è stato creato un ampliamento amovibile in legno protetto da una tettoia semitrasparente in onduline di policarbonato che veniva utilizzato come ricovero di animali. Internamente inoltre, invece che il vano unico previsto in progetto, è stato ricavato un bagno con relativo disimpegno.

Il fabbricato adibito a locale irrigazione è realizzato in maniera analoga seppur con dimensioni inferiori, ospita un solo vano interno ed anche in questo caso risulta ampliato con una struttura precaria in onduline di policarbonato sorretta da ritti e traversi in legno.

Sul lato Est dei due fabbricati si trovano una vasca di accumulo idrico fuori terra ed un pozzo che, secondo quanto riferito dal proprietario esecutato [REDACTED], è quello principale dell'azienda e dal quale viene prelevata l'acqua da una profondità di 5 metri sotto il livello del terreno che viene portata sino ai due serbatoi idrici posti all'interno della prima serra (prossima all'ingresso dell'azienda agricola) e poi trattata e distribuita per l'irrigazione.

Dall'analisi visiva, il fabbricato adibito a rimessa si presenta in più che sufficiente stato di mantenimento sia esternamente che internamente. Il locale irrigazione invece risulta molto più trascurato sia per lo stato di mantenimento interno che per la condizione delle finiture interne; le parti in ampliamento e le varie superfetazioni esterne risultano per entrambi i corpi di fabbrica piuttosto trascurate.

L'immobile risulta edificato a seguito della Concessione Edilizia n°81 del 26/09/1994 (variante alla C.E. n°22 del 25/03/1994), avente come oggetto anche le vicine serre artigianali e la sala lavorazione antistante; nel caso dell'immobile in oggetto, la pratica riguardava la realizzazione dei due corpi di fabbrica sulla base di elaborati progettuali che, come verrà successivamente trattato nel paragrafo 2.5.5, evidenziano alcune difformità di realizzazione, alcune di natura sostanziale, in

particolare riguardo alla posizione dei fabbricati nel lotto.

In generale il fabbricato si articola in due corpi di fabbrica, in particolare gli ambienti sono così suddivisi:

RIMESSA MACCHINE/RICOVERO ATTREZZI

- 01_rimessa – superficie rilevata 38.50mq – altezza minima 2.35m – altezza massima 3.25m: il locale rimessa è accessibile dalla porzione di lotto di pertinenza attraverso un ingresso principale costituito da un'ampia apertura dotata di due ante scorrevoli esterne metalliche; l'ambiente risulta ampio e di forma regolare, in buone condizioni di mantenimento, dotato di finestra per illuminazione naturale e di un'ulteriore porta di accesso laterale. La pavimentazione è in battuto di cemento liscio, le pareti interne risultano intonacate e tinteggiate di colore verde acqua, i soffitti intonacati e tinteggiati con pittura colore bianco. Una porzione della parete alla destra dell'ingresso è rivestita in piastrelle ceramiche colore rosso in corrispondenza di una mensola di appoggio in marmo sorretta da setti in muratura.

- 02_disimpegno – superficie rilevata 2.41mq – altezza minima 2.35m – altezza massima 2.64m: collega il locale rimessa con il bagno tramite due porte a soffietto. È pavimentato in piastrelle di gres colore rosso di formato 20x20cm mentre le pareti sono rivestite in piastrelle ceramiche sino ad un'altezza di 2.00m; le finiture restanti sono ad intonaco (tinteggiatura verde acqua per le pareti, bianca per il soffitto). È presente uno scaldacqua da 50 litri marca Bandini per la produzione di acqua calda sanitaria ed una predisposizione per un lavello.

- 03_bagno – superficie rilevata 4.84mq – altezza minima 2.66m – altezza massima 3.25m: è dotato di tutti i sanitari (lavabo, doccia a pavimento, w.c. e bidet); le pareti sono rivestite in piastrelle ceramiche sino ad un'altezza di 2.00m, la pavimentazione è in gres come quella del disimpegno. L'ambiente è dotato di areazione naturale tramite una finestra con telaio in ferro smaltato rivolta sul retro del terreno.

LOCALE IRRIGAZIONE/AVANO MOTORI

- 04_locale irrigazione – superficie rilevata 18.20mq – altezza minima 2.30m – altezza massima 3.20m: il locale, che ospita gli apparecchi elettronici di gestione del pozzo e della vasca di accumulo ed è utilizzato anche come deposito di concimi e sostanze chimiche per l'agricoltura, risulta in cattive condizioni di mantenimento. La pavimentazione è in battuto di cemento, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati di colore bianco; sono presenti diversi segni di umidità da infiltrazione, dovuti probabilmente ad alcuni danni presenti nella copertura in corrispondenza del prospetto principale, dove si rilevano danni al manto di copertura ed al canale di gronda (parzialmente assente). Oltre alla porta metallica di ingresso è dotato di

finestra, anch'essa con telaio in ferro smaltato, per l'illuminazione naturale del locale.

PIAZZALE (TERRENO DI PERTINENZA RESIDUO)

- 05_piazzale (terreno residuo) – superficie indicativa 262.61mq: è la parte residuale del terreno nel quale sorgono i fabbricati ed è fondamentalmente un terreno non recintato secondo i propri confini catastali ma in continuità con i mappali circostanti; è sostanzialmente incolto, con prato e qualche essenza arborea spontanea. Per la quantificazione della sua consistenza sono stati considerati i limiti catastali restituiti graficamente, non essendo questi presenti materialmente; infatti il lotto si estende allo stato attuale sino alle serre circostanti ed ai limiti dei mappali esterni al compendio.

Come precedentemente descritto, all'interno del lotto ed in aderenza ai fabbricati si trovano alcune strutture aggiuntive precarie realizzate in legno e policarbonato utilizzate in passato come ricovero per animali e spazi di deposito aggiuntivi; tali strutture possono essere facilmente rimosse. Sul lato Est dei fabbricati inoltre sono collocati la vasca di accumulo idrico fuori terra ed il pozzo dal quale viene prelevata l'acqua necessaria per l'irrigazione delle colture.

Al fine della corretta valutazione, vengono di seguito approfondite alcune caratteristiche dell'immobile, influenti sui parametri di stima.

B. Caratteristiche di localizzazione urbana

Tali caratteristiche sono comuni a tutti gli immobili del compendio pignorato (vedasi punto B del paragrafo 2.2.1).

C. Caratteristiche di posizione

I due corpi di fabbrica fabbricato si sviluppano su un unico livello; al fine dell'utilizzo di supporto all'attività agricola, per la dimensione e regolarità degli spazi e considerando anche l'ampia area di terreno di pertinenza, questi risultano adeguati per il tipo di utilizzo ai fini aziendali.

D. Caratteristiche tipologiche

Le condizioni possono ritenersi più che sufficienti per quanto riguarda il corpo di fabbrica adibito a rimessa anche per effetto del suo costante utilizzo come deposito. Sono da ritenersi mediocri invece le condizioni del locale irrigazione, per via dello scarso stato manutentivo e dei danni precedentemente descritti che ne accelerano il deperimento.

Per il corpo adibito a rimessa le finiture e le dotazioni sono del seguente tipo:

- pareti perimetrali e portanti in muratura di blocchetti in calcestruzzo, con finitura ad intonaco (spessore totale 22cm) e pittura esterna colore giallo chiaro;
- pareti interne e tramezzature in laterizio con finitura ad intonaco e pittura interna colore verde acqua, con porzioni rivestite in piastrelle ceramiche colore rosso;
- copertura a falda unica, solaio latero-cementizio con tegole tipo coppo in laterizio;

- rivestimento del bagno e disimpegno in piastrelle ceramiche (sino all'altezza di 2.00 m);
- pavimentazione in gres nel bagno e disimpegno, in cemento liscio nel locale rimessa;
- finestre con telaio in ferro smaltato;
- porte interne a soffietto in PVC;
- portone di accesso alla rimessa a doppia anta scorrevole, struttura in ferro e pannellatura metallica (tipo lamiera grecata);

La dotazione impiantistica è costituita da:

- impianto elettrico misto a vista e sottotraccia;
- scaldacqua elettrico;

Per il corpo adibito a locale irrigazione:

- pareti perimetrali e portanti in muratura di blocchetti in calcestruzzo, con finitura ad intonaco (spessore totale 22cm) e pittura esterna colore giallo chiaro;
- pareti interne con finitura ad intonaco e pittura interna colore bianco;
- pavimentazione interna in battuto di cemento;
- copertura a falda unica in solaio latero-cementizio con tegole tipo coppo in laterizio;
- finestra con telaio in ferro smaltato;
- portone di accesso con struttura in ferro e pannellatura metallica (tipo lamiera grecata).

Si rileva inoltre la presenza degli impianti già indicati nella precedente descrizione.

2.5.2 Calcolo della superficie commerciale dell'immobile

Dal calcolo della superficie commerciale dell'immobile, in base alle superfici utili dedotte dalle planimetrie di rilievo, è scaturito un valore di **87 mq**:

ambiente	sup. nette (mq)	fatt. s.comm.	sup. comm. (mq)
piano terra/rimessa - ricovero attrezzi			
1 rimessa	38,50	100%	38,50
2 disimpegno	2,41	100%	2,41
3 bagno	4,84	100%	4,84
piano terra/locale irrigazione - vano motori			
5 locale irrigazione	18,20	100%	18,20
piano terra/piazzale			
4 piazzale (cortile) - totale 262,61mq	75,28	10%	7,53
4 piazzale (cortile) - eccedente sup. coperta	187,33	2%	3,75
murature/involucro			
involucro esterno - rimessa	6,48	100%	6,48
involucro esterno - locale irrigazione	4,20	100%	4,20
murature interne - rimessa	0,65	100%	0,65
totale	337,89		86,55
arrotondamento superficie commerciale totale (mq)			87

riepilogo superfici commerciali	sup. comm. (mq)
vano appoggio - magazzino	53,00
cabina motori	23,00
piazzale (cortile - terreno residuo)	11,00

2.5.3 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 4) – CONFORMITA' TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO

I dati riportati nella documentazione del pignoramento riguardano sommariamente la località nella quale è situato l'immobile e gli identificativi catastali. Tali dati risultano corretti e hanno permesso l'identificazione dell'immobile in sede di ricerca di documentazione (catasto e uffici comunali) e di sopralluogo.

2.5.4 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 5) – CONFORMITA' DEL BENE ALLA DOCUMENTAZIONE CATASTALE

Il bene risulta regolarmente censito al N.C.E.U. Gli estremi catastali identificano in maniera univoca l'oggetto di stima e la planimetria corrisponde sostanzialmente allo stato attuale dell'immobile, eccezion fatta per l'assenza nella rappresentazione grafica della distribuzione interna della rimessa: non sono infatti rappresentati il disimpegno ed il bagno, i quali sono stati realizzati successivamente alla costruzione del fabbricato autorizzato con Concessione Edilizia n°81 del 26/09/1994. A parere dello scrivente, risulterà necessario effettuare l'aggiornamento della planimetria catastale previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, mediante pratica DOCFA al fine di restituire l'esatta distribuzione interna dell'unità immobiliare in oggetto (previa conclusione positiva dell'iter di regolarizzazione urbanistica per le difformità conformabili, successivamente trattate).

L'immobile è accatastato con categoria D1 (opifici), con indicazione di categoria parificata alla D10 (fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole).

2.5.5 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 6) – INDICHI L'UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE E CONFORMITA' DEL BENE ALLA CONCESSIONE EDILIZIA E AGIBILITA'

L'immobile ricade in zona E– aree ad uso agricolo, le cui norme sono contenute nel:

- Programma di Fabbricazione vigente del 21/12/1989 – zona E “che comprende le zone destinate ad usi agricoli compresi gli edifici, le attrezzature e gli impianti connessi al settore agropastorale e alla valorizzazione dei prodotti” (prescrizioni dell'allegato “A” inserite all'interno del Certificato di Destinazione Urbanistica);
- Piano Urbanistico Comunale adottato nel 30/03/2021 (in adeguamento al Piano di Assetto Idrogeologico ed al Piano Paesaggistico Regionale). In particolare il fabbricato ricade nella

sottozona E2 del PUC, definita nell'art. 146 come **“aree agricole di primaria importanza, sui suoli agricoli di I-II-III Classe di capacità d'uso”**, in cui sono previste le destinazioni d'uso di cui al comma 1-a *“attività agricole e zootecniche, acquacoltura e itticoltura, valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali con l'esclusione degli impianti classificabili come industriali, fatti salvi gli ampliamenti degli insediamenti preesistenti alla data di entrata in vigore delle direttive agricole approvate con DGR n. 228 del 3 agosto 1994”* e sono ammessi gli interventi di cui al comma 2-b *“...ampliamento e nuova costruzione di fabbricati e impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo - compresa la residenza anche di soggetti esercitanti l'attività agricola pur non essendo imprenditori agricoli professionali esclusivamente - alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con l'esclusione degli impianti classificabili come industriali”*.

Risulta quindi coerente la destinazione del bene rispetto alle prescrizioni degli strumenti urbanistici. Dagli atti forniti dal Servizio Tecnico del Comune di Pula a seguito di richiesta effettuata dal sottoscritto con protocollo n°29619 del 28/10/2022, sono state reperite le seguenti informazioni relative ai titoli abilitativi dell'immobile:

- non risulta richiesta o rilasciata dichiarazione di agibilità per l'immobile in oggetto;
- lo stato assentito dell'immobile (ultimo progetto approvato) risulta dalla Concessione Edilizia n°81 del 26/09/1994 (variante alla C.E. n°22 del 25/03/1994), avente come oggetto anche le vicine serre artigianali e la sala lavorazione antistante. Rispetto allo stato assentito ed agli elaborati progettuali risultano alcune difformità che verranno di seguito esposte;
- la conformazione dell'immobile è rappresentata nella pratica identificata con Codice Univoco n°1158 (protocollo n°21057 del 14/10/2015) alla quale è seguito Provvedimento Unico n°81 del 25/11/2015 (protocollo n°24624 del 25/11/2015), relativa all'installazione di un impianto termico a supporto delle serre di coltivazione dell'azienda Sa Sarpa; negli elaborati grafici e relazioni allegati al progetto sono rappresentati gli edifici e le serre presenti all'interno dell'azienda, tra cui il fabbricato in oggetto; la rappresentazione grafica risulta sostanzialmente corrispondente rispetto allo stato attuale, pur essendo indicata negli elaborati la dicitura *“traslato rispetto all'ubicazione originaria”*. Tale pratica ed il relativo provvedimento sono relativi all'intervento su un altro immobile dell'azienda, perciò non può essere considerato abilitativo per l'immobile in oggetto;
- da parte della proprietaria [REDACTED] è stata inoltrata la richiesta di Accertamento di Conformità (ai sensi dell'art. 16 della L.R. 8/2015 e dell'art. 34 del DPR 380/2001) inerente le infrastrutture edilizie insistenti nei lotti di terreno dell'azienda Sa Sarpa, con protocollo n°17896 del 04/09/2015. A tale richiesta non è seguito alcun esito da parte del Settore Tecnico del Comune di Pula e, per tale motivo, non sono stati forniti al sottoscritto gli elaborati progettuali e la documentazione necessaria al fine di approfondire l'oggetto della richiesta. Si presume che la pratica si sia resa necessaria per regolarizzare le varie difformità presenti, in maniera più o meno

evidente, in tutti i fabbricati facenti parte del compendio pignorato rispetto ai titoli abilitativi.

Si segnala inoltre che il fabbricato è stato oggetto di richiesta di ulteriori titoli abilitativi, in particolare:

- in data 12/12/2008 con protocollo n°24187 è stata presentata Denuncia di Inizio Attività per opere di manutenzione straordinaria da effettuarsi sull'azienda agricola Sa Sarpa per la sistemazione di serre e magazzino, ai sensi del bando della Regione Sardegna per il finanziamento degli interventi previsti nel Piano Operativo Regionale riguardante il "comparto delle coltivazioni orticole in pieno campo e in colture protette" 2000-2006; dalla documentazione agli atti non è rilevabile la specificità degli interventi previsti e quali immobili dell'azienda in particolare fossero interessati dalla D.I.A..

Rispetto agli elaborati relativi agli atti abilitativi (in riferimento alla C.E. n°81/1994) sono state riscontrate le seguenti difformità, in particolare si evidenzia:

Dimensioni generali ed ingombro planimetrico:

- per entrambi i corpi di fabbrica: sostanziale corrispondenza tra ingombro planimetrico di progetto ed ingombro rilevato.

Altezze:

- per il corpo di fabbrica adibito a rimessa: altezze interne minima e massima della copertura (intradosso) inferiori a quella di progetto (altezza minima rilevata 2.35m contro i 2.50m in progetto, altezza massima rilevata 3.25m contro i 3.80m in progetto);

- per il corpo di fabbrica adibito a locale irrigazione: altezze interne minima e massima della copertura (intradosso) inferiori a quella di progetto (altezza minima rilevata 2.30m contro i 2.50m in progetto, altezza massima rilevata 3.20m contro i 3.80m in progetto);

Aperture:

- per il corpo di fabbrica adibito a rimessa: diversa conformazione (misure/proporzioni) delle finestre esistenti rispetto al progetto approvato. Negli elaborati grafici di cui alla C.E. 81/1994, nel locale rimessa erano presenti un portale di 3.00m x 2.00m, una porta di 1.50m x 2.00m ed una finestra di 2.00m x 1.00m, allo stato attuale è presente un portale di 2.60m x 2.20m, una porta di 1.10m x 2.10m ed una finestra di 0.90m x 1.35m; inoltre è stata realizzata una finestra aggiuntiva in corrispondenza del bagno, di dimensioni 1.10m x 1.35m.

- per il corpo di fabbrica adibito a locale irrigazione: diversa conformazione (misure/proporzioni) delle finestre esistenti rispetto al progetto approvato. Negli elaborati grafici di cui alla C.E. 81/1994, erano presenti una porta di 1.50m x 2.00m ed una finestra di 2.00m x 1.00m, allo stato attuale è presente una porta di 1.40m x 2.20m ed una finestra di 0.85m x 1.40m.

Distribuzione:

- per il corpo di fabbrica adibito a rimessa: all'interno del vano unico destinato a rimessa è stato ricavato un bagno con disimpegno non previsti nel progetto di cui alla C.E. 81/1994.

Posizione del fabbricato e orientamento:

Dal raffronto tra lo stato attuale e quanto rappresentato negli elaborati grafici di progetto di cui alla C.E. 81/194, si evince un'evidente discrepanza nel posizionamento dei fabbricati nel lotto e del loro orientamento. In particolare il corpo principale adibito a rimessa risulta sia ruotato di 90° rispetto a se stesso che posizionato diversamente all'interno dell'azienda: si può infatti notare dall'analisi dell'elaborato grafico approvato, che i due corpi erano disposti uno affianco all'altro alla distanza di 17.80m, mentre nella realtà la rimessa è posizionata a sud del locale irrigazione a circa 8.70m. Si sottolinea che nell'estratto di mappa catastale il posizionamento è invece corretto.

Altre opere:

Risultano non autorizzate le opere in aderenza ai fabbricati consistenti negli ampliamenti in legno e policarbonato realizzati per necessità da parte degli esecutari. Tali opere sono di tipo amovibile e possono essere facilmente rimosse.

Le incongruenze descritte, perlomeno quelle incidenti sulla sagoma e morfologia dell'edificio e sul posizionamento nel lotto, comportano una variazione sostanziale rispetto allo stato assentito rendendo necessaria la regolarizzazione delle opere eseguite in parziale difformità, le quali non implicano un incremento volumetrico (ma in realtà una riduzione rispetto al progetto per via delle minori altezze realizzate) ma varianti alla conformazione del fabbricato (variazione dell'altezza e dei prospetti) e della rettifica del posizionamento, dietro il pagamento degli oneri e di una sanzione (minima pari a € 516,00) che verrà definita con esattezza dall'Amministrazione Comunale solo successivamente all'istruttoria della relativa pratica ai fini del rilascio del titolo autorizzativo. Si precisa che in fase di redazione della pratica edilizia sarà necessario verificare se le difformità possano rientrare nei limiti previsti dal D.P.R. 380/2001 (art. 36), dalla Legge n°47/85 (art. 13) e dalla L.R. 23/1985/L.R. 8/2015 (Testo Unico – art.16) in materia di controllo dell'attività urbanistica per quanto riguarda le opere eseguite in parziale difformità.

Sulla base di tali considerazioni è plausibile che venga rilasciato il titolo in sanatoria, ma solo un'esauritiva redazione della pratica di accertamento, comprensiva dei calcoli dettagliati della volumetria effettivamente esistente e della documentazione a corredo dell'istanza, e la discussione della stessa con l'ufficio tecnico al fine di risolvere eventuali criticità possono confermare il buon esito della procedura.

In sintesi si può ritenere che:

- l'immobile non rientra nei casi di applicazione dei termini in base al combinato disposto del DPR 380/2001 (art. 46 comma 5) e della Legge 47/1985 (art. 40 comma 6) e ss.mm.ii., poiché è dotato di titolo edilizio e le ragioni di credito per cui si interviene o procede sono di data successiva all'entrata in vigore della legge di condono applicabile;

- trattasi di immobile nel quale sono state realizzate opere in parziale difformità ai sensi del DPR 380/2001 (art. 34, 36, 37) e L.R. 23/1985/L.R. 8/2015 (Testo Unico – art.16).

Si ritiene dunque che sia possibile ridefinire la conformità edilizia dell'intero immobile con un procedimento di Accertamento di Conformità ai sensi delle suddette normative, verificando che le opere realizzate siano conformi alle norme vigenti al momento della realizzazione delle opere in difformità e alle norme vigenti al momento della presentazione della domanda di accertamento.

In via del tutto previsionale, la regolarizzazione urbanistica del fabbricato comporterebbe una spesa ipotetica valutabile preliminarmente in € 8.600,00 tra oneri professionali (al netto delle imposte dovute), consulenze specialistiche, eventuali oneri e sanzioni definite dall'Amministrazione Comunale in seguito ad istruttoria della pratica ed opere di demolizione e ripristino, secondo una ripartizione ipotetica di questo tipo:

- Oneri professionali per redazione pratica di Accertamento di Conformità, con progettazione delle modifiche interne ed esterne (stato assentito e stato attuale ed eventuali modifiche progettuali), eventuale certificazione di Agibilità comprensiva di oneri per collaudo o idoneità statica e certificazione degli impianti, al fine di uniformare la conformità urbanistica allo stato di fatto: € 4.500,00;
- Oneri professionali per redazione pratica catastale di aggiornamento della planimetria (DOCFA), inclusi i rilievi strumentali, spese vive e costi vivi della pratica: € 1.000,00;
- Oneri per sanzioni e diritti di segreteria (riscontrabili con precisione a seguito di istruttoria della pratica da parte dell'ufficio tecnico che ne stabilirà l'esatto importo, considerando la sola sanzione minima pari a € 516,00 ed ulteriori spese per bolli e diritti di segreteria): € 600,00;
- Opere edilizie accessorie (spesa indicativa per rimozione superfetazioni, corpi di fabbrica precari e ripristini): € 2.500,00.

Si allega copia degli atti abilitativi con relativi elaborati grafici e schema planimetrico dello stato attuale rilevato in sede di sopralluogo (ALLEGATO D).

2.5.6 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 7) – VERIFICA DELLA POSSIBILITA' DI VENDITA DEI BENI PIGNORATI IN UNO O PIU' LOTTI

Tenuto conto della conformazione dell'immobile, a giudizio dello scrivente non risulta possibile suddividere il bene in più lotti.

2.5.7 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 8) – SE L'IMMOBILE E' PIGNORATO SOLO PRO QUOTA, INDICARE I NOMINATIVI DEI COMPROPRIETARI E LA MISURA DELLE QUOTE A LORO SPETTANTI

L'immobile in oggetto risulta intestato a [REDAZIONE] per la quota di 5/12 ciascuno (in regime di comunione dei beni) e [REDAZIONE] per la quota di 1/6 (bene

personale).

2.5.8 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 9) – ACCERTAMENTO SE L'IMMOBILE SIA LIBERO O OCCUPATO E SULLA BASE DI QUALE TITOLO

Il bene sottoposto a procedura esecutiva, di proprietà degli esecutati, risulta attualmente utilizzato dal sig. sig. [REDACTED], il quale utilizza il solo fabbricato destinato a rimessa come deposito di arredi (tavoli e sedie da esterno) a supporto della propria attività, secondo un semplice accordo verbale con il sig. [REDACTED] ed è pertanto da intendersi libero al decreto di trasferimento.

2.5.9 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 10) – ACCERTAMENTO SE L'IMMOBILE E' OCCUPATO DAL CONIUGE SEPARATO O DALL'EX CONIUGE

L'immobile risulta non occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge.

2.5.10 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 11) – VERIFICA DELL'ESISTENZA SUI BENI PIGNORATI DI EVENTUALI VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI DI INALIENABILITA' O DI INDIVISIBILITA'

Allo stato attuale non risultano vincoli di tale natura sull'immobile.

2.5.11 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 12) – VERIFICA DELL'AGGRAVIO DI CENSO, DELL'ESISTENZA DI DIRITTI DEMANIALI (DI SUPERFICIE O SERVITU' PUBBLICHE) O USI CIVICI

Allo stato attuale non risultano vincoli di tale natura sull'immobile.

2.5.12 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 12) – DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE

Sulla base delle stesse premesse esposte per i precedenti immobili, il valore del fabbricato di cui al Mappale 169 può essere ottenuto confrontando i valori ottenuti da diverse tipologie di stima:

- stima con il metodo dei costi o cost approach (valore di ricostruzione deprezzato);
- stima con riferimento ai prezzi unitari di compravendita di edifici simili (prezzi desunti dagli osservatori immobiliari).

A) Stima con il metodo dei costi (Cost Approach) – costo di ricostruzione deprezzato

Ad integrazione di quanto già esposto per l'immobile precedente, si precisa che il costo di costruzione è stato valutato per tipologia del corpo di fabbrica e per il suo stato di vetustà e conservazione, considerando anche gli adeguamenti di impiantistica e finiture realizzati nel locale rimessa e la presenza del pozzo, della vasca di accumulo e dei relativi impianti.

L'applicazione di tale metodo di stima ha portato alla definizione di un valore del fabbricato pari a € 68.962,70 (€ 792,67/mq).

B) Stima con riferimento ai prezzi unitari di compravendita (Osservatorio Immobiliare)

Sulla base delle considerazioni fatte per il precedente immobile, considerando però le valutazioni per la tipologia di immobili "laboratori" e "magazzini" che risultano più affini all'immobile in oggetto, l'applicazione di tale metodo di stima ha portato alla definizione di un valore del fabbricato pari a € 65.250,00 (€ 750,00/mq)

Alla luce dei risultati ottenuti, mediando i valori ottenuti coi due metodi, si ottiene un valore di stima pari a € 67.106,35 (€ 771,34/mq).

Adeguaenti e correzioni della stima

A. Riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene stimato (art. 568 c.p.c.)

Viene applicata una riduzione del valore del bene pari al 10%, ovvero pari ad € 6.710,64.

B. Riduzione per regolarizzazione urbanistica

Vengono applicate le riduzioni a seguito delle considerazioni trattate nel paragrafo 2.5.5, ovvero pari ad € 8.600,00.

C. Riduzione per stato d'uso e manutenzione

Tale riduzione è implicita nelle valutazioni delle caratteristiche precedentemente trattate, dunque già influenti sul valore di stima scaturito.

D. Riduzione per lo stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento

Non vengono applicate riduzioni a tal riguardo.

Dalla differenza tra il valore del bene stimato e le riduzioni attribuite risulta un valore finale pari a: € 51.795,72, **arrotondabile ad € 51.800,00.**

Si riporta successivamente il riepilogo dei calcoli sulla base delle precedenti considerazioni, dal quale scaturisce il valore di stima dell'immobile al netto degli adeguamenti e correzioni.

CALCOLO DEL VALORE DI STIMA

FABBRICATO F4 - fabbricato categoria D1 (parificata alla D10), distinto in catasto al Foglio n°20, Mappale n°169 (rimessa e locale irrigazione)

SUPERFICIE COMMERCIALE

mq

87

A - STIMA CON IL METODO DEI COSTI (COST APPROACH) - COSTO DI RICOSTRUZIONE DEPREZZATO**COSTO DI COSTRUZIONE**

descrizione	superficie (mq)	costo di costruzione (al mq)	parziale
rimessa/ricovero attrezzi	52,88	700,00 €	37 016,00 €
locale irrigazione	22,4	700,00 €	15 680,00 €
opere accessorie- pozzo + componenti di gestione			3 000,00 €
opere accessorie- vasca di accumulo + componenti di gestione			1 500,00 €
		totale (CC)	57 196,00 €

SPESE TECNICHE

descrizione	importo
spese di progettazione, direzione lavori e collaudo	11 500,00 €
	totale (ST)
	11 500,00 €

ONERI COMUNALI

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE n°357/2021 – RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

C.T.U. Dott. [REDACTED]

descrizione				importo
non previsti (in caso di requisito di imprenditore agricolo)				0,00 €
oneri forfetari (bolli, diritti di segreteria, altro)				2.000,00 €
	totale (OC)			2.000,00 €
SCC somma costi di costruzione (CC+ST+OC)				70.696,00 €
VALORE DELL'AREA (valutata al 15% di SCC)				10.604,40 €
UTILE PROMOTORE				
descrizione	importo	%	importo	
costo di costruzione	57.196,00 €	12,5	7.149,50 €	
spese tecniche	11.500,00 €	12,5	1.437,50 €	
oneri comunali	2.000,00 €	12,5	250,00 €	
valore dell'area	10.604,40 €	12,5	1.325,55 €	
	totale (UP)			10.162,55 €
VALORE AL NUOVO VN (SCC+VA+UP)				91.462,95 €
DEPREZZAMENTO				
descrizione	incidenza %	vita utile (anni)	vetustà (2023 -1994)	parziale
costruzione	60,00%	80	29	10.955,71 €
finiture (rimessa)	15,00%	50	15	2.080,81 €
impianti (rimessa)	10,00%	35	15	2.345,89 €
finiture (loc. irrig.)	10,00%	50	29	3.755,15 €
impianti (loc. irrig.)	5,00%	35	29	3.962,69 €
	totale (DP)			22.500,25 €
VALORE STIMATO (VN - DP) - metodo A				68.962,70 €
valore unitario (a mq)				792,67 €

B - STIMA IN BASE ALLE VALUTAZIONI DI MERCATO (BANCA DATI QUOTAZIONI IMMOBILIARI)

fonte	tipologia	valore a mq min	valore a mq max
Banca dati delle quotazioni immobiliari	laboratori	650,00 €	900,00 €
Agenzia Entrate (zona periferica, destinazione produttiva)	magazzini	700,00 €	900,00 €
	valore unitario di stima minimo	700,00 €	80.900,00 €
	valore unitario di stima massimo	800,00 €	89.600,00 €
VALORE STIMATO - metodo B			
valore unitario (a mq)			
750,00 €			
VALORE STIMATO (media metodo A e metodo B)			
valore unitario (a mq)			
67.106,35 €			
771,34 €			

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

a) Riduzione per l'assenza della garanzia per vizi del bene stimato (10% del valore di stima)	6.710,64 €
b) Riduzione per regolarizzazione urbanistica	8.600,00 €
c) Riduzione per stato d'uso e manutenzione (implicita nel valore stimato)	0,00 €
d) Riduzione per lo stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento	0,00 €
totale adeguamenti	15.310,64 €
VALORE DI STIMA FINALE - FABBRICATO F4 (MAPPALE 169)	
51.795,72 €	
arrotondamento	
51.800,00 €	



2.5.13 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 14) – VERIFICA DELL'AMMONTARE DELLE SPESE DI GESTIONE, MANUTENZIONE ED EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE O DI NATURA CONDOMINIALE

Allo stato attuale il bene non risulta soggetto a spese di tale natura.



2.6.1 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 3)

**TERRENO – pascolo/porzione di piazzale, distinto in catasto al Foglio n°20,
Mappale n°228 (811mq)**

INQUADRAMENTO

- perimetro catastale mappali in esecuzione
- ingombro fabbricati in esecuzione
- ingombro serra ficadenti nei mappali in esecuzione
- fabbricato in trattazione (corpo di fabbrica + tetto/superfazioni)
- mappale in trattazione (terreno + serra in sovrapposizione)
- mappale confinante 53 (non incluso in esecuzione)

terreno/piazzale
mappale 228

INQUADRAMENTO (sovrapposizione con foto aerea)



A. Descrizione del lotto, localizzazione e caratteristiche

Il lotto in oggetto è costituito da una porzione di piazzale e di terreno incolto che, dall'accesso secondario all'azienda agricola, si estende sino alla parte frontale del capannone di cui al Mappale 160; sostanzialmente è suddiviso in due parti, di cui una adibita a piazzale pavimentato con un battuto di cemento, ed un'altra in terreno incolto:

- la porzione pavimentata si sviluppa in piano lateralmente ai capannoni identificati coi Mappali 229 e 160 ed in continuità con le altre porzioni che ricadono nel Mappale 203 e nella superficie di pertinenza del capannone di cui al Mappale 160. Tale spazio è accessibile da una strada privata con sbocco sulla strada vicinale (Strada Vecchia per Monte Santo) tramite un ampio cancello carrabile che consentiva l'accesso dei mezzi per il carico e lo scarico delle merci e dei prodotti aziendali; tutt'ora permette il passaggio e la movimentazione dei prodotti depositati nel capannone di cui al Mappale 229. La parte compresa tra il capannone e la strada privata è adibita a verde mentre di fianco al cancello carrabile di accesso è presente il rudere di una cabina in muratura inutilizzata (dimensioni indicative 2.00m x 3.00m). Lo sviluppo della porzione pavimentata in battuto di cemento è approssimativamente quantificabile in una superficie di 410mq.

- la porzione risultante a terreno incolto invece si sviluppa in adiacenza capannone di cui al Mappale 160, dal corpo di fabbrica in cui è ubicato l'ufficio sino alla parte antistante la piattaforma di carico nel fronte principale del capannone. La superficie è in terra battuta e ghiaia. Lo sviluppo della porzione non pavimentata (terreno e zona a verde nei pressi dell'ingresso) è approssimativamente quantificabile in una superficie di 401mq.

I limiti del mappale non sono facilmente riconoscibili sul luogo sia perché la superficie della parte pavimentata e del resto del terreno si estende senza soluzione di continuità su altre porzioni e mappali (ad esempio verso i Mappali 203 e 214), sia perché il confine con altre proprietà adiacenti (ad esempio con il terreno di cui al Mappale 199, con la serra ricadente nel Mappale 202 e con la strada privata) è realizzato con una rete metallica che non sembra ricalchi esattamente i limiti catastali. Pertanto la valutazione del lotto si baserà sulla superficie totale riportata nella visura catastale, ovvero 811mq, differenziando le varie tipologie di superficie. Sono invece facilmente individuabili i limiti con il Mappale 227 (riconoscibile da un salto di quota tra i due mappali) ed ovviamente con il fabbricato al Mappale 229 poiché in aderenza.

Dal punto vista catastale è identificato al Foglio 20, Mappale 228 - pascolo (classe 3), con una superficie totale di 811mq.

2.6.2 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 4) – CONFORMITA' TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO

I dati riportati nella documentazione del pignoramento riguardano sommariamente la

località nella quale è situato l'immobile e gli identificativi catastali. Tali dati risultano corretti e hanno permesso l'identificazione dell'immobile in sede di ricerca di documentazione (catasto e uffici comunali) e di sopralluogo.

2.6.3 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 5) – CONFORMITA' DEL BENE ALLA DOCUMENTAZIONE CATASTALE

Il bene risulta identificato al N.C.T. con i corretti identificativi catastali nel comune di Pula (CA) al Foglio 20, Mappale 228 che identificano in maniera univoca l'oggetto della stima. Come precedentemente descritto, i limiti del mappale sono fisicamente riconoscibili solo in parte e non è esattamente verificabile la loro corrispondenza alla perimetrazione riportata nell'estratto di mappa. Potrebbe essere dunque necessario verificare e confermare, previa rilievo strumentale, i limiti catastali corretti.

2.6.4 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 6) – INDICHI L'UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE E CONFORMITA' DEL BENE ALLA CONCESSIONE EDILIZIA E AGIBILITA'

L'immobile ricade in zona E– aree ad uso agricolo, le cui norme sono contenute nel:

- Programma di Fabbricazione vigente del 21/12/1989 – zona E *“che comprende le zone destinate ad usi agricoli compresi gli edifici, le attrezzature e gli impianti connessi al settore agropastorale e alla valorizzazione dei prodotti”* (prescrizioni dell'allegato “A” inserite all'interno del Certificato di Destinazione Urbanistica);
- Piano Urbanistico Comunale adottato nel 30/03/2021 (in adeguamento al Piano di Assetto Idrogeologico ed al Piano Paesaggistico Regionale). In particolare il fabbricato ricade nella **sottozona E2** del PUC, definita nell'art. 146 come **“aree agricole di primaria importanza, sui suoli agricoli di I-II-III Classe di capacità d'uso”**, in cui sono previste le destinazioni d'uso di cui al comma 1-a *“attività agricole e zootecniche, acquacoltura e itticoltura, valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali con l'esclusione degli impianti classificabili come industriali, fatti salvi gli ampliamenti degli insediamenti preesistenti alla data di entrata in vigore delle direttive agricole approvate con DGR n. 228 del 3 agosto 1994”* e sono ammessi gli interventi di cui al comma 2-b *“...ampliamento e nuova costruzione di fabbricati e impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo - compresa la residenza anche di soggetti esercitanti l'attività agricola pur non essendo imprenditori agricoli professionali esclusivamente - alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con l'esclusione degli impianti classificabili come industriali”*. Inoltre il comma 2-e indica che *“tutte le pavimentazioni esterne, anche carrabili, devono garantire la permeabilità di oltre il 50% della superficie, fatti salvi casi limitati di specifica e provata necessità”*. Si riporta inoltre l'indicazione riportata nel Certificato di Destinazione Urbanistica secondo la quale *“i lotti distinti in catasto al Foglio 20 mappali 203-209-228-166-168-213-214-120-*

122-51-226 ricadono nella perimetrazione della concessione mineraria (def. RAS n. 505/09) così come riportata nella Tav. PP3.2 allegata allo strumento urbanistico adottato in commento. Trova pertanto applicazione l'art. 129 delle Norme Tecniche di Attuazione allegate al citato strumento adottato, rubricato "area di imbottigliamento acque minerali".

Risulta quindi coerente la destinazione del bene rispetto alle prescrizioni degli strumenti urbanistici e, relativamente alla pavimentazione della superficie, l'intervento è da valutarsi in relazione all'estensione dell'azienda agricola come accorpamento dei mappali che la compongono o alla necessità di utilizzo per cui, vista l'estensione della stessa, il rapporto di permeabilità non ha incidenza rilevante.

Dagli atti forniti dal Servizio Tecnico del Comune di Pula a seguito di richiesta effettuata dal sottoscritto con protocollo n°29619 del 28/10/2022, non risultano titoli edilizi o provvedimenti relativi ad interventi specifici sul mappale in oggetto.

Si sottolinea che la presenza del rudere della cabina in muratura non è riscontrabile in alcuno degli elaborati progettuali e dei titoli edilizi esaminati, per cui si ritiene che la soluzione più idonea possa essere la sua demolizione. È opportuno, a seguito di queste considerazioni, valutare quali siano i costi per la demolizione del rudere ed il relativo smaltimento delle macerie risultanti; per tale operazione si può valutare un costo a corpo pari ad € 1.000,00, comprendente il costo delle operazioni di demolizione di murature, il carico delle macerie, il trasporto ed il conferimento a discarica autorizzata. Tale importo verrà detratto dal valore di stima del lotto.

2.6.5 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 7) – VERIFICA DELLA POSSIBILITA' DI VENDITA DEI BENI PIGNORATI IN UNO O PIU' LOTTI

Tenuto conto della superficie e conformazione del terreno, a giudizio dello scrivente non risulta possibile suddividere il bene in più lotti.

2.6.6 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 8) – SE L'IMMOBILE È PIGNORATO SOLO PRO QUOTA, INDICARE I NOMINATIVI DEI COMPROPRIETARI E LA MISURA DELLE QUOTE A LORO SPETTANTI

L'immobile in oggetto risulta intestato a [REDACTED] per la quota di 5/12 ciascuno (in regime di comunione dei beni) e [REDACTED] per la quota di 1/6 (bene personale).

2.6.7 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 9) – ACCERTAMENTO SE L'IMMOBILE SIA LIBERO O OCCUPATO E SULLA BASE DI QUALE TITOLO

Il bene sottoposto a procedura esecutiva è occupato dagli esecutati aventi titolo in qualità di proprietari dell'immobile ed è e pertanto da intendersi libero al decreto di trasferimento.

2.6.8 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 10) – ACCERTAMENTO SE L'IMMOBILE È OCCUPATO DAL CONIUGE SEPARATO O DALL'EX CONIUGE

L'immobile risulta non occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge.

2.6.9 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 11) – VERIFICA DELL'ESISTENZA SUI BENI PIGNORATI DI EVENTUALI VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI DI INALIENABILITÀ O DI INDIVISIBILITÀ

Allo stato attuale non risultano vincoli di tale natura sull'immobile.

2.6.10 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 12) – VERIFICA DELL'AGGRAVIO DI CENSO, DELL'ESISTENZA DI DIRITTI DEMANIALI (DI SUPERFICIE O SERVITÙ PUBBLICHE) O USI CIVICI

Allo stato attuale non risultano vincoli di tale natura sull'immobile.

2.6.11 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 12) – DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE

La valutazione è stata fatta considerando l'attuale uso del lotto, differenziando i valori delle porzioni adibite a piazzale e quelle delle porzioni mantenute allo stato naturale.

Per la porzione adibita a piazzale, si è proceduto ad una stima semplificata con il metodo dei costi o cost approach (valore di ricostruzione deprezzato), valutando il costo di realizzazione della pavimentazione in cemento ed applicando il deprezzamento dovuto alla vetustà dell'opera.

Per la porzione a terreno (catastalmente a pascolo) si sono prese in considerazione sia le quotazioni medie di mercato dedotte da siti di compravendita ed annunci immobiliari riguardanti terreni incolti nella zona di Pula (che per generiche tipologie di suolo incolto oscillano tra i 0,50 €/mq ed gli 1,50 €/mq) sia le valutazioni dell'Agenzia delle Entrate (Valori Agricoli Medi della Provincia di Cagliari - Annualità 2007 - Pubblicazione sul BUR n°10 del 29/03/2007 - Regione Agraria n°9 - Colline litoranee di Capo Teulada) opportunamente rivalutati secondo indice ISTAT, mediandone i valori ottenuti.

Dalla somma dei valori delle due porzioni, applicate le opportune detrazioni relative, tra cui le spese per la demolizione del rudere, è scaturito il più probabile valore di stima pari a € 11.520,50 (€ 14,21/mq).

Adeguamenti e correzioni della stima

A. Riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene stimato (art. 568 c.p.c.)

Viene applicata una riduzione del valore del bene pari al 10%, ovvero pari ad € 1.152,05.

B. Riduzione per regolarizzazione urbanistica

Viene applicata una riduzione del valore del bene pari a € 1.000,00 (vedasi paragrafo 2.6.4).

C. Riduzione per stato d'uso e manutenzione

Tale riduzione è implicita nelle valutazioni delle caratteristiche precedentemente trattate, dunque già influenti sul valore di stima scaturito.

D. Riduzione per lo stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento

Non vengono applicate riduzioni a tal riguardo.

Dalla differenza tra il valore del bene stimato e le riduzioni attribuite risulta un valore finale pari a: € 9.368,45, **arrotondabile ad € 9.400,00.**

Si riporta successivamente il riepilogo dei calcoli sulla base delle precedenti considerazioni, dal quale scaturisce il valore di stima dell'immobile al netto degli adeguamenti e correzioni.

CALCOLO DEL VALORE DI STIMA

LOTTO distinto in catasto al Foglio n° 20, Mappale n° 228 (piazze e terreno)

PORZIONE 1 - PIAZZALE	mq	410
PORZIONE 2 - TERRENO/PASCOLO - INCOLTO	mq	401
SUPERFICIE TOTALE LOTTO	mq	811

PORZIONE 1 - STIMA CON IL METODO DEI COSTI

COSTO DI COSTRUZIONE			
descrizione	superficie (mq)	costo di costruzione (al mq)	parziale
piazze pavimentate (cemento)	410	35,00 €	14.350,00 €
totale (CC)			14.350,00 €
DEPREZZAMENTO			
descrizione	incidenza %	vita utile (anni)	vetustà (2023 - 1992) parziale
costruzione	100,00 %	80	31
totale (DP)			3.127,44 €
VALORE STIMATO (CC-DP) - PORZIONE 1			11.222,56 €
valore unitario (a mq)			27,37 €

PORZIONE 2 - STIMA IN BASE AI V.A.M.E QUOTAZIONI DI MERCATO

fonte	tipologia	valore a mq	indice rivalutazione Istat	valore a mq max
Valori Agricoli Medi	pascolo	0,36 €	1,35	194,89 €
valore totale - V.A.M.				194,89 €
Quotazioni Mercato	terreno incolto	1,00 €		401,00 €
valore totale - Q.M.				401,00 €
VALORE STIMATO (MEDIA) - PORZIONE 2				297,94 €
valore unitario (a mq)				0,73 €
VALORE TOTALE LOTTO				11.520,50 €
valore unitario (a mq)				14,21 €

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

a) Riduzione per l'assenza della garanzia per vizi del bene stimato (10% del valore di stima)	1.152,05 €
b) Riduzione per regolarizzazione urbanistica	1.000,00 €
c) Riduzione per stato d'uso e manutenzione (implicita nel valore stimato)	0,00 €
d) Riduzione per lo stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento	0,00 €
totale adeguamenti	- 2.152,05 €

VALORE DI STIMA FINALE - MAPPALE 228	9.368,45 €
arrotondamento	9.400,00 €

2.6.12 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 14) – VERIFICA DELL'AMMONTARE

**DELLE SPESE DI GESTIONE, MANUTENZIONE ED EVENTUALI SPESE
STRAORDINARIE O DI NATURA CONDOMINIALE**

L'immobile non si trova nelle condizioni descritte nel quesito.



2.7.1 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 3)

**TERRENO – pascolo/porzione di piazzale, distinto in catasto al Foglio n°20,
Mappale n°203 (320mq)**

INQUADRAMENTO

- perimetro catastrale mappali in esecuzione
- ingombro fabbricati in esecuzione
- ingombro serre ricadenti nei mappali in esecuzione
- fabbricato in transizione (corpo di fabbrica + sottile/superfazioni)
- mappale in trattazione terreno + serre in sovrapposizione
- mappale confinante 53 (non incluso in esecuzione)



INQUADRAMENTO (sovrapposizione con foto aerea)



A. Descrizione del lotto, localizzazione e caratteristiche

Il lotto in oggetto è costituito da una porzione di piazzale di forma rettangolare che si sviluppa in modo complementare al Mappale 228. La superficie è completamente pavimentata con un battuto di cemento. I limiti del mappale non sono riconoscibili sul luogo perché si estende senza soluzione di continuità sul Mappale 228; è invece presente un confine definito da alcune piante (riconoscibile dalla fine del battuto di cemento) con l'adiacente terreno identificato con il Mappale 202 di altra proprietà, sul quale è stata edificata una serra. Le caratteristiche di posizione e localizzazione sono medesime a quelle della porzione pavimentata del Mappale 228.

Dal punto vista catastale è identificato al Foglio 20, Mappale 203 - pascolo (classe 3), con una superficie totale di 320mq.

2.7.2 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 4) – CONFORMITA' TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO

I dati riportati nella documentazione del pignoramento riguardano sommariamente la località nella quale è situato l'immobile e gli identificativi catastali. Tali dati risultano corretti e hanno permesso l'identificazione dell'immobile in sede di ricerca di documentazione (catasto e uffici comunali) e di sopralluogo.

2.7.3 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 5) – CONFORMITA' DEL BENE ALLA DOCUMENTAZIONE CATASTALE

Il bene risulta identificato al N.C.T. con i corretti identificativi catastali nel comune di Pula (CA) al Foglio 20, Mappale 203 che identificano in maniera univoca l'oggetto della stima.

2.7.4 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 6) – INDICHI L'UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE E CONFORMITA' DEL BENE ALLA CONCESSIONE EDILIZIA E AGIBILITA'

L'immobile ricade in zona E – aree ad uso agricolo, le cui norme sono contenute nel:

- Programma di Fabbricazione vigente del 21/12/1989 – zona E *“che comprende le zone destinate ad usi agricoli compresi gli edifici, le attrezzature e gli impianti connessi al settore agropastorale e alla valorizzazione dei prodotti”* (prescrizioni dell'allegato “A” inserite all'interno del Certificato di Destinazione Urbanistica);
- Piano Urbanistico Comunale adottato nel 30/03/2021 (in adeguamento al Piano di Assetto Idrogeologico ed al Piano Paesaggistico Regionale). In particolare il fabbricato ricade nella **sottozona E2** del PUC, definita nell'art. 146 come **“aree agricole di primaria importanza, sui suoli agricoli di I-II-III Classe di capacità d'uso”**, in cui sono previste le destinazioni d'uso di cui al comma 1-a *“attività agricole e zootecniche, acquacoltura e itticoltura, valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali con l'esclusione degli impianti classificabili come industriali,*

fatti salvi gli ampliamenti degli insediamenti preesistenti alla data di entrata in vigore delle direttive agricole approvate con DGR n. 228 del 3 agosto 1994” e sono ammessi gli interventi di cui al comma 2-b “...ampliamento e nuova costruzione di fabbricati e impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo - compresa la residenza anche di soggetti esercitanti l'attività agricola pur non essendo imprenditori agricoli professionali esclusivamente - alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con l'esclusione degli impianti classificabili come industriali”. Inoltre il comma 2-e indica che “tutte le pavimentazioni esterne, anche carrabili, devono garantire la permeabilità di oltre il 50% della superficie, fatti salvi casi limitati di specifica e provata necessità”. Si riporta inoltre l'indicazione riportata nel Certificato di Destinazione Urbanistica secondo la quale “i lotti distinti in catasto al Foglio 20 mappali 203-209-228-166-168-213-214-120-122-51-226 ricadono nella perimetrazione della concessione mineraria (det. RAS n. 505/09) così come riportata nella Tav. PP3.2 allegata allo strumento urbanistico adottato in commento. Trova pertanto applicazione l'art. 129 delle Norme Tecniche di Attuazione allegate al citato strumento adottato, rubricato “area di imbottigliamento acque minerali”.

Risulta quindi coerente la destinazione del bene rispetto alle prescrizioni degli strumenti urbanistici e, relativamente alla pavimentazione della superficie, l'intervento è da valutarsi in relazione all'estensione dell'azienda agricola come accorpamento dei mappali che la compongono e della necessità di utilizzo per cui, vista l'estensione della stessa, il rapporto di permeabilità non ha incidenza rilevante.

Dagli atti forniti dal Servizio Tecnico del Comune di Pula a seguito di richiesta effettuata dal sottoscritto con protocollo n°29619 del 28/10/2022, non risultano titoli edilizi o provvedimenti relativi ad interventi specifici sul mappale in oggetto.

2.7.5 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 7) – VERIFICA DELLA POSSIBILITA' DI VENDITA DEI BENI PIGNORATI IN UNO O PIU' LOTTI

Tenuto conto della superficie e conformazione del terreno, a giudizio dello scrivente non risulta possibile suddividere il bene in più lotti.

2.7.6 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 8) – SE L'IMMOBILE E' PIGNORATO SOLO PRO QUOTA, INDICARE I NOMINATIVI DEI COMPROPRIETARI E LA MISURA DELLE QUOTE A LORO SPETTANTI

L'immobile in oggetto risulta intestato a [REDACTED] e [REDACTED] per la quota di 5/12 ciascuno (in regime di comunione dei beni) e [REDACTED] per la quota di 1/6 (bene personale).

2.7.7 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 9) – ACCERTAMENTO SE L'IMMOBILE SIA LIBERO O OCCUPATO E SULLA BASE DI QUALE TITOLO

Il bene sottoposto a procedura esecutiva è occupato dagli esecutati aventi titolo in qualità di

proprietari dell'immobile ed è e pertanto da intendersi libero al decreto di trasferimento.

2.7.8 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 10) – ACCERTAMENTO SE L'IMMOBILE E' OCCUPATO DAL CONIUGE SEPARATO O DALL'EX CONIUGE

L'immobile risulta non occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge.

2.7.9 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 11) – VERIFICA DELL'ESISTENZA SUI BENI PIGNORATI DI EVENTUALI VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI DI INALIENABILITA' O DI INDIVISIBILITA'

Allo stato attuale non risultano vincoli di tale natura sull'immobile.

2.7.10 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 12) – VERIFICA DELL'AGGRAVIO DI CENSO, DELL'ESISTENZA DI DIRTTI DEMANIALI (DI SUPERFICIE O SERVITU' PUBBLICHE) O USI CIVICI

Allo stato attuale non risultano vincoli di tale natura sull'immobile.

2.7.11 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 12) – DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE

La valutazione considera l'attuale uso del lotto, ovvero come piazzale; a tal fine si è proceduto ad una stima semplificata con il metodo dei costi o cost approach (valore di ricostruzione deprezzato), valutando il costo di realizzazione della pavimentazione in cemento ed applicando il deprezzamento dovuto alla vetustà dell'opera.

Dal calcolo è scaturito il più probabile valore di stima pari a € 8.759,07 (€ 27,37/mq).

Adeguamenti e correzioni della stima

A. Riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene stimato (art. 568 c.p.c.)

Viene applicata una riduzione del valore del bene pari al 10%, ovvero pari ad € 875,91.

B. Riduzione per regolarizzazione urbanistica

Non vengono applicate riduzioni a tal riguardo.

C. Riduzione per stato d'uso e manutenzione

Tale riduzione è implicita nelle valutazioni delle caratteristiche precedentemente trattate, dunque già influenti sul valore di stima scaturito.

D. Riduzione per lo stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento

Non vengono applicate riduzioni a tal riguardo.

Dalla differenza tra il valore del bene stimato e le riduzioni attribuite risulta un valore finale pari a: € 7.883,16, **arrotondabile ad € 7.900,00.**

Si riporta successivamente il riepilogo dei calcoli sulla base delle precedenti considerazioni, dal quale scaturisce il valore di stima dell'immobile al netto degli adeguamenti e correzioni.

CALCOLO DEL VALORE DI STIMA

LOTTO distinto in catasto al Foglio n° 20, Mappale n°203 (piazze)

PORZIONE UNICA - PIAZZALE	mq	320
SUPERFICIE TOTALE LOTTO	mq	320

PORZIONE UNICA - STIMA CON IL METODO DEI COSTI

COSTO DI COSTRUZIONE			
descrizione	superficie (mq)	costo di costruzione (al mq)	parziale
piazze pavimentato (cemento)	320	35,00 €	11 200,00 €
totale (CC)			11 200,00 €
DEPREZZAMENTO			
descrizione	incidenza %	vita utile (anni)	vetustà (2023 -1992) parziale
costruzione	100,00 %	80	31 2 440,93 €
totale (DP)			2 440,93 €
VALORE STIMATO (CC-DP) - PORZIONE UNICA			8 759,07 €
VALORE TOTALE LOTTO			8 759,07 €
			valore unitario (a mq) 27,37 €

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

a) Riduzione per l'assenza della garanzia per vizi del bene stimato (10% del valore di stima)	875,91 €
b) Riduzione per regolarizzazione urbanistica	0,00 €
c) Riduzione per stato d'uso e manutenzione (implicita nel valore stimato)	0,00 €
d) Riduzione per lo stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento	0,00 €
totale adeguamenti	875,91 €
VALORE DI STIMA FINALE - MAPPALE 203	7 883,16 €
arrotondamento	7 900,00 €

2.7.12 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 14) – VERIFICA DELL'AMMONTARE DELLE SPESE DI GESTIONE, MANUTENZIONE ED EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE O DI NATURA CONDOMINIALE

L'immobile non si trova nelle condizioni descritte nel quesito.

2.8.1 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 3)

TERRENO – pascolo, distinto in catasto al Foglio n°20, Mappale n°209 (133m q)

INQUADRAMENTO

-  perimetro catastale mappali in esecuzione
-  ingombro fabbricati in esecuzione
-  ingombro serre ricadenti nei mappali in esecuzione
-  fabbricato in trattazione (corpo di fabbrica + tettoia/superfacciate)
-  mappale in trattazione (terreno + serre in sovrapposizione)
-  mappale confinante 53 (non incluso in esecuzione)

terreno
mappale 209

INQUADRAMENTO (sovrapposizione con foto aerea)



ingresso principale azienda agricola
accesso secondario azienda agricola
strada vecchia per Monte Santo



A. Descrizione del lotto, localizzazione e caratteristiche

Il lotto in oggetto è un terreno incolto posto nello spazio residuale tra diverse serre, ovvero la serra indicata in perizia come S1 (realizzata sul Mappale 214 oggetto di esecuzione), la serra S6 (parzialmente sovrapposta al Mappale 213 oggetto di esecuzione) ed una serra posizionata sul Mappale 212 (non oggetto di esecuzione). Pur essendo ricompreso tra le serre indicate, il limite fisico del terreno non è facilmente confrontabile con l'estratto di mappa, sia mediante sopralluogo sul sito e sia mediante sovrapposizione grafica dell'estratto con la vista aerea, dal quale sembrerebbe che la posizione delle serre limitrofe definisca una superficie meno estesa rispetto a quella catastale; in particolare sembrerebbe che la serra S1 si sovrapponga parzialmente sul lotto. Inoltre la recinzione in rete metallica che ne definisce il limite con il Mappale 214 non sembra ricalcare il limite corretto tra i due mappali. Il terreno viene attualmente usato come spazio per il pascolo di galline

Dal punto vista catastale è identificato al Foglio 20, Mappale 209 - pascolo (classe 3), con una superficie totale di 133mq.

2.8.2 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 4) – CONFORMITA' TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO

I dati riportati nella documentazione del pignoramento riguardano sommariamente la località nella quale è situato l'immobile e gli identificativi catastali. Tali dati risultano corretti e hanno permesso l'identificazione dell'immobile in sede di ricerca di documentazione (catasto e uffici comunali) e di sopralluogo.

2.8.3 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 5) – CONFORMITA' DEL BENE ALLA DOCUMENTAZIONE CATASTALE

Il bene risulta identificato al N.C.T. con i corretti identificativi catastali nel comune di Pula (CA) al Foglio 20, Mappale 209 che identificano in maniera univoca l'oggetto della stima.

Come precedentemente descritto, i limiti del mappale sono fisicamente riconoscibili solo in parte e non è esattamente verificabile la loro corrispondenza alla perimetrazione riportata nell'estratto di mappa. Potrebbe essere dunque necessario verificare e confermare, previa rilievo strumentale, i limiti catastali corretti.

2.8.4 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 6) – INDICHI L'UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE E CONFORMITA' DEL BENE ALLA CONCESSIONE EDILIZIA E AGIBILITA'

L'immobile ricade in zona E- aree ad uso agricolo, le cui norme sono contenute nel:

- Programma di Fabbricazione vigente del 21/12/1989 – zona E *che comprende le zone destinate ad usi agricoli compresi gli edifici, le attrezzature e gli impianti connessi al settore agropastorale e*

alla valorizzazione dei prodotti" (prescrizioni dell'allegato "A" inserite all'interno del Certificato di Destinazione Urbanistica);

- Piano Urbanistico Comunale adottato nel 30/03/2021 (in adeguamento al Piano di Assetto Idrogeologico ed al Piano Paesaggistico Regionale). In particolare il fabbricato ricade nella sottozona E2 del PUC, definita nell'art. 146 come "aree agricole di primaria importanza, sui suoli agricoli di I-II-III Classe di capacità d'uso", in cui sono previste le destinazioni d'uso di cui al comma 1-a "attività agricole e zootecniche, acquacoltura e itticoltura, valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali con l'esclusione degli impianti classificabili come industriali, fatti salvi gli ampliamenti degli insediamenti preesistenti alla data di entrata in vigore delle direttive agricole approvate con DGR n. 228 del 3 agosto 1994" e sono ammessi gli interventi di cui al comma 2-b "...ampliamento e nuova costruzione di fabbricati e impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo - compresa la residenza anche di soggetti esercitanti l'attività agricola pur non essendo imprenditori agricoli professionali esclusivamente - alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con l'esclusione degli impianti classificabili come industriali".

Inoltre il comma 2-e indica che "tutte le pavimentazioni esterne, anche carrabili, devono garantire la permeabilità di oltre il 50% della superficie, fatti salvi casi limitati di specifica e provata necessità". Si riporta inoltre l'indicazione riportata nel Certificato di Destinazione Urbanistica secondo la quale "i lotti distinti in catasto al Foglio 20 mappali 203-209-228-166-168-213-214-120-122-51-226 ricadono nella perimetrazione della concessione mineraria (det. RAS n. 505/09) così come riportata nella Tav. PP3.2 allegata allo strumento urbanistico adottato in commento. Trova pertanto applicazione l'art. 129 delle Norme Tecniche di Attuazione allegato al citato strumento adottato, rubricato "area di imbottigliamento acque minerali".

Risulta quindi coerente la destinazione del bene rispetto alle prescrizioni degli strumenti urbanistici. Dagli atti forniti dal Servizio Tecnico del Comune di Pula a seguito di richiesta effettuata dal sottoscritto con protocollo n°29619 del 28/10/2022, non risultano titoli edilizi o provvedimenti relativi ad interventi specifici sul mappale in oggetto.

2.8.5 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 7) – VERIFICA DELLA POSSIBILITA' DI VENDITA DEI BENI PIGNORATI IN UNO O PIU' LOTTI

Tenuto conto della superficie e conformazione del terreno, a giudizio dello scrivente non risulta possibile suddividere il bene in più lotti.

2.8.6 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 8) – SE L'IMMOBILE E' PIGNORATO SOLO PRO QUOTA, INDICARE I NOMINATIVI DEI COMPROPRIETARI E LA MISURA DELLE QUOTE A LORO SPETTANTI

L'immobile in oggetto risulta intestato a [REDACTED] l'igino per la quota di 5/12 ciascuno (in regime di comunione dei beni) e [REDACTED] per la quota di 1/6 (bene

personale).

2.8.7 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 9) – ACCERTAMENTO SE L'IMMOBILE SIA LIBERO O OCCUPATO E SULLA BASE DI QUALE TITOLO

Il bene sottoposto a procedura esecutiva è occupato dagli esecutati aventi titolo in qualità di proprietari dell'immobile ed è e pertanto da intendersi libero al decreto di trasferimento.

2.8.8 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 10) – ACCERTAMENTO SE L'IMMOBILE È OCCUPATO DAL CONIUGE SEPARATO O DALL'EX CONIUGE

L'immobile risulta non occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge.

2.8.9 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 11) – VERIFICA DELL'ESISTENZA SUI BENI PIGNORATI DI EVENTUALI VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI DI INALIENABILITÀ O DI INDIVISIBILITÀ

Allo stato attuale non risultano vincoli di tale natura sull'immobile.

2.8.10 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 12) – VERIFICA DELL'AGGRAVIO DI CENSO, DELL'ESISTENZA DI DIRITTI DEMANIALI (DI SUPERFICIE O SERVITÙ PUBBLICHE) O USI CIVICI

Allo stato attuale non risultano vincoli di tale natura sull'immobile.

2.8.11 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 12) – DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE

Per la valutazione del terreno (catastralmente a pascolo) si sono prese in considerazione sia le quotazioni medie di mercato dedotte da siti di compravendita ed annunci immobiliari riguardanti terreni incolti nella zona di Pula (che per generiche tipologie di suolo incolto oscillano tra i 0,50 €/mq ed gli 1,50 €/mq) sia le valutazioni dell'Agenzia delle Entrate (Valori Agricoli Medi della Provincia di Cagliari - Annualità 2007 - Pubblicazione sul BUR n°10 del 29/03/2007 - Regione Agraria n°9 - Colline litoranee di Capo Teulada) opportunamente rivalutati secondo indice ISTAT, mediandone i valori ottenuti.

calcolo è scaturito il più probabile valore di stima pari a € 98,82 (€ 0,74/mq).

Adeguamenti e correzioni della stima

A. Riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene stimato (art. 568 c.p.c.)

Viene applicata una riduzione del valore del bene pari al 10%, ovvero pari ad € 9,88.

B. Riduzione per regolarizzazione urbanistica

Non vengono applicate riduzioni a tal riguardo.

C. Riduzione per stato d'uso e manutenzione

Tale riduzione è implicita nelle valutazioni delle caratteristiche precedentemente trattate, dunque già influenti sul valore di stima scaturito.

D. Riduzione per lo stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento

Non vengono applicate riduzioni a tal riguardo.

Dalla differenza tra il valore del bene stimato e le riduzioni attribuite risulta un valore finale pari a:

€ 88,94, **arrotondabile ad € 90,00.**

Si riporta successivamente il riepilogo dei calcoli sulla base delle precedenti considerazioni, dal quale scaturisce il valore di stima dell'immobile al netto degli adeguamenti e correzioni.

CALCOLO DEL VALORE DI STIMA

LOTTO distinto in catasto al Foglio n° 20, Mappale n° 209 (terreno)		
PORZIONE UNICA - TERRENO/PASCOLO - INCOLTO	mq	133
SUPERFICIE TOTALE LOTTO	mq	133

PORZIONE UNICA - STIMA IN BASE AI V.A.M.E QUOTAZIONI DI MERCATO

fonte	tipologia	valore a mq	indice rivalutazione Istat	valore a mq max
Valori Agricoli Medi	pascolo	0,36 €	1,35	64,64 €
valore totale - V.A.M.				64,64 €
Quotazioni Mercato	terreno incolto	1,00 €		133,00 €
valore totale - Q.M.				133,00 €
VALORE STIMATO (MEDIA) - PORZIONE UNICA				98,82 €
valore unitario (a mq)				0,74 €
VALORE TOTALE LOTTO				98,82 €
valore unitario (a mq)				0,74 €

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

a) Riduzione per l'assenza della garanzia per vizi del bene stimato (10% del valore di stima)	9,88 €
b) Riduzione per regolarizzazione urbanistica	0,00 €
c) Riduzione per stato d'uso e manutenzione (implicita nel valore stimato)	0,00 €
d) Riduzione per lo stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento	0,00 €
totale adeguamenti	9,88 €
VALORE DI STIMA FINALE - MAPPALE 209	88,94 €
arrotondamento	90,00 €

2.8.12 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 14) – VERIFICA DELL'AMMONTARE DELLE SPESE DI GESTIONE, MANUTENZIONE ED EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE O DI NATURA CONDOMINIALE

L'immobile non si trova nelle condizioni descritte nel quesito.

2.9.1 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 3)

TERRENO – porzione A con serre agricole sovrapposte (in perizia indicate come serra S1, S2 ed S3) e porzione B a pascolo, distinto in catasto al Foglio n°20, Mappale n°214 (6130mq)

INQUADRAMENTO

- perimetro catastale mappali in esecuzione
- ingombro fabbricati in esecuzione
- ingombro serre ricadenti nei mappali in esecuzione
- fabbricato in trattazione (corpo di fabbrica + tetto/superfazioni)
- mappale in trattazione (terreno + serre in sovrapposizione)
- mappale confinante 53 (non incluso in esecuzione)



INQUADRAMENTO (sovrapposizione con foto aerea)



A. Descrizione del lotto, localizzazione e caratteristiche

Il lotto in oggetto è un appezzamento di terreno sul quale risultano sovrapposte alcune serre dell'azienda agricola che nella trattazione sono indicate come serra S1, S2 ed S3.

Tale porzione facente parte dell'azienda agricola Sa Sarpa è accessibile dall'ingresso principale del compendio, si sviluppa dallo spazio antistante il capannone di cui al Mappale 160, includendo il terreno in cui sorge la prima serra aziendale (serra S1 in onduline, di superficie pari a circa 750mq totali) e circonda i mappali 165 e 166 includendo gran parte della seconda serra aziendale (serra S2 in ferro e vetro, di superficie pari a 2260mq totali) e parte della terza (e più estesa) serra aziendale (serra S3 in ferro e laminato plastico, di superficie pari a circa 5800mq totali).

Sostanzialmente la superficie totale del mappale, pari a 6130mq, si può considerare suddivisa in due zone che nella visura catastale sono definite in una porzione adibita a serre ed una a pascolo, in particolare si riporta il riepilogo delle superfici considerate per la stima:

mappale con serre	superfici S e T	serra S1	serra S2	serra S3	serra S4	serra S5	serra S6	sup. serre sovrapp.	diff. sup. S e T	superfici di stima	
214	sup. serre	3380	750	1980	650	0	0	0	3380	0	3380
	sup. terreno	2750							0	2750	
	sup. totale	6130								6130	
166	sup. serre	280	0	280	0	0	0	0	280	0	280
	sup. terreno	1446							0	1446	
	sup. totale	1726								1726	
120	sup. serre	5460	0	0	2090	3020	0	0	5110	-350	5110
	sup. terreno	500							350	850	
	sup. totale	5960								5960	
168	sup. serre	4020	0	0	0	255	2450	0	2705	-1315	2705
	sup. terreno	2608							1315	3923	
	sup. totale	6628								6628	
226	sup. serre	2300	0	0	2300	745	1570	0	4615	2315	4615
	sup. terreno	15895							-2315	13580	
	sup. totale	18195								18195	
213	sup. serre	384	0	0	0	0	0	384	384	0	384
	sup. terreno	36							0	36	
	sup. totale	420								420	
53	sup. serre	0	0	0	685	0	0	0	685	685	685
	sup. terreno	3770							-685	3770	
	sup. totale	3770								3770	
208	sup. serre	704	0	0	0	0	0	704	704	0	704
	sup. terreno	63							0	63	
	sup. totale	767								767	
		tot S1	tot S2	tot S3	tot S4	tot S5	tot S6				
		750	2260	5725	4020	4020	1088				

- porzione A: serra – sup. catastale 3380mq – sup. stima 3380mq: dall'incrocio dei dati di superficie delle serre per i vari mappali del compendio, dall'analisi degli elaborati progettuali reperiti ed infine dalla sovrapposizione grafica dell'estratto di mappa con le foto aeree e restituzione grafica del rilievo dimensionale, si può considerare tale superficie risultante dalla

somma delle seguenti, le quali verranno considerate per quantificarne il valore in perizia:

SERRA S1 – superficie catastale: 750mq

superficie assentita (dedotta da elaborati di cui alla C.E. 103/1987): 736.44mq

superficie reale (rilievo): 739mq

superficie di stima sovrapposta al Mappale 214: 750mq

SERRA S2 – superficie catastale: 2260mq

superficie assentita (dedotta da elaborati di cui alla C.E. 103/1987): 2260.47mq

superficie reale (rilievo): 2260.47mq

superficie di stima sovrapposta al Mappale 214: 1980mq

SERRA S3 – superficie catastale: 4390mq (esclusa superficie ricadente nel Mappale 53, non riscontrabile in visura catastale)

superficie assentita (dedotta da elaborati di cui all'A.E. 06/2005): 5075mq

superficie assentita (dedotta da elaborati di cui al PROV. 81/2015): 5726.25mq

superficie reale (rilievo - indicativa): 5725mq

superficie di stima sovrapposta al Mappale 214: 650mq

Si specifica che nella trattazione dell'immobile in oggetto verrà fatta la valutazione totale di ogni serra (S1, S2 ed S3) ed i valori unitari scaturiti verranno moltiplicati per la superficie in sovrapposizione sul mappale.

- **porzione B: terreno/pascolo – sup. catastale 2750mq – sup. stima 2750mq:** la porzione in oggetto, escludendo le aree in cui sorgono le serre, si sviluppa secondo alcune zone, a partire dallo spiazzo antistante il capannone di cui al Mappale 160, che risulta essere sostanzialmente una zona baricentrica di circolazione dalla quale si diramano alcuni stradelli interni di penetrazione aziendale; la superficie dello spiazzo è pianeggiante, il suolo è incolto costituito da parti in terra battuta e ghiaia ed altre a verde spontaneo con qualche essenza arborea disposta ai margini. Uno di questi stradelli, incluso nel mappale, è compreso tra la serra S1 ed S2 e conduce all'ingresso dei fabbricati posti nel Mappale 165 (vano di appoggio/magazzino e cabina motori). Lateralmente alla serra S1 sono presenti alcune superfetazioni realizzate in blocchetti di muratura a sostegno di un serbatoio di riserva idrica. Il terreno prosegue avvolgendo la superficie di pertinenza del Mappale 165 senza soluzione di continuità, mentre un'altra parte del terreno (collegata al suolo in cui sorge la serra S2) non è facilmente accessibile ed arriva alla destra del Mappale 166 e confina a Nord con uno stradello perimetrale; in queste zone le superfici sono sostanzialmente a verde e ricoperte di vegetazione spontanea con varie essenze arboree.

B. SERRA S1

1. Caratteristiche tecniche e dimensioni

- struttura realizzata con profilati portanti in ferro zincato a caldo ed elementi in lamiera presso

piegata e zincata (struttura portante della copertura a capriate, ritti in profilati tipo IPE, alette di raccordo con la capriata in lamiera sagomata), cordolatura perimetrale in blocchetti di cemento.

- pannellatura di copertura, laterale e di testata in lastre di onduline trasparenti in polycarbonato, alcune porzioni della navata sinistra con tamponatura opaca in pannelli in PVC (in corrispondenza della zona in cui sono posizionati gli apparecchi elettronici di gestione della fertirrigazione), sportellatura laterale e di colmo con movimentazione elettrica, portone di accesso a due ante scorrevoli.

- superficie costituita da 2 navate di dimensione 8.50m x 43.50m, per un ingombro totale di 17.00m x 43.50m e superficie totale di 739mq.

- altezza di imposta rilevata 2.81m; altezza di colmo rilevata: 4.54m.

2. Titoli abilitativi

- Concessione Edilizia n°103 del 28/09/1987 – si specifica che negli elaborati di cui alla C.E. 103/1987 la serra è indicata come opera esistente, non è indicato il titolo precedente. Nei relativi elaborati grafici la serra è rappresentata come costituita da un'unica navata di dimensioni 17.00m x 43.32m, altezza di imposta di 1.80m e altezza di colmo di 3.40m, da realizzarsi in ferro e vetro.

3. Stato/ Utilizzo/Funzione

- stato di conservazione scadente, presenza di grande quantità di materiali e rifiuti di vario tipo, suolo incolto (non utilizzata per coltivazione) con presenza di escrementi animali da pascolo; alcune porzioni di terreno (in corrispondenza della zona in cui sono posizionati gli apparecchi elettronici di gestione della fertirrigazione) sono pavimentate in quadrotti di cemento o in battuto al grezzo.

- inutilizzata approssimativamente da circa 2 anni ed in stato di abbandono, evidente necessità di pulizia e di smaltimento dei materiali depositati.

- non era adibita a coltivazione ma la sua funzione era sia quella di magazzino di materiali, attrezzature e componenti per la gestione e manutenzione dell'azienda agricola, sia quella di ospitare gli impianti e gli apparati elettronici di gestione della fertirrigazione delle serre. Il processo che si svolgeva nella serra prevedeva l'accumulo dell'acqua proveniente dal pozzo (posizionato sul retro del locale irrigazione nel Mappale 169) all'interno di due grandi serbatoi e la sua successiva miscelazione con la soluzione nutritiva attraverso un sistema computerizzato che poi ne gestiva l'invio alle varie serre dell'azienda.

4. Impianti e dotazioni tecniche principali

- n°2 cisterne per l'accumulo idrico in acciaio zincato (lamiere ondulate) e rivestimento impermeabile in PVC, diametro 8 metri, capacità circa 75mc, complete di filtri automatici (tipo Irritec Rotodisk) e pompe centrifughe multistadio (marca Calpeda e Grundfos);

- n°2 serbatoi in PVC (per soluzione nutritiva ed acqua);

- n°2 computer Netafim "Netajet" per la gestione elettronica della miscelazione acqua/fertilizzante (soluzione nutritiva) e della mandata alle serre aziendali, comprensive di pompe centrifughe multistadio, valvole per apertura/chiusura delle mandate, filtri, centraline e quadri elettrici.

C. SERRA S2 (denominazione aziendale: serra 1)

1. Caratteristiche tecniche e dimensioni

- struttura realizzata con profilati portanti in ferro zincato a caldo ed elementi in lamiera presso piegata e zincata (struttura portante della copertura a capriate intralciate, ritti in profilati tipo IPE, alette di raccordo con la capriata in lamiera sagomata), cordolatura perimetrale in blocchetti di cemento.
- pannellatura di copertura, laterale e di testata in lastre di vetro (il lato confinante con la serra S3 risulta aperto), sportellatura laterale e di colmo con movimentazione elettrica, portoni di accesso ad anta scorrevole (inoltre si accede lateralmente dalla serra S3).
- superficie costituita da 2 navate di dimensione 15.10m x 74.85m, per un ingombro totale di 30.20m x 74.85m e superficie totale di 2260.47mq.
- altezza di imposta rilevata 2.78m; altezza di colmo rilevata: 5.86m

2. Titoli abilitativi

- Concessione Edilizia n°103 del 28/09/1987, nei relativi elaborati grafici la serra è rappresentata come costituita da 2 navate per un ingombro totale di 30.20m x 74.85m, altezza di imposta di 2.50m e altezza di colmo di 4.50m, da realizzarsi in ferro e vetro.

3. Stato/ Utilizzo/Funzione

- struttura e pannellatura in buono stato di conservazione nonostante lo stato di abbandono, fatta eccezione per la mancanza di alcuni pannelli vetrati della copertura;
- bancali di coltivazione inutilizzati, in stato di abbandono per interruzione dell'attività da circa 2 anni, con conseguente necessità di rimozione delle lastre in fibra di cocco e delle piante improduttive, nonché necessaria pulizia del suolo;
- adibita alla coltivazione orto-serricola fuori suolo di pomodori di varia qualità (camone, cuore di bue, ciliegini, datterini), in bancali posizionati in filari paralleli sui quali sono posati i panetti di coltivo (substrato di lastre in fibra di cocco);

4. Impianti e dotazioni tecniche principali

- bancali di coltivazione sospesi (appesi alla struttura delle campate) per il posizionamento delle lastre di fibra di cocco, tubazione inferiore per il riscaldamento (impianto di riscaldamento a biomassa per la produzione di acqua calda basale situato nella centrale termica della serra S3), tubazione laterale per l'adduzione dell'acqua di fertirrigazione (gocciolatoi ad inserimento nel substrato, per irrigazione primaria e di assistenza), tubazione superiore per la nebulizzazione di termoregolazione (nebulizzazione dell'acqua tramite coolnet, al fine di regolare la temperatura

superiore della serra);

- telo di pacciamatura/erbicida posato sulla superficie di calpestio.

D. SERRA S3 (denominazione aziendale: serra 2-3)

1. Caratteristiche tecniche e dimensioni

- struttura realizzata con profilati portanti in ferro zincato a caldo ed elementi in lamiera presso piegata e zincata (struttura portante della copertura ad arcate intralciate, ritti in profilati scatolari a sezione quadra con passo di 2.50m, alette di raccordo con le arcate in lamiera sagomata), cordolatura perimetrale in blocchetti di cemento.
- pannellatura di copertura, laterale e di testata in lastre di laminato plastico - vetroresina (il lato confinante con la serra S1 risulta aperto), sportellatura laterale e di colmo con movimentazione elettrica, portoni di accesso ad anta scorrevole (accesso protetto da pensilina nel lato Ovest).
- superficie della serra suddivisa in 3 zone: prima zona, con accesso dall'ingresso Ovest, costituita da 8 navate (larghezza campata 10m) di lunghezza variabile da un minimo di 35 metri ad un massimo di 55m (incluso camminamento di attraversamento centrale); seconda zona a Nord della serra, costituita da 3 navate (larghezza campata 10m) di lunghezza variabile da un minimo di 50 metri ad un massimo di circa 60m; terza zona adibita ad alloggio della centrale termica, racchiusa nella larghezza di una campata, larghezza 10m e lunghezza 22.50m – superficie totale della serra di 5725 mq. E' comunicante con la serra S4.
- altezza di imposta variabile, rilevata in prossimità dell'ingresso Ovest e della zona caldaia pari a 3.58m - altezza di colmo rilevata: 5.65m; la giacitura del suolo è inclinata, in discesa da Ovest verso Est, a quota inferiore rispetto all'adiacente serra S1; è presente una rampa in cemento di raccordo con la serra S1 (lunghezza 10m, dislivello 0.65m).
- presente un piazzale in battuto di cemento in adiacenza al container di carico del combustibile per la caldaia a biomassa, dimensione indicativa 12.50m x 7.50m, con soprastante struttura in ferro /scatolari e travi intralciate).

2. Titoli abilitativi

- Autorizzazione Edilizia n°06 del 18/01/2005, nei relativi elaborati grafici la serra in progetto è rappresentata come costituita da 2 zone: la prima composta da 8 navate e 20 campate per un ingombro di 80m x 50m e superficie di 4000mq, altezze non indicate; la seconda composta da 2 navate e 21 campate per un ingombro di 102.50m x 20m e superficie di 1075mq, altezze non indicate – superficie totale in progetto pari a 5075mq;
- Provvedimento Unico n°81 del 25/11/2015 (prot. 24624 del 25/11/2015) – pratica con Codice Univoco n°1158 (prot. 21057 del 14/10/2015) per l'installazione di "impianto termico a caldaia, per la produzione di acqua calda con potenza termica di 990kw, alimentata a combustibile solido (biomassa, cippato) contenuto all'interno di un container modificato da 50 mc sito all'esterno della

serra, per il riscaldamento delle serre dell'azienda agricola sa sarpa, sita in località "sa sarpa", in area distinta in catasto al foglio 20 mappali vari"; nei relativi elaborati grafici è indicata in modo dettagliato la disposizione dell'impianto e di tutti i suoi componenti tecnici all'interno di una porzione della serra pari a 22.50m x 10m e superficie di 225mq, altezza di imposta di 3.65m. Negli elaborati grafici la serra è rappresentata secondo il suo ingombro effettivo ed una superficie totale pari a 5726.25mq.

3. Stato/ Utilizzo/Funzione

- struttura e pannellatura in buono stato di conservazione nonostante lo stato di abbandono;
- bancali di coltivazione inutilizzati, in stato di abbandono per interruzione dell'attività da circa 2 anni, con conseguente necessità di rimozione delle lastre in fibra di cocco e delle piante improduttive, nonché necessaria pulizia del suolo;
- adibita alla coltivazione orto-serricola fuori suolo di pomodori di varia qualità (camone, cuore di bue, ciliegini, datterini), in bancali posizionati in filari paralleli sui quali sono posati i panetti di coltivo (substrato di lastre in fibra di cocco);

4. Impianti e dotazioni tecniche principali

- bancali di coltivazione sollevati da terra tramite piedini scolorari e barre metalliche per il posizionamento delle lastre di fibra di cocco, tubazione inferiore per il riscaldamento (impianto di riscaldamento a biomassa per la produzione di acqua calda basale situato nella centrale termica all'interno di una sezione della stessa serra S3), tubazione laterale per l'adduzione dell'acqua di fertirrigazione (gocciolatoi ad inserimento nel substrato, per irrigazione primaria e di assistenza), tubazione superiore per la nebulizzazione di termoregolazione (nebulizzazione dell'acqua tramite coolnet, al fine di regolare la temperatura superiore della serra);
- telo di pacciamatura/erbicida posato sulla superficie di calpestio;
- generatori di aria calda del tipo pensile (preesistenti, funzionamento sostituito dalla generazione di acqua calda tramite caldaia a biomassa);
- caldaia a biomassa in centrale termica (vedi paragrafo successivo).

5. Centrale termica

Si riporta la descrizione dell'impianto relativo alla centrale termica, basata sia sull'osservazione sul posto e sulle indicazioni fornite dall'esecutato [REDACTED] in occasione del sopralluogo, sia sui documenti progettuali (elaborati e relazioni tecniche) inclusi nella richiesta di autorizzazione di cui al Provvedimento Unico n°81 del 25/11/2015, dei quali si riportano alcuni estratti descrittivi e si allegano gli schemi grafici principali.

All'interno della porzione di serra sopra menzionata, in un'area 225mq, è installata una caldaia alimentata a biomassa (cippato) completa del puffer (serbatoio di accumulo) di contenimento dell'acqua calda, da distribuire tramite idonee tubazioni lungo i filari di coltivazione di tutte le

infrastrutture produttive (serre) presenti nei terreni aziendali. La caldaia è dotata di camino e di un container della capacità di mc. 50 circa per il contenimento del cippato, posizionato all'esterno della struttura.

Ai fini dell'installazione della caldaia e dei suoi componenti, è stato realizzato un basamento di appoggio in cemento armato. I componenti principali dell'impianto sono:

- caldaia in acciaio, a quattro giri di fumo, generatore marca Uniconfort – modello "EOS 90" con potenza resa pari a 880 kW e potenza al focolare di 990 kW, atta alla produzione di acqua calda 95°C, completa di basamento per l'installazione del bruciatore meccanico;
- bruciatore meccanico a coclea inclinata, adatto per combustibili solidi, con funzionamento orizzontale alternato per l'avanzamento controllato del combustibile sulla griglia;
- container con capacità di 50mc, completo di estrattore a letto flottante per l'immagazzinamento e l'estrazione della segatura, truciolo, cippato, secco e umido. L'estrattore del tipo orizzontale è composto da una rastrelliera e da bracci installati a pavimento su guide di scorrimento. La coclea di trasporto, con funzionamento automatico, è collegata al bruciatore meccanico della caldaia. La programmazione del funzionamento avviene tramite il quadro elettrico generale;
- camino in acciaio isolato spessore di m/m 2 Ø 400 mm, altezza 8m, completo di basamento a fissare, sportello per la pulizia, anello intermedio per tiranti, raccordo a 90° per allacciamento alla caldaia.
- puffer di accumulo di acqua calda della capacità di 140 mc (140.000 litri), con funzione di volano termico, costantemente riscaldato dalla caldaia stessa. L'accumulatore inerziale è costituito da un serbatoio d'acqua termicamente isolato, collegato direttamente alla mandata della caldaia; l'acqua contenuta nell'accumulatore è pertanto la stessa che circola in caldaia e nell'impianto di riscaldamento. Consente alla caldaia di funzionare in modo regolare, evitando interruzioni dovute ad insufficiente richiesta di energia da parte dell'impianto di riscaldamento. In queste condizioni, invece di bloccare la combustione o surriscaldare gli ambienti, la caldaia può continuare a funzionare immagazzinando energia nel serbatoio. L'energia contenuta nell'accumulatore sotto forma di acqua calda viene automaticamente ceduta all'impianto nel momento in cui questo la richiede; in particolari regimi di funzionamento, questo assicura alcune ore di riscaldamento anche a caldaia spenta;
- vaso di espansione, dosatore e addolcitore;
- scambiatore a piastre Unex PGT82;
- pompa primaria, secondaria e di distribuzione del fluido agli impianti delle serre con relativi collettori;
- quadro elettrico della centrale termica (generale, caldaia, pompe serre), quadro di controllo della caldaia.

2.9.2 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 4) – CONFORMITA' TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE E DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO

I dati riportati nella documentazione del pignoramento riguardano sommariamente la località nella quale è situato l'immobile e gli identificativi catastali. Tali dati risultano corretti e hanno permesso l'identificazione dell'immobile in sede di ricerca di documentazione (catasto e uffici comunali) e di sopralluogo.

2.9.3 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 5) – CONFORMITA' DEL BENE ALLA DOCUMENTAZIONE CATASTALE

Il bene risulta identificato al N.C.T. con i corretti identificativi catastali nel comune di Pula (CA) al Foglio 20, Mappale 214 che identificano in maniera univoca l'oggetto della stima.

Come precedentemente descritto, i limiti del mappale sono fisicamente riconoscibili solo in parte poiché si sviluppa senza soluzione di continuità con altri mappali confinanti e su di esso ricadono serre che si sovrappongono anche a più mappali; perciò non è esattamente verificabile la loro corrispondenza alla perimetrazione riportata nell'estratto di mappa. Potrebbe essere dunque necessario verificare e confermare, previa rilievo strumentale, i limiti catastali corretti e l'esatta consistenza della superficie delle serre in sovrapposizione sul terreno (e dunque la loro superficie totale di incidenza).

2.9.4 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 6) – INDICHI L'UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE E CONFORMITA' DEL BENE ALLA CONCESSIONE EDILIZIA E AGIBILITA'

L'immobile ricade in zona E – aree ad uso agricolo, le cui norme sono contenute nel:

- Programma di Fabbricazione vigente del 21/12/1989 – zona E *“che comprende le zone destinate ad usi agricoli compresi gli edifici, le attrezzature e gli impianti connessi al settore agropastorale e alla valorizzazione dei prodotti”* (prescrizioni dell'allegato “A” inserite all'interno del Certificato di Destinazione Urbanistica);
- Piano Urbanistico Comunale adottato nel 30/03/2021 (in adeguamento al Piano di Assetto Idrogeologico ed al Piano Paesaggistico Regionale). In particolare il fabbricato ricade nella **sottozona E2** del PUC, definita nell'art. 146 come **“aree agricole di primaria importanza, sui suoli agricoli di I-II-III Classe di capacità d'uso”**, in cui sono previste le destinazioni d'uso di cui al comma 1-a *“attività agricole e zootecniche, acquacoltura e itticoltura, valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali con l'esclusione degli impianti classificabili come industriali, fatti salvi gli ampliamenti degli insediamenti preesistenti alla data di entrata in vigore delle direttive agricole approvate con DGR n. 228 del 3 agosto 1994”* e sono ammessi gli interventi di cui al comma 2-b *“...ampliamento e nuova costruzione di fabbricati e impianti connessi alla conduzione*

agricola e zootecnica del fondo - compresa la residenza anche di soggetti esercitanti l'attività agricola pur non essendo imprenditori agricoli professionali esclusivamente - alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con l'esclusione degli impianti classificabili come industriali".

Inoltre il comma 2-e indica che "tutte le pavimentazioni esterne, anche carrabili, devono garantire la permeabilità di oltre il 50% della superficie, fatti salvi casi limitati di specifica e provata necessità". Si riporta inoltre l'indicazione riportata nel Certificato di Destinazione Urbanistica secondo la quale "i lotti distinti in catasto al Foglio 20 mappali 203-209-228-166-168-213-214-120-122-51-226 ricadono nella perimetrazione della concessione mineraria (def. RAS n. 505/09) così come riportata nella Tav. PP3.2 allegata allo strumento urbanistico adottato in commento. Trova pertanto applicazione l'art. 129 delle Norme Tecniche di Attuazione allegate al citato strumento adottato, rubricato "area di imbottigliamento acque minerali".

Risulta quindi coerente la destinazione del bene rispetto alle prescrizioni degli strumenti urbanistici.

Dagli atti forniti dal Servizio Tecnico del Comune di Pula a seguito di richiesta effettuata dal sottoscritto con protocollo n°29619 del 28/10/2022, sono state reperite le informazioni relative ai titoli abilitativi già indicati per ciascuna serra sovrapposta al mappale; essendo serre di tipo permanente (e non stagionali) si precisa che il titolo edilizio era necessario ai fini della loro realizzazione. Oltre ai titoli edilizi già indicati si precisa inoltre che:

- la conformazione delle serre (e di tutti i fabbricati aziendali in generale) è rappresentata nella pratica identificata con Codice Univoco n°1158 (protocollo n°21057 del 14/10/2015) alla quale è seguito Provvedimento Unico n°81 del 25/11/2015 (protocollo n°24624 del 25/11/2015), relativa all'installazione dell'impianto termico a supporto delle serre di coltivazione dell'azienda Sa Sarpa (realizzato in una sezione della serra S3); negli elaborati grafici e relazioni allegati al progetto sono rappresentate le serre presenti all'interno dell'azienda, tra cui quelle sovrapposte al Mappale 214; la rappresentazione grafica risulta sostanzialmente corrispondente rispetto allo stato attuale.

Per la serra S1 (negli elaborati indicata con la lettera "H") ed S2 (negli elaborati indicata con la lettera "I"), gli ingombri planimetrici corrispondono ai titoli autorizzativi originari (Concessione Edilizia n°103 del 28/09/1987) ed allo stato di fatto, ma le altezze e la conformazione della sezione sono differenti rispetto a quanto rappresentato nei progetti autorizzati. La pratica ed il relativo provvedimento non sono relativi ad interventi sulle serre S1 ed S2, perciò non può essere considerato abilitativo (o conformante) per esse.

Per la serra S3 (negli elaborati indicata con la lettera "M") è riportata negli elaborati la dicitura "lievi modifiche di sagoma", a confermare che tra la sagoma approvata con l'Autorizzazione Edilizia n°06 del 18/01/2005 e la sagoma rappresentata negli elaborati del Provvedimento Unico n°81/2015 vi sono delle differenze delle due superfici (rispettivamente di 4075mq e di 5726.25mq). La pratica ed il relativo provvedimento sono relativi all'intervento ricadente sulla serra in oggetto,

perciò può essere considerato abilitativo per l'immobile in oggetto.

- da parte della proprietaria [REDACTED] è stata inoltrata la richiesta di Accertamento di Conformità (ai sensi dell'art. 16 della L.R. 8/2015 e dell'art. 34 del DPR 380/2001) inerente le infrastrutture edilizie insistenti nei lotti di terreno dell'azienda Sa Sarpa, con protocollo n°17896 del 04/09/2015. A tale richiesta non è seguito alcun esito da parte del Settore Tecnico del Comune di Pula e, per tale motivo, non sono stati forniti al sottoscritto gli elaborati progettuali e la documentazione necessaria al fine di approfondire l'oggetto della richiesta. Si presume che la pratica si sia resa necessaria per regolarizzare le varie difformità presenti, in maniera più o meno evidente, in tutti i fabbricati facenti parte del compendio pignorato rispetto ai titoli abilitativi.

Si segnala inoltre che gli immobili aziendali sono stati oggetto di richiesta di ulteriori titoli abilitativi, in particolare:

- in data 12/12/2008 con protocollo n°24-187 è stata presentata Denuncia di Inizio Attività per opere di manutenzione straordinaria da effettuarsi sull'azienda agricola Sa Sarpa per la sistemazione di serre e magazzino, ai sensi del bando della Regione Sardegna per il finanziamento degli interventi previsti nel Piano Operativo Regionale riguardante il "comparto delle coltivazioni orticole in pieno campo e in colture protette" 2000-2006; dalla documentazione agli atti non è rilevabile la specificità degli interventi previsti e quali immobili dell'azienda in particolare fossero interessati dalla D.I.A..

Per quanto concerne le serre S1 ed S2, rispetto agli elaborati relativi agli atti abilitativi (in riferimento alla C.E. n°103/1987) sono state riscontrate le seguenti difformità, in particolare si evidenzia:

per la serra S1:

- stato attuale: superficie costituita da 2 navate di dimensione 8.50m x 43.50m, per un ingombro totale di 17.00m x 43.50m e superficie totale di 739mq; altezza di imposta rilevata 2.81m e altezza di colmo rilevata 4.54m – realizzata in ferro e onduline in policarbonato;

- stato di progetto: superficie costituita da un'unica navata per un ingombro totale di 17.00m x 43.32m e superficie totale di 736.44mq; altezza di imposta 1.80m e altezza di colmo di 3.40m - da realizzarsi in ferro e vetro.

per la serra S2:

- stato attuale: superficie costituita da 2 navate di dimensione 15.10m x 74.85m, per un ingombro totale di 30.20m x 74.85m e superficie totale di 2260.47mq; altezza di imposta rilevata 2.78m e altezza di colmo rilevata 5.86m – realizzata in ferro e vetro;

- stato di progetto: conformazione ed ingombro planimetrico corrispondenti; altezza di imposta 2.50m e altezza di colmo di 4.50m - da realizzarsi in ferro e vetro.

Le incongruenze descritte, perlomeno quelle incidenti sulla sagoma e morfologia dei fabbricati, comportano una variazione sostanziale rispetto allo stato assentito rendendo necessaria la

regolarizzazione delle opere eseguite in parziale difformità, le quali implicano un incremento volumetrico e varianti alla conformazione del fabbricato (variazione dell'altezza e dei prospetti), dietro il pagamento degli oneri e di una sanzione (minima pari a € 516,00) che verrà definita con esattezza dall'Amministrazione Comunale solo successivamente all'istruttoria della relativa pratica ai fini del rilascio del titolo autorizzativo. Si precisa che in fase di redazione della pratica edilizia sarà necessario verificare se le difformità possano rientrare nei limiti previsti dal D.P.R. 380/2001 (art. 36), dalla Legge n°47/85 (art. 13) e dalla L.R. 23/1985/L.R. 8/2015 (Testo Unico – art.16) in materia di controllo dell'attività urbanistica per quanto riguarda le opere eseguite in parziale difformità.

Sulla base di tali considerazioni è plausibile che venga rilasciato il titolo in sanatoria, ma solo un'esauritiva redazione della pratica di accertamento, comprensiva dei calcoli dettagliati della volumetria effettivamente esistente e della documentazione a corredo dell'istanza, e la discussione della stessa con l'ufficio tecnico al fine di risolvere eventuali criticità possono confermare il buon esito della procedura.

In sintesi si può ritenere che, sia per la serra S1 che la S2:

- **l'immobile non rientra nei casi di applicazione dei termini in base al combinato disposto del DPR 380/2001 (art. 46 comma 5) e della Legge 47/1985 (art. 40 comma 6) e ss.mm.ii., poiché è dotato di titolo edilizio e le ragioni di credito per cui si interviene o procede sono di data successiva all'entrata in vigore della legge di condono applicabile;**
- **trattasi di immobile nel quale sono state realizzate opere in parziale difformità ai sensi del DPR 380/2001 (art. 34, 36, 37) e L.R. 23/1985/L.R. 8/2015 (Testo Unico – art.16).**

Si ritiene dunque che sia possibile ridefinire la conformità edilizia con un procedimento di Accertamento di Conformità ai sensi delle suddette normative, verificando che le opere realizzate siano conformi alle norme vigenti al momento della realizzazione delle opere in difformità e alle norme vigenti al momento della presentazione della domanda di accertamento.

In via del tutto previsionale, la regolarizzazione urbanistica dei fabbricati comporterebbe una spesa ipotetica valutabile preliminarmente nel seguente modo:

per la serra S1:

€ 3.000,00 tra oneri professionali (al netto delle imposte dovute), consulenze specialistiche, eventuali oneri e sanzioni definite dall'Amministrazione Comunale in seguito ad istruttoria della pratica, secondo una ripartizione ipotetica di questo tipo:

- Oneri professionali per redazione pratica di Accertamento di Conformità, con progettazione delle modifiche interne ed esterne (stato assentito e stato attuale ed eventuali modifiche progettuali), al fine di uniformare la conformità urbanistica allo stato di fatto: € 2.400,00;
- Oneri per sanzioni e diritti di segreteria (riscontrabili con precisione a seguito di istruttoria

della pratica da parte dell'ufficio tecnico che ne stabilirà l'esatto importo, considerando la sola sanzione minima pari a € 516,00 ed ulteriori spese per bolli e diritti di segreteria): € 600,00;

per la serra S2:

€ 3.000,00 tra oneri professionali (al netto delle imposte dovute), consulenze specialistiche, eventuali oneri e sanzioni definite dall'Amministrazione Comunale in seguito ad istruttoria della pratica, secondo una ripartizione ipotetica di questo tipo:

- Oneri professionali per redazione pratica di Accertamento di Conformità, con progettazione delle modifiche interne ed esterne (stato assentito e stato attuale ed eventuali modifiche progettuali), al fine di uniformare la conformità urbanistica allo stato di fatto: € 2.400,00;
- Oneri per sanzioni e diritti di segreteria (riscontrabili con precisione a seguito di istruttoria della pratica da parte dell'ufficio tecnico che ne stabilirà l'esatto importo, considerando la sola sanzione minima pari a € 516,00 ed ulteriori spese per bolli e diritti di segreteria): € 600,00;

Si specifica che nelle detrazioni dovute alla regolarizzazione delle serre, verrà computata solo la quota proporzionale alla superficie ricadente all'interno del mappale in trattazione.

Si allega copia degli atti abilitativi con relativi elaborati grafici e schema planimetrico dello stato attuale rilevato in sede di sopralluogo (ALLEGATO D).

2.9.5 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 7) – VERIFICA DELLA POSSIBILITA' DI VENDITA DEI BENI PIGNORATI IN UNO O PIU' LOTTI

Tenuto conto della dimensione e conformazione del lotto e della presenza delle serre, a giudizio dello scrivente non risulta possibile suddividere il bene in più lotti. Tale affermazione deriva dal fatto che seppur la superficie del terreno sia superiore a quella del lotto minimo che secondo l'art. 132 del P.U.C. per "colture orticole in pieno campo, impianti serricoli, impianti vivaistici, piante aromatiche..." è di 0.5 ettari (ovvero 5000mq), l'art. 134 – comma 1 definisce per le superfici derivate dal frazionamento indicando, nel caso derivino 2 appezzamenti, una superficie minima di 6000mq/appezzamento (non attuabile vista la superficie del Mappale 214 pari a 6140mq). In oltre, pur essendo consentiti i frazionamenti derivanti da provvedimenti dell'autorità giudiziaria (art. 134 – comma 7-d), sul mappale ricadono nella realtà porzioni di più serre, il cui frazionamento parziale comporterebbe una conseguente riduzione del valore globale del lotto e della serra stessa, oltre alle problematiche relative a questioni tecniche ed impiantistiche.

2.9.6 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 8) – SE L'IMMOBILE E' PIGNORATO SOLO PRO QUOTA, INDICARE I NOMINATIVI DEI COMPROPRIETARI E LA MISURA DELLE QUOTE A LORO SPETTANTI

L'immobile in oggetto risulta intestato a [REDAZIONE] per la quota di

5/12 ciascuno (in regime di comunione dei beni) e [REDACTED] per la quota di 1/6 (bene personale).

2.9.7 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 9) – ACCERTAMENTO SE L'IMMOBILE SIA LIBERO O OCCUPATO E SULLA BASE DI QUALE TITOLO

Il bene sottoposto a procedura esecutiva è occupato dagli esecutati aventi titolo in qualità di proprietari dell'immobile ed è pertanto da intendersi libero al decreto di trasferimento.

2.9.8 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 10) – ACCERTAMENTO SE L'IMMOBILE È OCCUPATO DAL CONIUGE SEPARATO O DALL'EX CONIUGE

L'immobile risulta non occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge.

2.9.9 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 11) – VERIFICA DELL'ESISTENZA SUI BENI PIGNORATI DI EVENTUALI VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI DI INALIENABILITÀ O DI INDIVISIBILITÀ

Allo stato attuale non risultano vincoli di tale natura sull'immobile.

2.9.10 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 12) – VERIFICA DELL'AGGRAVIO DI CENSO, DELL'ESISTENZA DI DIRTTI DEMANIALI (DI SUPERFICIE O SERVITÙ PUBBLICHE) O USI CIVICI

Allo stato attuale non risultano vincoli di tale natura sull'immobile.

2.9.11 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 12) – DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE

La valutazione è stata fatta considerando l'attuale uso del lotto, differenziando i valori delle porzioni adibite a serra e quelle delle porzioni mantenute allo stato naturale (pascolo).

Per le porzioni adibite a serre, si è proceduto ad una stima con il metodo dei costi o cost approach (valore di ricostruzione deprezzato), valutando il costo di realizzazione delle serre (differenziato per tipologia) sulla base dell'ultimo Prezzario Regionale dell'Agricoltura della Regione Sardegna disponibile (anno 2016) e da indagini di mercato per le voci e dotazioni mancanti, incrementando il valore della sola struttura con il costo delle opere accessorie (sistemazione del terreno delle serre, telo di pacciamatura), delle dotazioni (bancali di coltivazione), l'incidenza degli impianti (fertilizzazione e riscaldamento) ed infine sommando l'incidenza dell'area. Al valore ricavato è applicato il deprezzamento dovuto alla vetustà dell'opera.

Riguardo agli impianti principali, pur essendo i sistemi di controllo e generazione localizzati in serre specifiche (sistema di gestione della fertirrigazione nella serra S1, impianto termico nella serra S3), si è ritenuto corretto considerarne il valore distribuito sull'intera superficie delle serre da essi servite poiché ne implementano il valore unitario e dunque quello globale. Inoltre, pur non essendo in funzionamento al momento del sopralluogo, è plausibile ritenere che gli impianti siano efficienti o perlomeno che possano esserlo con interventi di revisione

e regolazione, constatata la loro sostanziale recente installazione e l'inattività di pochi anni. E' da sottolineare che per entrambi gli impianti non sono attualmente presenti i computer che permettono la gestione elettronica dei macchinari. Inoltre, in particolar modo per l'impianto di fertirrigazione, il funzionamento dopo il periodo di inattività può essere ripristinato se l'arresto è avvenuto secondo le procedure corrette che in genere comprendono anche lo svuotamento delle condotte e la pulizia dell'impianto di circolazione in modo da preservare l'efficienza dei suoi componenti. La valutazione dei due macrosistemi impiantistici, vista l'estensione e la complessità della loro articolazione nelle varie serre e soprattutto la specificità di applicazione (nonché unicità, trattandosi di un impianto piuttosto innovativo per quanto riguarda la Sardegna ai tempi dell'installazione), può essere svolta solo in modo approssimativo considerando il valore dei componenti principali precedentemente descritti (non facilmente riscontrabile con ricerche specifiche, trattandosi di impianti molto particolari e dimensionati sull'esigenza specifica dell'azienda) e della rete di distribuzione sia del vettore termico che della fertirrigazione.

Per tutto l'impianto termico ed i suoi componenti ed opere accessorie, incluso il sistema di regolazione climatica a nebulizzazione sui bancali, la stima porta ad un valore di incidenza pari a 20€/mq (ovvero di € 320.520,00), da sommare al valore unitario delle serre che ne usufruiscono (serre S2, S3, S4 ed S5). Per tutto l'impianto di fertirrigazione la stima porta ad un valore di incidenza pari a 7€/mq (ovvero di € 117.432,00), da sommare al valore unitario delle serre che ne usufruiscono (serre S2, S3, S4, S5 e serra S1 in cui il cuore della gestione dell'impianto è ubicato).

Per la porzione a terreno (catastalmente a pascolo) si sono prese in considerazione sia le quotazioni medie di mercato dedotte da siti di compravendita ed annunci immobiliari riguardanti terreni incolti nella zona di Pula (che per generiche tipologie di suolo incolto oscillano tra i 0,50 €/mq ed gli 1,50 €/mq) sia le valutazioni dell'Agenzia delle Entrate (Valori Agricoli Medi della Provincia di Cagliari - Annualità 2007 - Pubblicazione sul BUR n°10 del 29/03/2007 - Regione Agraria n°9 - Colline litoranee di Capo Teulada) opportunamente rivalutati secondo indice ISTAT, mediandone i valori ottenuti. Dalla somma dei valori delle due porzioni, applicate le opportune detrazioni relative, è scaturito il più probabile valore di stima pari a € 192.133,42 (€ 31,34/mq).

Adeguamenti e correzioni della stima

A. Riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene stimato (art. 568 c.p.c.)

Viene applicata una riduzione del valore del bene pari al 10%, ovvero pari ad € 19.213,34.

B. Riduzione per regolarizzazione urbanistica

Viene applicata una riduzione del valore del bene pari ad € 3.000,00 (serra S1) ed € 2.628,32 (serra S2, per la superficie incidente sul Mappale) - (vedasi paragrafo 2.9.4).

C. Riduzione per stato d'uso e manutenzione

Tale riduzione è implicita nelle valutazioni delle caratteristiche precedentemente trattate, dunque già influenti sul valore di stima scaturito.

D. Riduzione per lo stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento

Non vengono applicate riduzioni a tal riguardo.

Dalla differenza tra il valore del bene stimato e le riduzioni attribuite risulta un valore finale pari a: € 167.291,76, **arrotondabile ad € 167.300,00.**

Si riporta successivamente il riepilogo dei calcoli sulla base delle precedenti considerazioni, dal quale scaturisce il valore di stima dell'immobile al netto degli adeguamenti e correzioni.

CALCOLO DEL VALORE DI STIMA

LOTTO distinto in catasto al Foglio n° 20, Mappale n° 214 (serre e terreno)

PORZIONE A - SERRE	mq	3380
PORZIONE B - TERRENO/PASCOLO - INCOLTO	mq	2750
SUPERFICIE TOTALE LOTTO	mq	6130

PORZIONE A - STIMA CON IL METODO DEI COSTI			
SERRA S1	superficie (mq) 750		
terreno (ingombro)	prezzo €/mq	1,00 €	750,00 €
struttura/involucro	costo €/mq (prezzario RAS)	44,80 €	33.600,00 €
sistemazione suolo	costo €/mq (prezzario RAS)	0,69 €	517,50 €
impianto fertirrigazione	incidenza €/mq	7,00 €	5.250,31 €
impianto termico	incidenza €/mq	0,00 €	0,00 €
	valore totale a nuovo		40.117,81 €
	valore unitario a nuovo (€/mq)		53,49 €
	valore unitario deprezzato per vetustà e stato di conservazione (-47%)		28,35 €
	valore totale deprezzato		21.262,44 €
	superficie in sovrapposizione al Mappale 214 (mq)		750,00
	valore di stima serr a S1 nel Mappale 214		21.262,44 €
SERRA S2	superficie (mq) 2260		
terreno (ingombro)	prezzo €/mq	1,00 €	2.260,00 €
struttura/involucro	costo €/mq (prezzario RAS)	63,10 €	142.806,00 €
sistemazione suolo	costo €/mq (prezzario RAS)	0,69 €	1.559,40 €
telo pacciamatura	costo €/mq (prezzario RAS)	1,40 €	3.164,00 €
bancali sospesi	superficie bancali (mq)	285,6	
	costo €/mq (prezzario RAS)	57,80 €	16.450,56 €
impianto fertirrigazione	incidenza €/mq	7,00 €	15.820,94 €
impianto termico	incidenza €/mq	20,00 €	45.202,82 €
	valore totale a nuovo		227.063,72 €
	valore unitario a nuovo (€/mq)		100,47 €
	valore unitario deprezzato per vetustà e stato di conservazione (-35%)		65,31 €
	valore totale deprezzato		147.591,42 €
	superficie in sovrapposizione al Mappale 214 (mq)		1980,00
	valore di stima serr a S2 nel Mappale 214		129.305,76 €
SERRA S3	superficie (mq) 5725		
terreno (ingombro)	prezzo €/mq	1,00 €	5.725,00 €

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE n°357/2021 – RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

C.T.U. Dott. [REDACTED]

struttura/involucro	costo €/mq (prezzario RAS)	39,60 €	226 710,00 €
sistemazione suolo	costo €/mq (prezzario RAS)	0,69 €	3 950,25 €
telo pacciamatura	costo €/mq (prezzario RAS)	1,40 €	8 015,00 €
bancali sopraelevati	superficie bancali (mq)	733	
	costo €/mq (prezzario RAS)	49,30 €	36 136,90 €
impianto fertirrigazione	incidenza €/mq	7,00 €	40 077,39 €
impianto termico	incidenza €/mq	20,00 €	114 507,15 €
	valore totale a nuovo		435 121,68 €
	valore unitario a nuovo (€/mq)		76,00 €
	valore unitario deprezzato per vetustà e stato di conservazione (-20%)		60,80 €
	valore totale deprezzato		348 097,35 €
	superficie in sovrapposizione al Mappale 214 (mq)		650,00
	valore di stima serra S3 nel Mappale 214		39 521,97 €
VALORE STIMATO - PORZIONE A			190 090,17 €

PORZIONE B - STIMA IN BASE AI V.A.M. E QUOTAZIONI DI MERCATO

fonte	tipologia	valore a mq	indice rivalutazione Istat	valore a mq max
Valori Agricoli Medi	pascolo	0,36 €	1,35	1 336,50 €
valore totale - V.A.M.				1 336,50 €
Quotazioni Mercato	terreno incolto	1,00 €		2 750,00 €
valore totale - Q.M.				2 750,00 €
VALORE STIMATO (MEDIA) - PORZIONE B				2 043,25 €
				valore unitario (a mq)
				0,74 €
VALORE TOTALE LOTTO				192 133,42 €
				valore unitario (a mq)
				31,34 €

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

a) Riduzione per l'assenza della garanzia per vizi del bene stimato (10% del valore di stima)		19 213,34 €
b) Riduzione per regolarizzazione urbanistica		
	serra S1	3 000,00 €
	incidente su Mappale 214	3 000,00 €
	serra S2	3 000,00 €
	incidente su Mappale 214	2 628,32 €
c) Riduzione per stato d'uso e manutenzione (implicita nel valore stimato)		0,00 €
d) Riduzione per lo stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento		0,00 €
	totale adeguamenti	24 841,66 €

VALORE DI STIMA FINALE - MAPPALE 214	167 291,76 €
	arrotondamento
	167 300,00 €

2.9.12 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 14) – VERIFICA DELL'AMMONTARE DELLE SPESE DI GESTIONE, MANUTENZIONE ED EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE O DI NATURA CONDOMINIALE

L'immobile non si trova nelle condizioni descritte nel quesito.

A. Descrizione del lotto, localizzazione e caratteristiche

Il lotto in oggetto è un appezzamento di terreno sul quale risulta sovrapposta una porzione di serra facente parte dell'azienda agricola Sa Sarpa che nella trattazione è indicata come S2.

Il terreno è accessibile dall'ingresso principale del compendio, attraverso le porzioni di Mappale 214 che circondano il terreno di pertinenza del Mappale 165 includendo una piccola parte della seconda serra aziendale (serra S2 in ferro e vetro, di superficie pari a 2260mq totali) ed è caratterizzata dalla presenza di un laghetto.

Sostanzialmente la superficie totale del mappale, pari a 1726mq, si può considerare suddivisa in due zone che nella visura catastale sono definite in una porzione adibita a serra ed una a pascolo, in particolare si riporta il riepilogo delle superfici considerate per la stima:

mappale con serra	superfici S e T	serra S1	serra S2	serra S3	serra S4	serra S5	serra S6	sup. serre sovrapp.	diff. sup. S e T	superfici distima	
214	sup. serre	3380	750	1980	650	0	0	0	3380	0	3380
	sup. terreno	2750							0	2750	
	sup. totale	6130								6130	
166	sup. serre	280	0	280	0	0	0	0	280	0	280
	sup. terreno	1446							0	1446	
	sup. totale	1726								1726	
120	sup. serre	5460	0	0	2090	3020	0	0	5110	-350	5110
	sup. terreno	500								350	850
	sup. totale	5960								5960	
168	sup. serre	4020	0	0	0	255	2450	0	2705	-1315	2705
	sup. terreno	2608								1315	3923
	sup. totale	6628								6628	
226	sup. serre	2300	0	0	2300	745	1570	0	4615	2315	4615
	sup. terreno	15895								-2315	13580
	sup. totale	18195								18195	
213	sup. serre	384	0	0	0	0	0	384	384	0	384
	sup. terreno	36								0	36
	sup. totale	420								420	
53	sup. serre	0	0	0	685	0	0	0	685	685	685
	sup. terreno	31790								-685	31705
	sup. totale	31790								31790	
208	sup. serre	704	0	0	0	0	0	704	704	0	704
	sup. terreno	63								0	63
	sup. totale	767								767	
			tot S1	tot S2	tot S3	tot S4	tot S5	tot S6			
			750	2260	5725	4020	4020	1088			

- **porzione A: serra – sup. catastale 280mq – sup. stima 280mq:** dall'incrocio dei dati di superficie delle serre per i vari mappali del compendio, dall'analisi degli elaborati progettuali reperiti ed infine dalla sovrapposizione grafica dell'estratto di mappa con le foto aeree e restituzione grafica del rilievo dimensionale, si può considerare tale la seguente, che verrà considerata per quantificarne il valore in perizia:

SERRA S2 – superficie catastale: 2260mq
superficie assentita (dedotta da elaborati di cui alla C.E. 103/1987): 2260.47mq
superficie reale (rilievo): 2260.47mq
superficie di stima sovrapposta al Mappale 166: 280mq

Si specifica che nella trattazione dell'immobile in oggetto verrà fatta la valutazione totale della serra S2 ed i valori unitari scaturiti verranno moltiplicati per la superficie in sovrapposizione sul mappale.

- **porzione B: terreno/pascolo** – sup. catastale 1446mq – sup. stima 1446mq: la porzione in oggetto, escludendo le aree in cui sorge la serra S2, si sviluppa nello spazio racchiuso dal lato Nord della stessa serra ed i terreni di cui ai Mappali 165 e 214. La superficie è caratterizzata dalla presenza di un laghetto artificiale, intorno al quale si estende il terreno il cui suolo è ricoperto da vegetazione spontanea con varie essenze arboree. I confini del mappale non sono esattamente definiti, in particolare sul lato Est verso il Mappale 214 dove il terreno risulta in continuità; nel lato Ovest invece è presente una delimitazione irregolare, definita da alcune piante e siepi di varie essenze e da tratti di recinzione metallica precaria. Sul lato Nord il limite è definito da uno stradello perimetrale.

B. SERRA S2 (denominazione aziendale: serra 1)

La descrizione della serra è già stata trattata per il lotto precedente – Mappale 214 (vedasi paragrafo 2.9.1).

2.10.2 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 4) – CONFORMITA' TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO

I dati riportati nella documentazione del pignoramento riguardano sommariamente la località nella quale è situato l'immobile e gli identificativi catastali. Tali dati risultano corretti e hanno permesso l'identificazione dell'immobile in sede di ricerca di documentazione (catasto e uffici comunali) e di sopralluogo.

2.10.3 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 5) – CONFORMITA' DEL BENE ALLA DOCUMENTAZIONE CATASTALE

Il bene risulta identificato al N.C.T. con i corretti identificativi catastali nel comune di Pula (CA) al Foglio 20, Mappale 166 che identificano in maniera univoca l'oggetto della stima. Come precedentemente descritto, i limiti del mappale sono fisicamente riconoscibili solo in parte poiché si sviluppa senza soluzione di continuità con altri mappali confinanti e su di esso ricade la serra S2 che si sovrappone a più mappali (quello in oggetto ed il 214); perciò non è esattamente verificabile la corrispondenza dei confini con la perimetrazione riportata nell'estratto di mappa. Potrebbe essere dunque necessario verificare e confermare, previa rilievo strumentale, i limiti

catastali corretti e l'esatta consistenza della superficie della serra in sovrapposizione sul terreno (e dunque la sua superficie di incidenza).

2.10.4 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 6) – INDICHI L'UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE E CONFORMITA' DEL BENE ALLA CONCESSIONE EDILIZIA E AGIBILITA'

L'immobile ricade in zona E – aree ad uso agricolo, le cui norme sono contenute nel:

- Programma di Fabbricazione vigente del 21/12/1989 – zona E *“che comprende le zone destinate ad usi agricoli compresi gli edifici, le attrezzature e gli impianti connessi al settore agropastorale e alla valorizzazione dei prodotti”* (prescrizioni dell'allegato “A” inserite all'interno del Certificato di Destinazione Urbanistica);

- Piano Urbanistico Comunale adottato nel 30/03/2021 (in adeguamento al Piano di Assetto Idrogeologico ed al Piano Paesaggistico Regionale). In particolare il fabbricato ricade nella **sottozona E2** del PUC, definita nell'art. 146 come **“aree agricole di primaria importanza, sui suoli agricoli di I-II-III Classe di capacità d'uso”**, in cui sono previste le destinazioni d'uso di cui al comma 1-a *“attività agricole e zootecniche, acquacoltura e itticoltura, valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali con l'esclusione degli impianti classificabili come industriali, fatti salvi gli ampliamenti degli insediamenti preesistenti alla data di entrata in vigore delle direttive agricole approvate con DGR n. 228 del 3 agosto 1994”* e sono ammessi gli interventi di cui al comma 2-b *“...ampliamento e nuova costruzione di fabbricati e impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo - compresa la residenza anche di soggetti esercitanti l'attività agricola pur non essendo imprenditori agricoli professionali esclusivamente - alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con l'esclusione degli impianti classificabili come industriali”*.

Inoltre il comma 2-e indica che *“tutte le pavimentazioni esterne, anche carrabili, devono garantire la permeabilità di oltre il 50% della superficie, fatti salvi casi limitati di specifica e provata necessità”*. Si riporta inoltre l'indicazione riportata nel Certificato di Destinazione Urbanistica secondo la quale *“i lotti distinti in catasto al Foglio 20 mappali 203-209-228-166-168-213-214-120-122-51-226 ricadono nella perimetrazione della concessione mineraria (det. RAS n. 505/09) così come riportata nella Tav. PP3.2 allegata allo strumento urbanistico adottato in commento. Trova pertanto applicazione l'art. 129 delle Norme Tecniche di Attuazione allegate al citato strumento adottato, rubricato “area di imbottigliamento acque minerali”*.

Risulta quindi coerente la destinazione del bene rispetto alle prescrizioni degli strumenti urbanistici. Dagli atti forniti dal Servizio Tecnico del Comune di Pula a seguito di richiesta effettuata dal sottoscritto con protocollo n°29619 del 28/10/2022, sono state reperite le informazioni relative ai titoli abilitativi già indicati per la serra sovrapposta al mappale; essendo una serra di tipo permanente (e non stagionale) si precisa che il titolo edilizio era necessario ai fini della sua

realizzazione. Oltre ai titoli edilizi già indicati si precisa inoltre che:

- la conformazione della serre (e di tutti i fabbricati aziendali in generale) è rappresentata nella pratica identificata con Codice Univoco n°1158 (protocollo n°21057 del 14/10/2015) alla quale è seguito Provvedimento Unico n°81 del 25/11/2015 (protocollo n°24624 del 25/11/2015), relativa all'installazione dell'impianto termico a supporto delle serre di coltivazione dell'azienda Sa Sarpa (realizzato in una sezione della serra S3); negli elaborati grafici e relazioni allegati al progetto sono rappresentate le serre presenti all'interno dell'azienda, tra cui quella sovrapposta al Mappale 166; la rappresentazione grafica risulta sostanzialmente corrispondente rispetto allo stato attuale. Per la serra S2 (negli elaborati indicata con la lettera "I"), gli ingombri planimetrici corrispondono ai titoli autorizzativi originari (Concessione Edilizia n°103 del 28/09/1987) ed allo stato di fatto, ma le altezze e la conformazione della sezione sono differenti rispetto a quanto rappresentato nei progetti autorizzati. La pratica ed il relativo provvedimento non sono relativi ad interventi sulla serra S2, perciò non può essere considerato abilitativo (o conformante) per essa.

- da parte della proprietaria [REDACTED] è stata inoltrata la richiesta di Accertamento di Conformità (ai sensi dell'art. 16 della L.R. 8/2015 e dell'art. 34 del DPR 380/2001) inerente le infrastrutture edilizie insistenti nei lotti di terreno dell'azienda Sa Sarpa, con protocollo n°17896 del 04/09/2015. A tale richiesta non è seguito alcun esito da parte del Settore Tecnico del Comune di Pula e, per tale motivo, non sono stati forniti al sottoscritto gli elaborati progettuali e la documentazione necessaria al fine di approfondire l'oggetto della richiesta. Si presume che la pratica si sia resa necessaria per regolarizzare le varie difformità presenti, in maniera più o meno evidente, in tutti i fabbricati facenti parte del compendio pignorato rispetto ai titoli abilitativi.

Si segnala inoltre che gli immobili aziendali sono stati oggetto di richiesta di ulteriori titoli abilitativi, in particolare:

- in data 12/12/2008 con protocollo n°24187 è stata presentata Denuncia di Inizio Attività per opere di manutenzione straordinaria da effettuarsi sull'azienda agricola Sa Sarpa per la sistemazione di serre e magazzino, ai sensi del bando della Regione Sardegna per il finanziamento degli interventi previsti nel Piano Operativo Regionale riguardante il "comparto delle coltivazioni orticole in pieno campo e in colture protette" 2000-2006; dalla documentazione agli atti non è rilevabile la specificità degli interventi previsti e quali immobili dell'azienda in particolare fossero interessati dalla D.I.A..

Per quanto concerne le serre S2, rispetto agli elaborati relativi agli atti abilitativi (in riferimento alla C.E. n°103/1987) sono state riscontrate le difformità già descritte nella trattazione del Mappale 214, per cui si rimanda al paragrafo 2.9.4 per la trattazione del quesito.

Si specifica che nella detrazione dovuta alla regolarizzazione della serra, verrà computata solo la quota proporzionale alla superficie ricadente all'interno del mappale in trattazione.

2.10.5 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 7) – VERIFICA DELLA POSSIBILITA' DI VENDITA DEI BENI PIGNORATI IN UNO O PIU' LOTTI

Tenuto conto della superficie e conformazione del terreno, a giudizio dello scrivente non risulta possibile suddividere il bene in più lotti. Tale affermazione deriva anche dal fatto che sul mappale ricade una porzione di serra, il cui frazionamento parziale comporterebbe una conseguente riduzione del valore globale del lotto e della serra stessa, oltre alle problematiche relative a questioni tecniche ed impiantistiche.

2.10.6 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 8) – SE L'IMMOBILE E' PIGNORATO SOLO PRO QUOTA, INDICARE I NOMINATIVI DEI COMPROPRIETARI E LA MISURA DELLE QUOTE A LORO SPETTANTI

L'immobile in oggetto risulta intestato a [REDACTED] per la quota di 5/12 ciascuno (in regime di comunione dei beni) e [REDACTED] per la quota di 1/6 (bene personale).

2.10.7 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 9) – ACCERTAMENTO SE L'IMMOBILE SIA LIBERO O OCCUPATO E SULLA BASE DI QUALE TITOLO

Il bene sottoposto a procedura esecutiva è occupato dagli esecutati aventi titolo in qualità di proprietari dell'immobile ed è e pertanto da intendersi libero al decreto di trasferimento.

2.10.8 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 10) – ACCERTAMENTO SE L'IMMOBILE E' OCCUPATO DAL CONIUGE SEPARATO O DALL'EX CONIUGE

L'immobile risulta non occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge.

2.10.9 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 11) – VERIFICA DELL'ESISTENZA SU BENI PIGNORATI DI EVENTUALI VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI DI INALIENABILITA' O DI INDIVISIBILITA'

Allo stato attuale non risultano vincoli di tale natura sull'immobile.

2.10.10 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 12) – VERIFICA DELL'AGGRAVIO DI CENSO, DELL'ESISTENZA DI DIRITTI DEMANIALI (DI SUPERFICIE O SERVITU' PUBBLICHE) O USI CIVICI

Allo stato attuale non risultano vincoli di tale natura sull'immobile.

2.10.11 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 12) – DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE

La valutazione è stata fatta considerando l'attuale uso del lotto, differenziando i valori della porzione adibita a serra e quello della porzione mantenuta allo stato naturale (pascolo).

La metodologia è la medesima applicata nella trattazione precedente relativa al Mappale 214, per cui si rimanda al paragrafo 2.9.11 per le relative considerazioni sul metodo.

Dalla somma dei valori delle due porzioni, applicate le opportune detrazioni relative, è scaturito il

più probabile valore di stima pari a € 19.359,74 (€ 11,22/mq).

Adeguamenti e correzioni della stima

A. Riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene stimato (art. 568 c.p.c.)

Viene applicata una riduzione del valore del bene pari al 10%, ovvero pari ad € 1.935,97.

B. Riduzione per regolarizzazione urbanistica

Viene applicata una riduzione del valore del bene pari ad € 371,68 (serra S2, per la superficie incidente sul Mappale) - (vedasi paragrafo 2.10.4).

C. Riduzione per stato d'uso e manutenzione

Tale riduzione è implicita nelle valutazioni delle caratteristiche precedentemente trattate, dunque già influenti sul valore di stima scaturito.

D. Riduzione per lo stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento

Non vengono applicate riduzioni a tal riguardo.

Dalla differenza tra il valore del bene stimato e le riduzioni attribuite risulta un valore finale pari a:

€ 17.052,08, arrotondabile ad € 17.100,00.

Si riporta successivamente il riepilogo dei calcoli sulla base delle precedenti considerazioni, dal quale scaturisce il valore di stima dell'immobile al netto degli adeguamenti e correzioni.

CALCOLO DEL VALORE DI STIMA

LOTTO distinto in catasto al Foglio n° 20, Mappale n° 166 (serra e terreno)

PORZIONE A - SERRA	mq	280
PORZIONE B - TERRENO/PASCOLO - INCOLTO	mq	1446
SUPERFICIE TOTALE LOTTO	mq	1726

PORZIONE A - STIMA CON IL METODO DEI COSTI			
SERRA S2	superficie (mq) 2260		
terreno (ingombro)	prezzo €/mq	1,00 €	2 260,00 €
struttura/involucro	costo €/mq (prezzario RAS)	63,10 €	142 606,00 €
sistemazione suolo	costo €/mq (prezzario RAS)	0,69 €	1 559,40 €
telo pacciamatura	costo €/mq (prezzario RAS)	1,40 €	3 164,00 €
bancali sospesi	superficie bancali (mq)	285,8	
	costo €/mq (prezzario RAS)	57,80 €	16 480,56 €
impianto fertirrigazione	incidenza €/mq	7,00 €	15 820,94 €
impianto terriccio	incidenza €/mq	20,00 €	45 202,82 €
	valore totale a nuovo		227 063,72 €
	valore unitario a nuovo (€/mq)		100,47 €
	valore unitario deprezzato per vetustà e stato di conservazione (-35%)		65,31 €
	valore totale deprezzato		147 591,42 €
	superficie in sovrapposizione al Mappale 166 (mq)		280,00
	valore di stima serra S2 nel Mappale 166		18 285,66 €
VALORE STIMATO - PORZIONE A			18 285,66 €

PORZIONE B - STIMA IN BASE AI V.A.M. E QUOTAZIONI DI MERCATO

fonte	tipologia	valore a mq	indice rivalutazione Istat	valore a mq max
Valori Agricoli-Medi	pascolo	0,36 €	1,35	702,76 €
valore totale - V.A.M.				702,76 €
Quotazioni Mercato	terreno incolto	1,00 €		1.446,00 €
valore totale - Q.M.				1.446,00 €
VALORE STIMATO (MEDIA) - PORZIONE B				1.074,38 €
valore unitario (a mq)				0,74 €
VALORE TOTALE LOTTO				19.360,04 €
valore unitario (a mq)				11,22 €

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

a) Riduzione per l'assenza della garanzia per vizi del bene stimato (10% del valore di stima)	1.936,00 €
b) Riduzione per regolarizzazione urbanistica	
<i>serra S2</i>	3.000,00 €
<i>incidente su Mappale 166</i>	371,68 €
c) Riduzione per stato d'uso e manutenzione (implicita nel valore stimato)	0,00 €
d) Riduzione per lo stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento	0,00 €
totale adeguamenti	2.307,69 €

VALORE DI STIMA FINALE - MAPPALE 166	17.052,36 €
arrotondamento	17.100,00 €

2.10.12 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 14) - VERIFICA DELL'AMMONTARE DELLE SPESE DI GESTIONE, MANUTENZIONE ED EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE O DI NATURA CONDOMINALE

L'immobile non si trova nelle condizioni descritte nel quesito.

2.11.1 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 3)

TERRENO – porzione A con serre agricole sovrapposte (in perizia indicate come serre S3 ed S4) e porzione B a pascolo, distinto in catasto al Foglio n°20, Mappale n°120 (5960mq)

INQUADRAMENTO

- perimetro catastrale mappale in esecuzione
- ingombro fabbricati in esecuzione
- ingombro serre ricadenti nel mappale in esecuzione
- ▨ fabbricato in trattazione (corpo di fabbrica + tettoie/superfazioni)
- ▨ mappale in trattazione (terreno + serre in sovrapposizione)
- mappale confinante 53 (non incluso in esecuzione)

terreno
 mappale 120



INQUADRAMENTO (sovrapposizione con foto aerea)



A. Descrizione del lotto, localizzazione e caratteristiche

Il lotto in oggetto è un appezzamento di terreno sul quale risultano sovrapposte per la maggior parte della sua superficie, due porzioni di serre facenti parte dell'azienda agricola Sa Sarpa che nella trattazione sono indicate come S3 (parzialmente sovrapposta al Mappale 214, già descritta nella trattazione al paragrafo 2.9.1) ed S4.

Il terreno a vegetazione spontanea è costituito dalla parte residuale della superficie del mappale, che risulta quasi totalmente occupato dalle serre. Sostanzialmente la superficie totale del mappale, pari a 5960mq, si può considerare suddivisa in due zone che nella visura catastale sono definite in una porzione adibita a serra ed una a pascolo, in particolare si riporta il riepilogo delle superfici considerate per la stima:

mappale con serre	superfici S e T	serra S1	serra S2	serra S3	serra S4	serra S5	serra S6	sup. serre sovrapp.	diff. sup. S e T	superfici distima	
214	sup. serre	3380	750	1980	650	0	0	0	3380	0	3380
	sup. terreno	2750							0	2750	
	sup. totale	6130								6130	
166	sup. serre	280	0	280	0	0	0	0	280	0	280
	sup. terreno	1446							0	1446	
	sup. totale	1726								1726	
120	sup. serre	5460	0	0	2090	3020	0	0	5110	-350	5110
	sup. terreno	500							350	850	
	sup. totale	5960								5960	
168	sup. serre	4020	0	0	0	255	2450	0	2705	-1315	2705
	sup. terreno	2608							1315	3923	
	sup. totale	6628								6628	
226	sup. serre	2300	0	0	2300	745	1570	0	4615	2315	4615
	sup. terreno	15895							-2315	13580	
	sup. totale	18195								18195	
213	sup. serre	384	0	0	0	0	0	384	384	0	384
	sup. terreno	36							0	36	
	sup. totale	420								420	
53	sup. serre	0	0	0	685	0	0	0	685	685	685
	sup. terreno	31790							-685	31705	
	sup. totale	31790								31790	
208	sup. serre	704	0	0	0	0	0	704	704	0	704
	sup. terreno	63							0	63	
	sup. totale	767								767	
			tot S1	tot S2	tot S3	tot S4	tot S5	tot S6			
			750	2260	5725	4020	4020	1088			

- **porzione A: serra – sup. catastale 5460mq – sup. stima 5110mq:** dall'incrocio dei dati di superficie delle serre per i vari mappali del compendio, dall'analisi degli elaborati progettuali reperiti ed infine dalla sovrapposizione grafica dell'estratto di mappa con le foto aeree e restituzione grafica del rilievo dimensionale, si può considerare tale la seguente, che verrà considerata per quantificarne il valore in perizia:

SERRA S3 – superficie catastale: 4390mq (esclusa superficie ricadente nel Mappale 53, non riscontrabile in visura catastale)

superficie assentita (dedotta da elaborati di cui all'A.E. 06/2005): 5075mq

superficie assentita (dedotta da elaborati di cui al PROV. 81/2015): 5726.25mq

superficie reale (rilievo - indicativa): 5725mq

superficie di stima sovrapposta al Mappale 120: 2090mq

Si evidenzia che la superficie di stima sovrapposta al mappale è maggiore a quella catastale, che dalle verifiche svolte incide per 1440mq. Dalle analisi svolte e dalle sovrapposizioni cartografiche si è dedotto che l'intera superficie catastale della serra S3 potrebbe essere ripartita secondo queste proporzioni:

- nel Mappale 214: 650mq;

- nel Mappale 226: 2300mq;

- nel Mappale 120: 1440mq,

per un totale di: 4390mq

- nel Mappale 53 (non in esecuzione): 685mq, non risultanti in visura catastale, ma ricavati dalla differenza tra i 5075mq assentiti nell'A.E. 06/2005 ed i 4390mq di cui alla precedente somma.

La differenza tra i 5725mq assentiti nel 2015 e i 5075mq assentiti nel 2005, è pari a circa 650mq; tale superficie coincide sostanzialmente con quella ricavata nelle sovrapposizioni cartografiche (in particolare corrisponde all'ampliamento della serra S3 approvata con A.E. 06/2005 sino ad aderire alla serra S4 con la sagoma assentita nel 2015), per cui a livello estimativo la superficie della serra S3 in sovrapposizione al Mappale 120 dovrebbe essere considerata pari a 1440mq + 650mq, ossia pari a 2090mq e perciò si è ritenuto equo stimarla considerando tale superficie, pur essendo tale dato dimensionale incongruente dal punto di vista della corrispondenza con le superfici catastali; è presumibile che le superfici riportate in visura non rispecchino l'effettiva estensione della serra e degli ampliamenti effettuati nel tempo. L'incremento di superficie di stima della serra implica una conseguente riduzione della superficie di stima del terreno.

Si ritiene comunque necessario verificare e confermare, previa rilievo strumentale, i limiti catastali corretti e l'esatta consistenza della superficie della serra in sovrapposizione sul terreno (e dunque la sua superficie di incidenza).

SERRA S4 – superficie catastale: 4020mq

superficie assentita (dedotta da elaborati di cui alla C.E. 22/1994): 4050mq

superficie assentita (dedotta da elaborati di cui al PROV. 81/2015): 4050mq

superficie reale (rilievo): 4020mq

superficie di stima sovrapposta al Mappale 120: 3020mq

Si evidenzia che la superficie di stima sovrapposta al mappale è inferiore a quella catastale, la quale considera l'intera superficie della serra S4 all'interno del Mappale 120.

Dalle analisi svolte e dalle sovrapposizioni cartografiche si è dedotto che l'intera superficie catastale della serra S4 potrebbe essere ripartita secondo queste proporzioni:

- nel Mappale 120: 3020mq;
 - nel Mappale 168: 255mq;
 - nel Mappale 226: 745mq,
- per un totale di: 4020mq.*

Sulla base delle verifiche svolte si è ritenuto equo stimarla considerando tale superficie di incidenza, pur essendo tale dato dimensionale incongruente dal punto di vista della corrispondenza con le superfici catastali; è presumibile che le superfici riportate in visura non rispecchino l'effettivo posizionamento della serra. La riduzione di superficie di stima della serra implica un conseguente aumento della superficie di stima del terreno.

Potrebbe essere dunque necessario verificare e confermare, previa rilievo strumentale, i limiti catastali corretti e l'esatta consistenza della superficie della serra in sovrapposizione sul terreno (e dunque la sua superficie di incidenza).

Si specifica che nella trattazione dell'immobile in oggetto verrà fatta la valutazione totale di ogni serra (S3 ed S4) ed i valori unitari scaturiti verranno moltiplicati per la superficie in sovrapposizione sul mappale.

- porzione B: terreno/pascolo – sup. catastale 500mq – sup. stima 850mq: la porzione residua a terreno si sviluppa a Nord delle serre S3 ed S4 e risulta inclusa lateralmente tra i due Mappali 214 (nel lato Ovest) e 168 (nel lato Est) senza essere da essi delimitati, superiormente da uno stradello perimetrale. Il terreno risulta sostanzialmente ricoperto da vegetazione spontanea con varie essenze arboree. La superficie di stima è conseguente agli adattamenti delle superfici di stima delle serre sovrapposte.

B. SERRA S3 (denominazione aziendale: serra 2-3)

La descrizione della serra è già stata trattata per il lotto di cui al Mappale 214 (vedasi paragrafo 2.9.1).

C. SERRA S4 (denominazione aziendale: serra 4)

1. Caratteristiche tecniche e dimensioni

- struttura realizzata con profilati portanti in ferro zincato a caldo ed elementi in lamiera presso piegata e zincata (struttura portante della copertura ad arcate intralciate, ritti in profilati scatolari a sezione rettangolare con passo di circa 3.70m, alette di raccordo con le arcate in lamiera sagomata), cordolatura perimetrale in blocchetti di cemento.
- pannellatura di copertura in laminato plastico (onduline), laterale e di testata in vetro, sportellatura

laterale e di colmo con movimentazione elettrica, portoni di accesso ad anta scorrevole (accesso protetto da pensilina nel lato Est). E' comunicante con la serra S3.

- superficie costituita da 6 navate di dimensione 10.00m x 67.00m, per un ingombro totale di 60.00m x 67.00m e superficie totale di 4020.00mq.

- altezza di imposta rilevata 3.15m; altezza di colmo rilevata: 5.03m.

2. Titoli abilitativi

- Concessione Edilizia n°22 del 25/03/1994; il progetto originario prevedeva la realizzazione di 4 serre artigianali identiche di ingombro pari a 54.00m x 37.50m, la cui somma delle superfici era equivalente a quella effettivamente realizzata con i due blocchi corrispondenti alla serra S4 e alla serra gemella S5. Inoltre le 4 serre originarie erano tutte posizionate in sequenza e comprese interamente nei mappali 120 e 121 (ora 168); la realizzazione effettiva in 2 blocchi ha comportato che la loro superficie non venisse ricompresa nei due mappali previsti (condizione che è stata mantenuta dal punto di vista del loro ingombro catastale, essendo la serra S4 considerata nella superficie del Mappale 120 e la serra S5 nel Mappale 168) ma ognuna risulta costruita in mappali differenti, in particolare la serra S4 ricade nei mappali 120-168-226 e la serra S5 ricade nei mappali 168-226;

- nei relativi elaborati grafici la serra è rappresentata come costituita da 3 navate con coperture a doppia falda con altezza di imposta di 2.50m (altezza di colmo di non leggibile).

3. Stato/ Utilizzo/Funzione

- struttura e pannellatura in più che sufficiente stato di conservazione nonostante lo stato di abbandono, fatta eccezione per la mancanza di un'intera striscia di pannellatura centrale di copertura nella sesta navata a Est, la quale è stata sradicata dal vento e non è stata mai riparata;

- bancali di coltivazione inutilizzati, in stato di abbandono per interruzione dell'attività da circa 2 anni, con conseguente necessità di rimozione delle lastre in fibra di cocco e delle piante improduttive, nonché necessaria pulizia del suolo;

- adibita alla coltivazione orto-serricola fuori suolo di pomodori di varia qualità (camone, cuore di bue, ciliegini, datterini), in bancali posizionati in filari paralleli sui quali sono posati i panetti di coltivo (substrato di lastre in fibra di cocco);

4. Impianti e dotazioni tecniche principali

- bancali di coltivazione sospesi (appesi alla struttura delle campate) per il posizionamento delle lastre di fibra di cocco, tubazione inferiore per il riscaldamento ad acqua (impianto di riscaldamento a biomassa per la produzione di acqua calda basale situato nella centrale termica della serra S3), tubazione laterale per l'adduzione dell'acqua di fertirrigazione (gocciolatoi ad inserimento nel substrato, per irrigazione primaria e di assistenza), tubazione superiore per la nebulizzazione di termoregolazione (nebulizzazione dell'acqua tramite coolnet, al fine di regolare la temperatura

superiore della serra);

- generatori di aria calda del tipo pensile (preesistenti, funzionamento sostituito dalla generazione di acqua calda tramite caldaia a biomassa);
- telo di pacciamatura/erbicida posato sulla superficie di calpestio.

2.11.2 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 4) – CONFORMITA' TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO

I dati riportati nella documentazione del pignoramento riguardano sommariamente la località nella quale è situato l'immobile e gli identificativi catastali. Tali dati risultano corretti e hanno permesso l'identificazione dell'immobile in sede di ricerca di documentazione (catasto e uffici comunali) e di sopralluogo.

2.11.3 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 5) – CONFORMITA' DEL BENE ALLA DOCUMENTAZIONE CATASTALE

Il bene risulta identificato al N.C.T. con i corretti identificativi catastali nel comune di Pula (CA) al Foglio 20, Mappale 120 che identificano in maniera univoca l'oggetto della stima.

Come precedentemente descritto, i limiti del mappale sono fisicamente riconoscibili solo in parte poiché si sviluppa senza soluzione di continuità con altri mappali confinanti e su di esso ricadono le serre S3 ed S4 che si sovrappongono a diversi mappali oltre a quello in oggetto (S3 al 120, 226 e 214 ed anche al 53 non incluso nel compendio pignorato, S4 nel 120,168 e 226); perciò non è esattamente verificabile la corrispondenza dei confini con la perimetrazione riportata nell'estratto di mappa. Potrebbe essere dunque necessario verificare e confermare, previa rilievo strumentale, i limiti catastali corretti e l'esatta consistenza della superficie delle serre in sovrapposizione sul terreno (e dunque la sua superficie di incidenza).

2.11.4 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 6) – INDICHI L'UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE E CONFORMITA' DEL BENE ALLA CONCESSIONE EDILIZIA E AGIBILITA'

L'immobile ricade in zona E – aree ad uso agricolo, le cui norme sono contenute nel:

- Programma di Fabbricazione vigente del 21/12/1989 – zona E *“che comprende le zone destinate ad usi agricoli compresi gli edifici, le attrezzature e gli impianti connessi al settore agropastorale e alla valorizzazione dei prodotti”* (prescrizioni dell'allegato “A” inserite all'interno del Certificato di Destinazione Urbanistica);
- Piano Urbanistico Comunale adottato nel 30/03/2021 (in adeguamento al Piano di Assetto Idrogeologico ed al Piano Paesaggistico Regionale). In particolare il fabbricato ricade nella **sottozona E2** del PUC, definita nell'art. 146 come **“aree agricole di primaria importanza, sui suoli agricoli di I-II-III Classe di capacità d'uso”**, in cui sono previste le destinazioni d'uso di cui

al comma 1-a *“attività agricole e zootecniche, acquacoltura e itticoltura, valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali con l'esclusione degli impianti classificabili come industriali, fatti salvi gli ampliamenti degli insediamenti preesistenti alla data di entrata in vigore delle direttive agricole approvate con DGR n. 228 del 3 agosto 1994”* e sono ammessi gli interventi di cui al comma 2-b *“...ampliamento e nuova costruzione di fabbricati e impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo - compresa la residenza anche di soggetti esercitanti l'attività agricola pur non essendo imprenditori agricoli professionali esclusivamente - alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con l'esclusione degli impianti classificabili come industriali”*.

Inoltre il comma 2-e indica che *“tutte le pavimentazioni esterne, anche carrabili, devono garantire la permeabilità di oltre il 50% della superficie, fatti salvi casi limitati di specifica e provata necessità”*. Si riporta inoltre l'indicazione riportata nel Certificato di Destinazione Urbanistica secondo la quale *“i lotti distinti in catasto al Foglio 20 mappali 203-209-228-166-168-213-214-120-122-51-226 ricadono nella perimetrazione della concessione mineraria (def. RAS n. 505/09) così come riportata nella Tav. PP3.2 allegata allo strumento urbanistico adottato in commento. Trova pertanto applicazione l'art. 129 delle Norme Tecniche di Attuazione allegate al citato strumento adottato, rubricato “area di imbottigliamento acque minerali”*.

Risulta quindi coerente la destinazione del bene rispetto alle prescrizioni degli strumenti urbanistici.

Dagli atti forniti dal Servizio Tecnico del Comune di Pula a seguito di richiesta effettuata dal sottoscritto con protocollo n°29619 del 28/10/2022, sono state reperite le informazioni relative ai titoli abilitativi già indicati per le serre sovrapposte al mappale; essendo serre di tipo permanente (e non stagionali) si precisa che il titolo edilizio era necessario ai fini della loro realizzazione. Oltre ai titoli edilizi già indicati si precisa inoltre che:

- la conformazione delle serre (e di tutti i fabbricati aziendali in generale) è rappresentata nella pratica identificata con Codice Univoco n°1158 (protocollo n°21057 del 14/10/2015) alla quale è seguito Provvedimento Unico n°81 del 25/11/2015 (protocollo n°24624 del 25/11/2015), relativa all'installazione dell'impianto termico a supporto delle serre di coltivazione dell'azienda Sa Sarpa (realizzato in una sezione della serra S3); negli elaborati grafici e relazioni allegati al progetto sono rappresentate le serre presenti all'interno dell'azienda, tra cui quelle sovrapposte al Mappale 120; la rappresentazione grafica risulta sostanzialmente corrispondente rispetto allo stato attuale.

Per la serra S4 (e la serra gemella S5, negli elaborati indicate con la lettera “L”), gli ingombri planimetrici corrispondono allo stato di fatto ma non corrispondono ai titoli autorizzativi originari (Concessione Edilizia n°22 del 25/03/1994); anche le altezze e la conformazione della sezione sono differenti rispetto a quanto rappresentato nei progetti autorizzati. La pratica ed il relativo provvedimento non sono relativi ad interventi sulle serre S4 (ed S5), perciò non può essere considerato abilitativo (o conformante) per esse.

Per la serra S3 (negli elaborati indicata con la lettera "M") è riportata negli elaborati la dicitura "*lievi modifiche di sagoma*", a confermare che tra la sagoma approvata con l'Autorizzazione Edilizia n°06 del 18/01/2005 e la sagoma rappresentata negli elaborati del Provvedimento Unico n°81/2015 vi sono delle differenze delle due superfici (rispettivamente di 4075mq e di 5726.25mq). La pratica ed il relativo provvedimento sono relativi all'intervento ricadente sulla serra in oggetto, perciò può essere considerato abilitativo per l'immobile in oggetto.

- da parte della proprietaria [REDACTED] è stata inoltrata la richiesta di Accertamento di Conformità (ai sensi dell'art. 16 della L.R. 8/2015 e dell'art. 34 del DPR 380/2001) inerente le infrastrutture edilizie insistenti nei lotti di terreno dell'azienda Sa Sarpa, con protocollo n°17896 del 04/09/2015. A tale richiesta non è seguito alcun esito da parte del Settore Tecnico del Comune di Pula e, per tale motivo, non sono stati forniti al sottoscritto gli elaborati progettuali e la documentazione necessaria al fine di approfondire l'oggetto della richiesta. Si presume che la pratica si sia resa necessaria per regolarizzare le varie difformità presenti, in maniera più o meno evidente, in tutti i fabbricati facenti parte del compendio pignorato rispetto ai titoli abilitativi.

Si segnala inoltre che gli immobili aziendali sono stati oggetto di richiesta di ulteriori titoli abilitativi, in particolare:

- in data 12/12/2008 con protocollo n°24187 è stata presentata Denuncia di Inizio Attività per opere di manutenzione straordinaria da effettuarsi sull'azienda agricola Sa Sarpa per la sistemazione di serre e magazzino, ai sensi del bando della Regione Sardegna per il finanziamento degli interventi previsti nel Piano Operativo Regionale riguardante il "comparto delle coltivazioni orticole in pieno campo e in colture protette" 2000-2006; dalla documentazione agli atti non è rilevabile la specificità degli interventi previsti e quali immobili dell'azienda in particolare fossero interessati dalla D.I.A..

Per quanto concerne la serra S4 (idem per la serra gemella S5), rispetto agli elaborati relativi agli atti abilitativi (in riferimento alla C.E n°22/1994) sono state riscontrate le difformità evidenziate in descrizione, dovute ad una conformazione progettuale delle serre in 4 blocchi rispetto ai due realizzati, con superficie totale equivalente, altezze e conformazione della copertura differenti e, conseguentemente, posizionate diversamente da quanto previsto.

Le incongruenze incidenti sulla sagoma delle serre e sul loro posizionamento, comportano una variazione sostanziale rispetto allo stato assentito rendendo necessaria la regolarizzazione delle opere eseguite in parziale difformità, le quali implicano un incremento volumetrico e varianti alla conformazione del fabbricato (variazione dell'altezza e dei prospetti), dietro il pagamento degli oneri e di una sanzione (minima pari a € 516,00) che verrà definita con esattezza dall'Amministrazione Comunale solo successivamente all'istruttoria della relativa pratica ai fini del rilascio del titolo autorizzativo. Si precisa che in fase di redazione della pratica edilizia sarà necessario verificare se le difformità possano rientrare nei limiti previsti dal D.P.R. 380/2001 (art.

36), dalla Legge n°47/85 (art. 13) e dalla L.R. 23/1985/L.R. 8/2015 (Testo Unico – art.16) in materia di controllo dell'attività urbanistica per quanto riguarda le opere eseguite in parziale difformità.

Sulla base di tali considerazioni è plausibile che venga rilasciato il titolo in sanatoria, ma solo un'esauritiva redazione della pratica di accertamento, comprensiva dei calcoli dettagliati della volumetria effettivamente esistente e della documentazione a corredo dell'istanza, e la discussione della stessa con l'ufficio tecnico al fine di risolvere eventuali criticità possono confermare il buon esito della procedura.

In sintesi si può ritenere che, sia per la serra S4 (e per la serra gemella S5):

- l'immobile non rientra nei casi di applicazione dei termini in base al combinato disposto del DPR 380/2001 (art. 46 comma 5) e della Legge 47/1985 (art. 40 comma 6) e ss.mm.ii., poiché è dotato di titolo edilizio e le ragioni di credito per cui si interviene o procede sono di data successiva all'entrata in vigore della legge di condono applicabile;

- trattasi di immobile nel quale sono state realizzate opere in parziale difformità ai sensi del DPR 380/2001 (art. 34, 36, 37) e L.R. 23/1985/L.R. 8/2015 (Testo Unico – art.16).

Si ritiene dunque che sia possibile ridefinire la conformità edilizia con un procedimento di Accertamento di Conformità ai sensi delle suddette normative, verificando che le opere realizzate siano conformi alle norme vigenti al momento della realizzazione delle opere in difformità e alle norme vigenti al momento della presentazione della domanda di accertamento.

In via del tutto previsionale, la regolarizzazione urbanistica dei fabbricati comporterebbe una spesa ipotetica valutabile in € 3.000,00 tra oneri professionali (al netto delle imposte dovute), consulenze specialistiche, eventuali oneri e sanzioni definite dall'Amministrazione Comunale in seguito ad istruttoria della pratica, secondo una ripartizione proporzionale all'incidenza della superficie delle serre S4 ed S5 sul mappale:

- Oneri professionali per redazione pratica di Accertamento di Conformità, con progettazione delle modifiche interne ed esterne (stato assentito e stato attuale ed eventuali modifiche progettuali), al fine di uniformare la conformità urbanistica allo stato di fatto: € 2.400,00;
- Oneri per sanzioni e diritti di segreteria (riscontrabili con precisione a seguito di istruttoria della pratica da parte dell'ufficio tecnico che ne stabilirà l'esatto importo, considerando la sola sanzione minima pari a € 516,00 ed ulteriori spese per bolli e diritti di segreteria): € 600,00;

Si specifica che nelle detrazioni dovute alla regolarizzazione delle serre, verrà computata solo la quota proporzionale alla superficie ricadente all'interno del mappale in trattazione.

Si allega copia degli atti abilitativi con relativi elaborati grafici e schema planimetrico dello stato attuale rilevato in sede di sopralluogo (ALLEGATO D).

2.11.5 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 7) – VERIFICA DELLA POSSIBILITA' DI VENDITA DEI BENI PIGNORATI IN UNO O PIU' LOTTI

Tenuto conto della dimensione e conformazione del lotto e della presenza delle serre, a giudizio dello scrivente non risulta possibile suddividere il bene in più lotti. Tale affermazione deriva dal fatto che seppur la superficie del terreno sia superiore alla superficie del lotto minimo che secondo l'art. 132 del P.U.C. per "colture orticole in pieno campo, impianti serricoli, impianti vivaistici, piante aromatiche..." è di 0.5 ettari (ovvero 5000mq), l'art. 134 – comma 1 definisce per le superfici derivate dal frazionamento indicando, nel caso derivino 2 appezzamenti, una superficie minima di 6000mq/appezzamento (non attuabile vista la superficie del Mappale 120 pari a 5960mq). Inoltre, pur essendo consentiti i frazionamenti derivanti da provvedimenti dell'autorità giudiziaria (art. 134 – comma 7-d), sul mappale ricadono nella realtà porzioni di più serre, il cui frazionamento parziale comporterebbe una conseguente riduzione del valore globale del lotto e della serra stessa, oltre alle problematiche relative a questioni tecniche ed impiantistiche.

2.11.6 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 8) – SE L'IMMOBILE E' PIGNORATO SOLO PRO QUOTA, INDICARE I NOMINATIVI DEI COMPROPRIETARI E LA MISURA DELLE QUOTE A LORO SPETTANTI

L'immobile in oggetto risulta intestato [REDACTED] per la quota di 5/12 ciascuno (in regime di comunione dei beni) e [REDACTED] per la quota di 1/6 (bene personale).

2.11.7 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 9) – ACCERTAMENTO SE L'IMMOBILE SIA LIBERO O OCCUPATO E SULLA BASE DI QUALE TITOLO

Il bene sottoposto a procedura esecutiva è occupato dagli esecutati aventi titolo in qualità di proprietari dell'immobile ed è e pertanto da intendersi libero al decreto di trasferimento.

2.11.8 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 10) – ACCERTAMENTO SE L'IMMOBILE E' OCCUPATO DAL CONIUGE SEPARATO O DALL'EX CONIUGE

L'immobile risulta non occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge.

2.11.9 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 11) – VERIFICA DELL'ESISTENZA SU BENI PIGNORATI DI EVENTUALI VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI DI INALIENABILITA' O DI INDIVISIBILITA'

Allo stato attuale non risultano vincoli di tale natura sull'immobile.

2.11.10 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 12) – VERIFICA DELL'AGGRAVIO DI CENSO, DELL'ESISTENZA DI DIRITTI DEMANIALI (DI SUPERFICIE O SERVITU' PUBBLICHE) O USI CIVICI

Allo stato attuale non risultano vincoli di tale natura sull'immobile.

2.11.11

RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 12) – DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE

La valutazione è stata fatta considerando l'attuale uso del lotto, differenziando i valori della porzione adibita a serre e quello della porzione mantenuta allo stato naturale (pascolo).

La metodologia è la medesima applicata nella trattazione precedente relativa al Mappale 214, per cui si rimanda al paragrafo 2.9.11 per le relative considerazioni sul metodo.

Dalla somma dei valori delle due porzioni, applicate le opportune detrazioni relative, è scaturito il più probabile valore di stima pari a € 291.667,36 (€ 48,94/mq).

Adeguamenti e correzioni della stima

A. Riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene stimato (art. 568 c.p.c.)

Viene applicata una riduzione del valore del bene pari al 10%, ovvero pari ad € 29.166,74.

B. Riduzione per regolarizzazione urbanistica

Viene applicata una riduzione del valore del bene pari a € 1.126,87 - (vedasi paragrafo 2.11.4).

C. Riduzione per stato d'uso e manutenzione

Tale riduzione è implicita nelle valutazioni delle caratteristiche precedentemente trattate, dunque già influenti sul valore di stima scaturito.

D. Riduzione per lo stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento

Non vengono applicate riduzioni a tal riguardo.

Dalla differenza tra il valore del bene stimato e le riduzioni attribuite risulta un valore finale pari a: € 261.373,75, **arrotondabile ad € 261.400,00.**

Si riporta successivamente il riepilogo dei calcoli sulla base delle precedenti considerazioni, dal quale scaturisce il valore di stima dell'immobile al netto degli adeguamenti e correzioni.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE n°357/2021 - RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

C.T.U. Dott. [REDACTED]

CALCOLO DEL VALORE DI STIMA

LOTTO distinto in catasto al Foglio n° 20, Mappale n°120 (serre e terreno)

PORZIONE A - SERRE	mq	5110
PORZIONE B - TERRENO/PASCOLO - INCOLTO	mq	850
SUPERFICIE TOTALE LOTTO	mq	5960

PORZIONE A - STIMA CON IL METODO DEI COSTI

SERRA S3		superficie (mq) 5725	
terreno (ingombro)	prezzo €/mq	1,00 €	5 725,00 €
struttura/involucro	costo €/mq (prezzario RAS)	39,60 €	226 710,00 €
sistemazione suolo	costo €/mq (prezzario RAS)	0,69 €	3 950,25 €
telo pacciamatura	costo €/mq (prezzario RAS)	1,40 €	8 015,00 €
bancali sopraelevati	superficie bancali (mq)	733	
	costo €/mq (prezzario RAS)	49,30 €	36 136,90 €
impianto fertirrigazione	incidenza €/mq	7,00 €	40 077,39 €
impianto termico	incidenza €/mq	20,00 €	114 507,15 €
valore totale a nuovo			435 121,68 €
valore unitario a nuovo (€/mq)			76,00 €
valore unitario deprezzato per vetustà e stato di conservazione (-20%)			60,80 €
valore totale deprezzato			348 097,35 €
superficie in sovrapposizione al Mappale 120 (mq)			2 090,00
valore di stima serre S3 nel Mappale 120			127 078,33 €

SERRA S4		superficie (mq) 4020	
terreno (ingombro)	prezzo €/mq	1,00 €	4 020,00 €
struttura/involucro	costo €/mq (prezzario RAS)	39,60 €	159 192,00 €
sistemazione suolo	costo €/mq (prezzario RAS)	0,69 €	2 773,80 €
telo pacciamatura	costo €/mq (prezzario RAS)	1,40 €	5 628,00 €
bancali sospesi	superficie bancali (mq)	549	
	costo €/mq (prezzario RAS)	57,60 €	31 622,40 €
impianto fertirrigazione	incidenza €/mq	7,00 €	28 141,68 €
impianto termico	incidenza €/mq	20,00 €	80 405,02 €
valore totale a nuovo			311 782,89 €
valore unitario a nuovo (€/mq)			77,56 €
valore unitario deprezzato per vetustà e stato di conservazione (-30%)			54,29 €
valore totale deprezzato			218 248,03 €
superficie in sovrapposizione al Mappale 120 (mq)			3 020,00
valore di stima serre S4 nel Mappale 120			163 957,47 €

VALORE STIMATO - PORZIONE A **291 035,81 €**

PORZIONE B - STIMA IN BASE AI V.A.M. E QUOTAZIONI DI MERCATO

fonte	tipologia	valore a mq	indice rivalutazione Istat	valore a mq max
Valori Agricoli Medi	pascolo	0,36 €	1,35	413,10 €
valore totale - V.A.M.				413,10 €
Quotazioni Mercato	terreno incolto	1,00 €		850,00 €

	valore totale - Q.M.	850,00 €
VALORE STIMATO (MEDIA) - PORZIONE B		631,55 €
	valore unitario (a mq)	0,74 €

VALORE TOTALE LOTTO		291.667,36 €
	valore unitario (a mq)	48,94 €

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

a) Riduzione per l'assenza della garanzia per vizi del bene stimato (10% del valore di stima)		29.166,74 €
b) Riduzione per regolarizzazione urbanistica		
	serra S4/S5	9.000,00 €
	incidente su Mappale 120	1.126,87 €
c) Riduzione per stato d'uso e manutenzione (implicita nel valore stimato)		0,00 €
d) Riduzione per lo stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento		0,00 €
	totale adeguamenti	30.293,60 €

VALORE DI STIMA FINALE - MAPPALE 120		261.373,75 €
	arrotondamento	261.400,00 €

2.11.12 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 14) - VERIFICA DELL'AMMONTARE DELLE SPESE DI GESTIONE, MANUTENZIONE ED EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE O DI NATURA CONDOMINALE

L'immobile non si trova nelle condizioni descritte nel quesito.

2.12.1 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 3)

TERRENO – porzione A con serre agricole sovrapposte (in perizia indicate come serre S4 ed S5) e porzione B a pascolo, distinto in catasto al Foglio n°20, Mappale n°168 (6628mq)

INQUADRAMENTO

- perimetro catastale mappali in esecuzione
- ingombro fabbricati in esecuzione
- ingombro aere ricadenti nei mappali in esecuzione
- fabbricato in trattazione (corpo di fabbrica + torrette/superfazioni)
- mappale in trattazione (terreno + serre in sovrapposizione)
- mappale confinante S3 (non incluso in esecuzione)

terreno
mappale 168



INQUADRAMENTO (sovrapposizione con foto aerea)



A. Descrizione del lotto, localizzazione e caratteristiche

Il lotto in oggetto è un appezzamento di terreno sul quale risultano sovrapposte due porzioni di serra dell'azienda agricola Sa Sarpa che nella trattazione sono indicate come S4 ed S5. Il terreno è caratterizzato da tratti a vegetazione spontanea (prato ed essenze arboree) e da parti incolte a sterrato on ghiaia, localizzate in prossimità del fabbricato di cui al Mappale 169. Sostanzialmente la superficie totale del mappale, pari a 6628mq, si può considerare suddivisa in due zone che nella visura catastale sono definite in una porzione adibita a serra ed una a pascolo, in particolare si riporta il riepilogo delle superfici considerate per la stima:

mappale con serre	superfici S e T	serra S1	serra S2	serra S3	serra S4	serra S5	serra S6	sup. serre sovrapp.	diff. sup. S e T	superfici di stima
214	sup. serre	3380	750	1980	650	0	0	3380	0	3380
	sup. terreno	2750							0	2750
	sup. totale	6130								6130
166	sup. serre	280	0	280	0	0	0	280	0	280
	sup. terreno	1446							0	1446
	sup. totale	1726								1726
120	sup. serre	5460	0	0	2090	3020	0	5110	-350	5110
	sup. terreno	500							350	850
	sup. totale	5960								5960
168	sup. serre	4020	0	0	0	255	2450	2705	-1315	2705
	sup. terreno	2608							1315	3923
	sup. totale	6628								6628
226	sup. serre	2300	0	0	2300	745	1570	4615	2315	4615
	sup. terreno	15895							-2315	13580
	sup. totale	18195								18195
213	sup. serre	384	0	0	0	0	0	384	0	384
	sup. terreno	36							0	36
	sup. totale	420								420
33	sup. serre	0	0	0	685	0	0	685	685	685
	sup. terreno	3790							-685	3705
	sup. totale	3790								3790
208	sup. serre	708	0	0	0	0	0	708	0	708
	sup. terreno	83							0	83
	sup. totale	767								767
			tot S1	tot S2	tot S3	tot S4	tot S5	tot S6		
			750	2260	5725	4020	4020	1088		

- **porzione A: serra – sup. catastale 4020mq – sup. stima 2705mq:** dall'incrocio dei dati di superficie delle serre per i vari mappali del compendio, dall'analisi degli elaborati progettuali reperiti ed infine dalla sovrapposizione grafica dell'estratto di mappa con le foto aeree e restituzione grafica del rilievo dimensionale, si può considerare tale la seguente, che verrà considerata per quantificarne il valore in perizia:

SERRA S4 – superficie di stima sovrapposta al Mappale 168: 255mq (sulla base delle considerazioni riportate nella trattazione del Mappale 120);

SERRA S5 – superficie catastale: 4020mq

superficie assentita (dedotta da elaborati di cui alla C.E. 22/1994): 4050mq
superficie assentita (dedotta da elaborati di cui al PROV. 81/2015): 4050mq
superficie reale (rilievo): 4020mq

superficie di stima sovrapposta al Mappale 168: 2450mq

Si evidenzia che la superficie di stima sovrapposta al mappale è inferiore a quella catastale, la quale considera l'intera superficie della serra S5 all'interno del Mappale 168. Dalla sovrapposizione della mappa catastale con la foto aerea, come si evince anche dalla planimetria di inquadramento riportata, sul Mappale 168 ricade indicativamente il 60% della serra S5, mentre la restante superficie ricade nel Mappale 226. Dalle analisi svolte e dalle sovrapposizioni cartografiche si è dedotto che l'intera superficie catastale della serra S5 potrebbe essere ripartita secondo queste proporzioni:

- nel Mappale 168: 2450mq;
 - nel Mappale 226: 1570mq,
- per un totale di: 4020mq.

Sulla base delle verifiche svolte si è ritenuto equo stimarla considerando tale superficie di incidenza, pur essendo dato dimensionale incongruente dal punto di vista della corrispondenza con le superfici catastali; è presumibile che le superfici riportate in visura non rispecchino l'effettivo posizionamento della serra. La riduzione di superficie di stima della serra implica un conseguente aumento della superficie di stima del terreno.

Potrebbe essere dunque necessario verificare e confermare, previa rilievo strumentale, i limiti catastali corretti e l'esatta consistenza della superficie della serra in sovrapposizione sul terreno (e dunque la sua superficie di incidenza).

Si specifica che nella trattazione dell'immobile in oggetto verrà fatta la valutazione totale di ogni serra (S4 ed S5) ed i valori unitari scaturiti verranno moltiplicati per la superficie in sovrapposizione sul mappale.

- porzione B: terreno/pascolo – sup. catastale 2608mq – sup. stima 3923mq: la porzione residua a terreno si sviluppa intorno alla parte Nord della serra S5, tra la serra S4 (confine a Ovest col Mappale 120) ed il terreno con bacino idrico di cui al Mappale 122, circondando il terreno di cui al Mappale 169; superiormente il limite è identificato da uno stradello perimetrale. I limiti con gli altri mappali non sono facilmente individuabili poiché, come già notato per gli altri mappali dell'azienda, i terreni si sviluppano senza soluzione di continuità tra di essi. E' sporadica la presenza di qualche rete o siepe di delimitazione, che non sempre tra l'altro corrisponde ai limiti di mappa catastale. Il terreno risulta sostanzialmente ricoperto da vegetazione spontanea e prato con varie essenze arboree, con alcune parti a sterrato e ghiaia in corrispondenza degli spazi di circolazione dei mezzi all'interno dell'azienda. La superficie di stima è conseguente agli

adattamenti delle superfici di stima delle serre sovrapposte.

B. SERRA S4 (denominazione aziendale: serra 4)

La descrizione della serra è già stata trattata per il lotto di cui al Mappale 120 (vedasi paragrafo 2.11.1).

C. SERRA S5 (denominazione aziendale: serra 5)

1. Caratteristiche tecniche e dimensioni

- struttura realizzata con profilati portanti in ferro zincato a caldo ed elementi in lamiera presso piegata e zincata (struttura portante della copertura ad arcate intralciate, ritti in profilati scatolari a sezione rettangolare con passo di circa 3.70m, alette di raccordo con le arcate in lamiera sagomata), cordolatura perimetrale in blocchetti di cemento.
- pannellatura di copertura in laminato plastico (onduline), laterale e di testata in vetro, sportellatura laterale e di colmo con movimentazione elettrica, portoni di accesso ad anta scorrevole.
- superficie costituita da 6 navate di dimensione 10.00m x 67.00m, per un ingombro totale di 60.00m x 67.00m e superficie totale di 4020.00mq.
- altezza di imposta rilevata 3.15m; altezza di colmo rilevata: 5.03m.

2. Titoli abilitativi

- Concessione Edilizia n°22 del 25/03/1994; il progetto originario prevedeva la realizzazione di 4 serre artigianali identiche di ingombro pari a 54.00m x 37.50m, la cui somma delle superfici era equivalente a quella effettivamente realizzata con i due blocchi corrispondenti alla serra S5 e alla serra gemella S4. Inoltre le 4 serre originarie erano tutte posizionate in sequenza e comprese interamente nei mappali 120 e 121 (ora 168); la realizzazione effettiva in 2 blocchi ha comportato che la loro superficie non venisse ricompresa nei due mappali previsti (condizione che è stata mantenuta dal punto di vista del loro ingombro catastale, essendo la serra S4 considerata nella superficie del Mappale 120 e la serra S5 nel Mappale 168) ma ognuna risulta costruita in mappali differenti, in particolare la serra S4 ricade nei mappali 120-168-226 e la serra S5 ricade nei mappali 168-226;
- nei relativi elaborati grafici la serra è rappresentata come costituita da 3 navate con coperture a doppia falda con altezza di imposta di 2.50m (altezza di colmo di non leggibile).

3. Stato/ Utilizzo/Funzione

- struttura e pannellatura in sufficiente stato di conservazione nonostante lo stato di abbandono, fatta eccezione per la mancanza di un'intera striscia di pannellatura di copertura nella quinta navata a Est e di diversi pannelli laterali in vetro, danneggiati dal maltempo e mai riparati; da un'analisi visiva le condizioni generali sembrano peggiori rispetto alla serra gemella S4;
- bancali di coltivazione inutilizzati, in stato di abbandono per interruzione dell'attività da circa 2 anni, con conseguente necessità di rimozione delle lastre in fibra di cocco e delle piante

improduttive, nonché necessaria pulizia del suolo;

- adibita alla coltivazione orto-serricola fuori suolo di pomodori di varia qualità (camone, cuore di bue, ciliegini, datterini), in bancali posizionati in filari paralleli sui quali sono posati i panetti di coltivo (substrato di lastre in fibra di cocco);

4. Impianti e dotazioni tecniche principali

- bancali di coltivazione sospesi (appesi alla struttura delle campate) per il posizionamento delle lastre di fibra di cocco, tubazione inferiore per il riscaldamento ad acqua (impianto di riscaldamento a biomassa per la produzione di acqua calda basale situato nella centrale termica della serra S3), tubazione laterale per l'adduzione dell'acqua di fertirrigazione (gocciolatoi ad inserimento nel substrato, per irrigazione primaria e di assistenza), tubazione superiore per la nebulizzazione di termoregolazione (nebulizzazione dell'acqua tramite coolnet, al fine di regolare la temperatura superiore della serra);

- telo di pacciamatura/erbicida posato sulla superficie di calpestio.

2.12.2 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 4) – CONFORMITA' TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO

I dati riportati nella documentazione del pignoramento riguardano sommariamente la località nella quale è situato l'immobile e gli identificativi catastali. Tali dati risultano corretti e hanno permesso l'identificazione dell'immobile in sede di ricerca di documentazione (catasto e uffici comunali) e di sopralluogo.

2.12.3 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 5) – CONFORMITA' DEL BENE ALLA DOCUMENTAZIONE CATASTALE

Il bene risulta identificato al N.C.T. con i corretti identificativi catastali nel comune di Pula (CA) al Foglio 20, Mappale 168 che identificano in maniera univoca l'oggetto della stima.

Come precedentemente descritto, i limiti del mappale sono fisicamente riconoscibili solo in parte poiché si sviluppa senza soluzione di continuità verso i terreni confinanti; inoltre si ribadisce che dalla sovrapposizione della mappa catastale con la foto aerea, si rileva che sul Mappale 168 ricade indicativamente il 60% della serra S5 (mentre la restante superficie ricade nel Mappale 226) ed una porzione della serra S4. Potrebbe essere dunque necessario verificare e confermare, previa rilievo strumentale, i limiti catastali corretti e l'esatta consistenza della superficie della serra in sovrapposizione sul terreno (e dunque la sua superficie di incidenza).

2.12.4 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 6) – INDICHI L'UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE E CONFORMITA' DEL BENE ALLA CONCESSIONE EDILIZIA E AGIBILITA'

L'immobile ricade in zona E- aree ad uso agricolo, le cui norme sono contenute nel:

- Programma di Fabbricazione vigente del 21/12/1989 – zona E *“che comprende le zone destinate ad usi agricoli compresi gli edifici, le attrezzature e gli impianti connessi al settore agropastorale e alla valorizzazione dei prodotti”* (prescrizioni dell'allegato “A” inserite all'interno del Certificato di Destinazione Urbanistica);

- Piano Urbanistico Comunale adottato nel 30/03/2021 (in adeguamento al Piano di Assetto Idrogeologico ed al Piano Paesaggistico Regionale). In particolare il fabbricato ricade nella **sottozona E2** del PUC, definita nell'art. 146 come **“aree agricole di primaria importanza, sui suoli agricoli di I-II-III Classe di capacità d'uso”**, in cui sono previste le destinazioni d'uso di cui al comma 1-a *“attività agricole e zootecniche, acquacoltura e itticoltura, valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali con l'esclusione degli impianti classificabili come industriali, fatti salvi gli ampliamenti degli insediamenti preesistenti alla data di entrata in vigore delle direttive agricole approvate con DGR n. 228 del 3 agosto 1994”* e sono ammessi gli interventi di cui al comma 2-b *“...ampliamento e nuova costruzione di fabbricati e impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo - compresa la residenza anche di soggetti esercitanti l'attività agricola pur non essendo imprenditori agricoli professionali esclusivamente - alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con l'esclusione degli impianti classificabili come industriali”*.

Si riporta inoltre l'indicazione riportata nel Certificato di Destinazione Urbanistica secondo la quale *“i lotti distinti in catasto al Foglio 20 mappali 203-209-228-166-168-213-214-120-122-51-226 ricadono nella perimetrazione della concessione mineraria (det. RAS n. 505/09) così come riportata nella Tav. PP3.2 allegata allo strumento urbanistico adottato in commento. Trova pertanto applicazione l'art. 129 delle Norme Tecniche di Attuazione allegate al citato strumento adottato, rubricato “area di imbottigliamento acque minerali”*.

Risulta quindi coerente la destinazione del bene rispetto alle prescrizioni degli strumenti urbanistici. Dagli atti forniti dal Servizio Tecnico del Comune di Pula a seguito di richiesta effettuata dal sottoscritto con protocollo n°29619 del 28/10/2022, sono state reperite le informazioni relative ai titoli abilitativi già indicati per la serra sovrapposta al mappale; trattandosi di una serra di tipo permanente (e non stagionale) si precisa che il titolo edilizio era necessario ai fini della sua realizzazione. Oltre ai titoli edilizi già indicati si precisa inoltre che:

- la conformazione della serra (e di tutti i fabbricati aziendali in generale) è rappresentata nella pratica identificata con Codice Univoco n°1158 (protocollo n°21057 del 14/10/2015) alla quale è seguito Provvedimento Unico n°81 del 25/11/2015 (protocollo n°24624 del 25/11/2015), relativa all'installazione dell'impianto termico a supporto delle serre di coltivazione dell'azienda Sa Sarpa (realizzato in una sezione della serra S3); negli elaborati grafici e relazioni allegati al progetto sono rappresentate le serre presenti all'interno dell'azienda, tra cui quella sovrapposta al Mappale 168; la rappresentazione grafica risulta sostanzialmente corrispondente rispetto allo stato attuale. Per la

serra S5 (e la serra gemella S4, negli elaborati indicate con la lettera "L"), gli ingombri planimetrici corrispondono allo stato di fatto ma non corrispondono ai titoli autorizzativi originari (Concessione Edilizia n°22 del 25/03/1994); anche le altezze e la conformazione della sezione sono differenti rispetto a quanto rappresentato nei progetti autorizzati. La pratica ed il relativo provvedimento non sono relativi ad interventi sulle serre S4 ed S5, perciò non può essere considerato abilitativo (o conformante) per esse.

- da parte della proprietaria [REDACTED] è stata inoltrata la richiesta di Accertamento di Conformità (ai sensi dell'art. 16 della L.R. 8/2015 e dell'art. 34 del DPR 380/2001) inerente le infrastrutture edilizie insistenti nei lotti di terreno dell'azienda Sa Sarpa, con protocollo n°17896 del 04/09/2015. A tale richiesta non è seguito alcun esito da parte del Settore Tecnico del Comune di Pula e, per tale motivo, non sono stati forniti al sottoscritto gli elaborati progettuali e la documentazione necessaria al fine di approfondire l'oggetto della richiesta. Si presume che la pratica si sia resa necessaria per regolarizzare le varie difformità presenti, in maniera più o meno evidente, in tutti i fabbricati facenti parte del compendio pignorato rispetto ai titoli abilitativi.

Si segnala inoltre che gli immobili aziendali sono stati oggetto di richiesta di ulteriori titoli abilitativi, in particolare:

- in data 12/12/2008 con protocollo n°24187 è stata presentata Denuncia di Inizio Attività per opere di manutenzione straordinaria da effettuarsi sull'azienda agricola Sa Sarpa per la sistemazione di serre e magazzino, ai sensi del bando della Regione Sardegna per il finanziamento degli interventi previsti nel Piano Operativo Regionale riguardante il "comparto delle coltivazioni orticole in pieno campo e in colture protette" 2000-2006; dalla documentazione agli atti non è rilevabile la specificità degli interventi previsti e quali immobili dell'azienda in particolare fossero interessati dalla D.I.A..

Si rimanda al paragrafo 2.11.4 per le considerazioni relative alle difformità e la loro regolarizzazione.

2.12.5 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 7) – VERIFICA DELLA POSSIBILITA' DI VENDITA DEI BENI PIGNORATI IN UNO O PIU' LOTTI

Tenuto conto della dimensione e conformazione del lotto e della presenza delle serre, a giudizio dello scrivente non risulta possibile suddividere il bene in più lotti. Tale affermazione deriva dal fatto che seppur la superficie del terreno sia superiore alla superficie del lotto minimo che secondo l'art. 132 del P.U.C. per "colture orticole in pieno campo, impianti serricoli, impianti vivaistici, piante aromatiche..." è di 0.5 ettari (ovvero 5000mq), l'art. 134 – comma 1 definisce per le superfici derivate dal frazionamento indicando, nel caso derivino 2 appezzamenti, una superficie minima di 6000mq/appezzamento (non attuabile vista la superficie del Mappale 168 pari a 6628mq). Inoltre, pur essendo consentiti i frazionamenti derivanti da provvedimenti dell'autorità giudiziaria (art. 134 – comma 7-d), sul mappale ricadono nella realtà le porzioni di due serre, il cui

frazionamento parziale comporterebbe una conseguente riduzione del valore globale del lotto e della serra stessa, oltre alle problematiche relative a questioni tecniche ed impiantistiche.

2.12.6 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 8) – SE L'IMMOBILE E' PIGNORATO SOLO PRO QUOTA, INDICARE I NOMINATIVI DEI COMPROPRIETARI E LA MISURA DELLE QUOTE A LORO SPETTANTI

L'immobile in oggetto risulta intestato a [REDACTED] per la quota di 5/12 ciascuno (in regime di comunione dei beni) e [REDACTED] per la quota di 1/6 (bene personale).

2.12.7 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 9) – ACCERTAMENTO SE L'IMMOBILE SIA LIBERO O OCCUPATO E SULLA BASE DI QUALE TITOLO

Il bene sottoposto a procedura esecutiva è occupato dagli esecutati aventi titolo in qualità di proprietari dell'immobile ed è e pertanto da intendersi libero al decreto di trasferimento.

2.12.8 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 10) – ACCERTAMENTO SE L'IMMOBILE E' OCCUPATO DAL CONIUGE SEPARATO O DALL'EX CONIUGE

L'immobile risulta non occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge.

2.12.9 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 11) – VERIFICA DELL'ESISTENZA SUI BENI PIGNORATI DI EVENTUALI VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI DI INALIENABILITA' O DI INDIVISIBILITA'

Allo stato attuale non risultano vincoli di tale natura sull'immobile.

2.12.10 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 12) – VERIFICA DELL'AGGRAVIO DI CENSO, DELL'ESISTENZA DI DIRITTI DEMANIALI (DI SUPERFICIE O SERVITU' PUBBLICHE) O USI CIVICI

Allo stato attuale non risultano vincoli di tale natura sull'immobile.

2.12.11 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 12) – DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE

La valutazione è stata fatta considerando l'attuale uso del lotto, differenziando i valori della porzione adibita a serra e quello della porzione mantenuta allo stato naturale (pascolo).

La metodologia è la medesima applicata nella trattazione precedente relativa al Mappale 214, per cui si rimanda al paragrafo 2.9.11 per le relative considerazioni sul metodo.

Dalla somma dei valori delle due porzioni, applicate le opportune detrazioni relative, è scaturito il più probabile valore di stima pari a € 140.266,94 (€ 21,16/mq).

Adeguamenti e correzioni della stima

A. Riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene stimato (art. 568 c.p.c.)

Viene applicata una riduzione del valore del bene pari al 10%, ovvero pari ad € 14.026,69.

B. Riduzione per regolarizzazione urbanistica

Viene applicata una riduzione del valore del bene pari a d € 1.009,33 - (vedasi paragrafo 2.11.4).

C. Riduzione per stato d'uso e manutenzione

Tale riduzione è implicita nelle valutazioni delle caratteristiche precedentemente trattate, dunque già influenti sul valore di stima scaturito.

D. Riduzione per lo stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento

Non vengono applicate riduzioni a tal riguardo.

Dalla differenza tra il valore del bene stimato e le riduzioni attribuite risulta un valore finale pari a:

€ 125.230,92, **arrotondabile ad € 125.200,00.**

Si riporta successivamente il riepilogo dei calcoli sulla base delle precedenti considerazioni, dal quale scaturisce il valore di stima dell'immobile al netto degli adeguamenti e correzioni.

CALCOLO DEL VALORE DI STIMA

LOTTO distinto in catasto al Foglio n° 20, Mappale n°168 (serra e terreno)

PORZIONE A - SERRE	mq	2705
PORZIONE B - TERRENO/PASCOLO - INCOLTO	mq	3023
SUPERFICIE TOTALE LOTTO	mq	6628

PORZIONE A - STIMA CON IL METODO DEI COSTI

SERRA S4		superficie (mq) 4020	
terreno (ingombro)	prezzo €/mq	1,00 €	4 020,00 €
struttura/involucro	costo €/mq (prezzario RAS)	39,60 €	159 192,00 €
sistemazione suolo	costo €/mq (prezzario RAS)	0,69 €	2 773,80 €
telo pacciatura	costo €/mq (prezzario RAS)	1,40 €	5 628,00 €
bancali sospesi	superficie bancali (mq)	549	
	costo €/mq (prezzario RAS)	57,60 €	31 622,40 €
impianto fertirrigazione	incidenza €/mq	7,00 €	28 140,00 €
impianto termico	incidenza €/mq	20,00 €	80 400,00 €
valore totale a nuovo			311 776,20 €
valore unitario a nuovo (€/mq)			77,56 €
valore unitario deprezzato per vetustà e stato di conservazione (-30%)			54,29 €
valore totale deprezzato			218 243,34 €
superficie in sovrapposizione al Mappale 168 (mq)			255,00
valore di stima serra S4 nel Mappale 168			13 843,79 €
SERRA S5		superficie (mq) 4020	
terreno (ingombro)	prezzo €/mq	1,00 €	4 020,00 €
struttura/involucro	costo €/mq (prezzario RAS)	39,60 €	159 192,00 €
sistemazione suolo	costo €/mq (prezzario RAS)	0,69 €	2 773,80 €

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE n°357/2021 - RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

C.T.U. Dott. [REDACTED]

telo pacciamatura	costo €/mq (prezzario RAS)	1,40 €	5 628,00 €
bancali sospesi	superficie bancali (mq)	549	
	costo €/mq (prezzario RAS)	57,60 €	31 622,40 €
impianto fertirrigazione	incidenza €/mq	7,00 €	38 140,00 €
impianto termico	incidenza €/mq	20,00 €	80 400,00 €
valore totale a nuovo			311 776,20 €
valore unitario a nuovo (€/mq)			77,56 €
valore unitario deprezzato per vetustà e stato di conservazione (-35%)			50,41 €
valore totale deprezzato			202 654,53 €
superficie in sovrapposizione al Mappale 168 (mq)			2 450,00
valore di stima sera S5 nel Mappale 168			123 508,36 €
VALORE STIMATO - PORZIONE A			137 352,15 €

PORZIONE B - STIMA IN BASE AI V.A.M. E QUOTAZIONI DI MERCATO

fonte	tipologia	valore a mq	indice rivalutazione Istat	valore a mq max
Valori Agricoli Medi	pascolo	0,36 €	1,35	1 906,58 €
valore totale - V.A.M.				1 906,58 €
Quotazioni Mercato	terreno incolto	1,00 €		3 923,00 €
valore totale - Q.M.				3 923,00 €

VALORE STIMATO (MEDIA) - PORZIONE B	2 914,79 €
valore unitario (a mq)	0,74 €

VALORE TOTALE LOTTO	140 266,94 €
valore unitario (a mq)	21,16 €

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

a) Riduzione per l'assenza della garanzia per vizi del bene stimato (10% del valore di stima)	14 026,69 €
b) Riduzione per regolarizzazione urbanistica	
	sera S4/S5
	3 000,00 €
	incidente su Mappale 168
	1 009,38 €
c) Riduzione per stato d'uso e manutenzione (implicita nel valore stimato)	0,00 €
d) Riduzione per lo stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento	0,00 €
totale adeguamenti	15 036,02 €

VALORE DI STIMA FINALE - MAPPALE 168	125 230,92 €
arrotondamento	125 200,00 €

2.12.12 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 14) - VERIFICA DELL'AMMONTARE DELLE SPESE DI GESTIONE, MANUTENZIONE ED EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE O DI NATURA CONDOMINALE

L'immobile non si trova nelle condizioni descritte nel quesito.

2.13.1 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 3)

**TERRENO – pascolo (con bacino idrico), distinto in catasto al Foglio n°20,
Mappale n°122 (4560m q)**

INQUADRAMENTO

- perimetro catastale mappali in esecuzione
- ingombro fabbricati in esecuzione
- ingombro serre ricadenti nel mappali in esecuzione
- fabbricato in trattazione (corpo di fabbrica + tettoie/superfazioni)
- mappale in trattazione (terreno + serre in sovrapposizione)
- mappale confinante 53 (non incluso in esecuzione)



INQUADRAMENTO (sovrapposizione con foto aerea)



A. Descrizione del lotto, localizzazione e caratteristiche

Il lotto in oggetto è posto al limite Nord/Est del compendio pignorato e consiste in un terreno vegetato in maniera spontanea, caratterizzato dalla presenza di un bacino idrico per uso irriguo intorno al quale è presente una fitta vegetazione di cespugli e piante. Il resto del suolo è incolto, con presenza di cespugli e prato spontaneo; la giacitura è sostanzialmente pianeggiante, esclusa la zona depressiva in cui sorge il bacino idrico.

Il limite del lotto a Nord è definito da uno stradello di penetrazione agraria, a Ovest e Sud confina (senza che siano presenti limiti o recinzioni di alcun tipo) rispettivamente coi mappali aziendali 168 e 226; a Est confina con il Mappale 55 di altra proprietà, delimitato da una fitta vegetazione arborea.

Dal punto vista catastale è identificato al Foglio 20, Mappale 122 - pascolo (classe 3), con una superficie totale di 4560 mq.

2.13.2 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 4) – CONFORMITA' TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO

I dati riportati nella documentazione del pignoramento riguardano sommariamente la località nella quale è situato l'immobile e gli identificativi catastali. Tali dati risultano corretti e hanno permesso l'identificazione dell'immobile in sede di ricerca di documentazione (catasto e uffici comunali) e di sopralluogo.

2.13.3 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 5) – CONFORMITA' DEL BENE ALLA DOCUMENTAZIONE CATASTALE

Il bene risulta identificato al N.C.T. con i corretti identificativi catastali nel comune di Pula (CA) al Foglio 20, Mappale 122 che identificano in maniera univoca l'oggetto della stima.

Come precedentemente descritto, i limiti del mappale sono fisicamente riconoscibili solo in parte e non è esattamente verificabile la loro corrispondenza alla perimetrazione riportata nell'estratto di mappa. Potrebbe essere dunque necessario verificare e confermare, previa rilievo strumentale, i limiti catastali corretti.

2.13.4 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 6) – INDICHI L'UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE E CONFORMITA' DEL BENE ALLA CONCESSIONE EDILIZIA E AGIBILITA'

L'immobile ricade in zona E – aree ad uso agricolo, le cui norme sono contenute nel:

- Programma di Fabbricazione vigente del 21/12/1989 – zona E *“che comprende le zone destinate ad usi agricoli compresi gli edifici, le attrezzature e gli impianti connessi al settore agropastorale e alla valorizzazione dei prodotti”* (prescrizioni dell'allegato “A” inserite all'interno del Certificato di Destinazione Urbanistica);

- Piano Urbanistico Comunale adottato nel 30/03/2021 (in adeguamento al Piano di Assetto Idrogeologico ed al Piano Paesaggistico Regionale). In particolare il fabbricato ricade nella **sottozona E2** del PUC, definita nell'art. 146 come **"aree agricole di primaria importanza, sui suoli agricoli di I-II-III Classe di capacità d'uso"**, in cui sono previste le destinazioni d'uso di cui al comma 1-a *"attività agricole e zootecniche, acquacoltura e itticoltura, valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali con l'esclusione degli impianti classificabili come industriali, fatti salvi gli ampliamenti degli insediamenti preesistenti alla data di entrata in vigore delle direttive agricole approvate con DGR n. 228 del 3 agosto 1994"* e sono ammessi gli interventi di cui al comma 2-b *"...ampliamento e nuova costruzione di fabbricati e impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo - compresa la residenza anche di soggetti esercitanti l'attività agricola pur non essendo imprenditori agricoli professionali esclusivamente - alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con l'esclusione degli impianti classificabili come industriali"*. Si riporta inoltre l'indicazione riportata nel Certificato di Destinazione Urbanistica secondo la quale *"i lotti distinti in catasto al Foglio 20 mappali 203-209-228-166-168-213-214-120-122-51-226 ricadono nella perimetrazione della concessione mineraria (det. RAS n. 505/09) così come riportata nella Tav. PP3.2 allegata allo strumento urbanistico adottato in commento. Trova pertanto applicazione l'art. 129 delle Norme Tecniche di Attuazione allegate al citato strumento adottato, rubricato "area di imbottigliamento acque minerali"*.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica riporta che *"i lotti distinti in catasto al Foglio 20 mappali 203-209-228-166-168-213-214-120-122-51-226 ricadono nella perimetrazione della concessione mineraria (det. RAS n. 505/09) così come riportata nella Tav. PP3.2 allegata allo strumento urbanistico adottato in commento. Trova pertanto applicazione l'art. 129 delle Norme Tecniche di Attuazione allegate al citato strumento adottato, rubricato "area di imbottigliamento acque minerali"*. Inoltre *"un'esigua porzione dei lotti distinti in catasto al Foglio 20 mappali 122-226 ricade nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata (Hi4) di cui alla Deliberazione del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino Regionale della Sardegna n. 3 del 31 gennaio 2014"*. Sono pertanto applicabili le disposizioni contenute nelle N.T.A. allegate al Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 67 del 10/07/2006, come da ultimo modificate e integrate con D.P.G.R. n. 94 del 16 settembre 2020".

Risulta quindi coerente la destinazione del bene rispetto alle prescrizioni degli strumenti urbanistici. Dagli atti forniti dal Servizio Tecnico del Comune di Pula a seguito di richiesta effettuata dal sottoscritto con protocollo n°29619 del 28/10/2022, l'unico intervento edilizio ricadente in maniera specifica nel Mappale 122 è l'Autorizzazione Edilizia n°130 del 21/07/2003, riguardante l'ampliamento del bacino irriguo esistente. Secondo gli elaborati progettuali, il bacino esistente aveva una capienza di 5715mc con dimensioni della base maggiore di 44.00m x 30.00m, base

inferiore di 39.00m x 25.00m ed altezza di 5.00m; l'ampliamento in progetto prevedeva dimensioni della base maggiore di 80.00m x 30.00m, base inferiore di 75.00m x 25.00m ed altezza di 5.00m, per una capienza finale di 10660mc, includendo tra le altre cose la realizzazione di una recinzione metallica di protezione. Tale ampliamento non è stato realizzato e la dimensione del bacino idrico è rimasta immutata; anche dalla consultazione delle foto aeree attuali e storiche la superficie del bacino appare costante, al netto della vegetazione nata nelle sponde naturali del bacino e che non è stata più rimossa da tempo e che attualmente non permette di valutare l'esatto ingombro del bacino.

2.13.5 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 7) – VERIFICA DELLA POSSIBILITA' DI VENDITA DEI BENI PIGNORATI IN UNO O PIU' LOTTI

Tenuto conto della conformazione del terreno e della sua superficie, a giudizio dello scrivente non risulta possibile suddividere il bene in più lotti.

2.13.6 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 8) – SE L'IMMOBILE E PIGNORATO SOLO PRO QUOTA, INDICARE I NOMINATIVI DEI COMPROPRIETARI E LA MISURA DELLE QUOTE A LORO SPETTANTI

L'immobile in oggetto risulta intestato a [REDACTED] per la quota di 5/12 ciascuno (in regime di comunione dei beni) e [REDACTED] per la quota di 1/6 (bene personale).

2.13.7 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 9) – ACCERTAMENTO SE L'IMMOBILE SIA LIBERO O OCCUPATO E SULLA BASE DI QUALE TITOLO

Il bene sottoposto a procedura esecutiva è occupato dagli esecutati aventi titolo in qualità di proprietari dell'immobile ed è e pertanto da intendersi libero al decreto di trasferimento.

2.13.8 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 10) – ACCERTAMENTO SE L'IMMOBILE E' OCCUPATO DAL CONIUGE SEPARATO O DALL'EX CONIUGE

L'immobile risulta non occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge.

2.13.9 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 11) – VERIFICA DELL'ESISTENZA SU BENI PIGNORATI DI EVENTUALI VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI DI INALIENABILITA' O DI INDIVISIBILITA'

Allo stato attuale non risultano vincoli di tale natura sull'immobile.

2.13.10 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 12) – VERIFICA DELL'AGGRAVIO DI CENSO, DELL'ESISTENZA DI DIRITTI DEMANIALI (DI SUPERFICIE O SERVITU' PUBBLICHE) O USI CIVICI

Allo stato attuale non risultano vincoli di tale natura sull'immobile.

2.13.11 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 12) - DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE

Per la valutazione del terreno (catastralmente a pascolo) si sono prese in considerazione sia le quotazioni medie di mercato dedotte da siti di compravendita ed annunci immobiliari riguardanti terreni incolti nella zona di Pula (che per generiche tipologie di suolo incolto oscillano tra i 0,50 €/mq ed gli 1,50 €/mq) sia le valutazioni dell'Agenzia delle Entrate (Valori Agricoli Medi della Provincia di Cagliari - Annualità 2007 - Pubblicazione sul BUR n°10 del 29/03/2007 - Regione Agraria n°9 - Colline litoranee di Capo Teulada) opportunamente rivalutati secondo indice ISTAT, mediandone i valori ottenuti. Dai relativi calcoli, applicate le opportune detrazioni relative, è scaturito il più probabile valore di stima pari a € 3.388,08 (€ 0,74/mq).

Adeguaenti e correzioni della stima

A. Riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene stimato (art. 568 c.p.c.)

Viene applicata una riduzione del valore del bene pari al 10%, ovvero pari ad € 338,81.

B. Riduzione per regolarizzazione urbanistica

Non vengono applicate riduzioni a tal riguardo.

C. Riduzione per stato d'uso e manutenzione

Tale riduzione è implicita nelle valutazioni delle caratteristiche precedentemente trattate, dunque già influenti sul valore di stima scaturito.

D. Riduzione per lo stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento

Non vengono applicate riduzioni a tal riguardo.

Dalla differenza tra il valore del bene stimato e le riduzioni attribuite risulta un valore finale pari a: € 3.049,27, **arrotondabile ad € 3.050,00.**

Si riporta successivamente il riepilogo dei calcoli sulla base delle precedenti considerazioni, dal quale scaturisce il valore di stima dell'immobile al netto degli adeguamenti e correzioni.

CALCOLO DEL VALORE DI STIMA

LOTTO distinto in catasto al Foglio n° 20, Mappale n°122 (terreno)

PORZIONE UNICA - TERRENO/PASCOLO - INCOLTO	mq	4560
SUPERFICIE TOTALE LOTTO	mq	4560

PORZIONE UNICA - STIMA IN BASE AI V.A.M.E QUOTAZIONI DI MERCATO

fonte	tipologia	valore a mq	indice rivalutazione Istat	valore a mq max
Valori Agricoli Medi	pascolo	0,36 €	1,35	2.216,16 €
valore totale - V.A.M.				2.216,16 €
Quotazioni Mercato	terreno incolto	1,00 €		4.560,00 €
valore totale - Q.M.				4.560,00 €
VALORE STIMATO (MEDIA) - PORZIONE UNICA				3.388,08 €
valore unitario (a mq)				0,74 €

VALORE TOTALE LOTTO	3 388,08 €
valore unitario (a mq)	0,74 €

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

a) Riduzione per l'assenza della garanzia per vizi del bene stimato (10% del valore di stima)	338,81 €
b) Riduzione per regolarizzazione urbanistica	0,00 €
c) Riduzione per stato d'uso e manutenzione (implicita nel valore stimato)	0,00 €
d) Riduzione per lo stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento	0,00 €
totale adeguamenti	338,81 €

VALORE DI STIMA FINALE - MAPPALE 122	3 049,27 €
arrotondamento	3 050,00 €

2.13.12 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 14) - VERIFICA DELL'AMMONTARE DELLE SPESE DI GESTIONE, MANUTENZIONE ED EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE O DI NATURA CONDOMINALE

L'immobile non si trova nelle condizioni descritte nel quesito.

ASTE GIUDIZIARIE®

2.14.1 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 3)

TERRENO – porzione A con serra agricola sovrapposta (in perizia indicata come serra S6) e porzione B a pascolo, distinto in catasto al Foglio n°20, Mappale n°213 (420mq)

INQUADRAMENTO

-  perimetro catastale mappali in esecuzione
-  ingombro fabbricati in esecuzione
-  ingombro serre ricadenti nei mappali in esecuzione
-  fabbricato in trattazione (corpo di fabbrica + tettoie/superfazioni)
-  mappale in trattazione (terreno + serra in sovrapposizione)
-  mappale confinante 53 (non incluso in esecuzione)

terreno
mappale 213



INQUADRAMENTO (sovrapposizione con foto aerea)



Ingresso principale azienda agricola
accesso secondario azienda agricola
strada vecchia per Monte Santo

A. Descrizione del lotto, localizzazione e caratteristiche

Il lotto in oggetto è un appezzamento di terreno la cui superficie risulta quasi totalmente occupata da una serra che nella trattazione è indicata come S6, la quale si sviluppa anche nel confinante Mappale 208 (non incluso nel compendio pignorato); la piccola parte residua è un terreno incolto. Il mappale è recintato con una rete metallica per 2 lati verso il Mappale 209 a Sud e verso il Mappale 214 a Est, mentre verso Nord confina con uno stradello sterrato perimetrale; il limite Ovest ricade all'interno della serra e non è ovviamente definito.

Si evidenzia che la serra S6 ricade in parte sul Mappale 213 (oggetto di esecuzione) ed in parte sul Mappale 208, il quale non fa parte del compendio pignorato e risulta intestato per la quota di 1/6 all'esecutato [REDACTED].

Sostanzialmente la superficie totale del mappale, pari a 420mq, si può considerare suddivisa in due zone che nella visura catastale sono definite in una porzione adibita a serra ed una a pascolo, in particolare si riporta il riepilogo delle superfici considerate per la stima:

mappale con serre	superfici S e T	serra S1	serra S2	serra S3	serra S4	serra S5	serra S6	sup. serre sovrapp.	diff. sup. SeT	superfici distima	
214	sup. serre	3380	750	1980	650	0	0	0	3380	0	3380
	sup. terreno	2750							0	2750	
	sup. totale	6130								6130	
166	sup. serre	280	0	280	0	0	0	0	280	0	280
	sup. terreno	1446							0	1446	
	sup. totale	1726								1726	
120	sup. serre	5460	0	0	2090	3020	0	0	5110	-350	5110
	sup. terreno	500							350	850	
	sup. totale	5960								5960	
168	sup. serre	4020	0	0	0	255	2450	0	2705	-1315	2705
	sup. terreno	2608							1315	3923	
	sup. totale	6628								6628	
226	sup. serre	2300	0	0	2300	745	1570	0	4615	2315	4615
	sup. terreno	15895							-2315	13580	
	sup. totale	18195								18195	
213	sup. serre	384	0	0	0	0	0	384	384	0	384
	sup. terreno	36							0	36	
	sup. totale	420								420	
53	sup. serre	0	0	0	685	0	0	0	685	685	685
	sup. terreno	31790							-685	31105	
	sup. totale	31790								31790	
208	sup. serre	704	0	0	0	0	0	704	704	0	704
	sup. terreno	63							0	63	
	sup. totale	767								767	
			tot S1	tot S2	tot S3	tot S4	tot S5	tot S6			
			750	2260	5725	4020	4020	1088			

- **porzione A: serra – sup. catastale 384mq – sup. stima 384mq**: dall'incrocio dei dati di superficie delle serre per i vari mappali del compendio, dall'analisi degli elaborati progettuali

reperiti ed infine dalla sovrapposizione grafica dell'estratto di mappa con le foto aeree e restituzione grafica del rilievo dimensionale, si può considerare tale la seguente, che verrà considerata per quantificarne il valore in perizia:

SERRA S6 – superficie catastale: 1080mq

superficie assentita (dedotta da elaborati di cui alla C.E. 103/1987): 1100mq

superficie assentita (dedotta da elaborati di cui al PROV. 81/2015): 1100mq

superficie reale (rilievo): 1087,38mq

superficie di stima sovrapposta al Mappale 213: 384mq

Si specifica che nella trattazione dell'immobile in oggetto verrà fatta la valutazione totale della serra S6 ed i valori unitari scaturiti verranno moltiplicati per la superficie in sovrapposizione sul mappale.

- porzione B: terreno/pascolo – superficie 36mq.

B. SERRA S6

1. Caratteristiche tecniche e dimensioni

- struttura realizzata con profilati portanti in ferro zincato a caldo ed elementi in lamiera presso piegata e zincata (struttura portante della copertura in travi tipo IPE, ritte in profilati tipo IPE con raccordo trave/pilastro con lo stesso profilato); porte di ingresso in testata scorrevoli.
- pannellatura di copertura, laterale e di testata in lastre di onduline trasparenti in polycarbonato, pannellature laterali del lato Ovest in vetro;
- superficie costituita da 3 navate di dimensione 8.40m x 43.15 m, per un ingombro totale di 25.20m x 43.15m e superficie totale di 1087.38mq.
- altezza di imposta rilevata 2.12m; altezza di colmo rilevata: 3.71m.

2. Titoli abilitativi

- Concessione Edilizia n°103 del 28/09/1987 – si specifica che negli elaborati di cui alla C.E. 103/1987 la serra è indicata come opera esistente, non è indicato il titolo precedente e non sono presenti dettagli della serra (dimensioni e caratteristiche). Il disegno della serra è presente negli elaborati grafici della pratica con Codice Univoco n°1158 - Provvedimento Unico n°81 del 25/11/2015, nei quali è rappresentata secondo le dimensioni reali rilevate ed altezza di imposta di 3.00m.

3. Stato/ Utilizzo/Funzione

- stato di conservazione della struttura scadente, le pannellature in onduline risultano fortemente invecchiate, ingiallite e danneggiate e/o mancanti in diversi punti; la serra è attualmente utilizzata e coltivata;
- all'interno della serra quasi tutta la prima parte all'ingresso è occupata da materiali di risulta di vario tipo e da attrezzature da officina;

- la maggior parte della serra è adibita alla coltivazione a terra, principalmente di ortaggi (cavoli, zucchine, melanzane, sedano, rucola, cetrioli, finocchi), e risulta irrigata con impianto a goccia e sostanzialmente ben curata.

4. Impianti e dotazioni tecniche principali

- impianto di irrigazione a goccia.

2.14.2 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 4) – CONFORMITA' TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO

I dati riportati nella documentazione del pignoramento riguardano sommariamente la località nella quale è situato l'immobile e gli identificativi catastali. Tali dati risultano corretti e hanno permesso l'identificazione dell'immobile in sede di ricerca di documentazione (catasto e uffici comunali) e di sopralluogo.

2.14.3 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 5) – CONFORMITA' DEL BENE ALLA DOCUMENTAZIONE CATASTALE

Il bene risulta identificato al N.C.T. con i corretti identificativi catastali nel comune di Pula (CA) al Foglio 20, Mappale 213 che identificano in maniera univoca l'oggetto della stima. Come precedentemente descritto, i limiti del mappale sono fisicamente riconoscibili solo in parte e la serra si sovrappone a più mappali. Potrebbe essere dunque necessario verificare e confermare, previa rilievo strumentale, i limiti catastali corretti e l'esatta consistenza della superficie della serra in sovrapposizione sul terreno (e dunque la sua superficie di incidenza).

2.14.4 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 6) – INDICHI L'UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE E CONFORMITA' DEL BENE ALLA CONCESSIONE EDILIZIA E AGIBILITA'

L'immobile ricade in zona E – aree ad uso agricolo, le cui norme sono contenute nel:

- Programma di Fabbricazione vigente del 21/12/1989 – zona E *“che comprende le zone destinate ad usi agricoli compresi gli edifici, le attrezzature e gli impianti connessi al settore agropastorale e alla valorizzazione dei prodotti”* (prescrizioni dell'allegato “A” inserite all'interno del Certificato di Destinazione Urbanistica);
- Piano Urbanistico Comunale adottato nel 30/03/2021 (in adeguamento al Piano di Assetto Idrogeologico ed al Piano Paesaggistico Regionale). In particolare il fabbricato ricade nella **sottozona E2** del PUC, definita nell'art. 146 come **“aree agricole di primaria importanza, sui suoli agricoli di I-II-III Classe di capacità d'uso”**, in cui sono previste le destinazioni d'uso di cui al comma 1-a *“attività agricole e zootecniche, acquacoltura e itticoltura, valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali con l'esclusione degli impianti classificabili come industriali, fatti salvi gli ampliamenti degli insediamenti preesistenti alla data di entrata in vigore delle direttive*

agricole approvate con DGR n. 228 del 3 agosto 1994” e sono ammessi gli interventi di cui al comma 2-b “...ampliamento e nuova costruzione di fabbricati e impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo - compresa la residenza anche di soggetti esercitanti l'attività agricola pur non essendo imprenditori agricoli professionali esclusivamente - alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con l'esclusione degli impianti classificabili come industriali”.

Si riporta inoltre l'indicazione riportata nel Certificato di Destinazione Urbanistica secondo la quale “i lotti distinti in catasto al Foglio 20 mappali 203-209-228-166-168-213-214-120-122-51-226 ricadono nella perimetrazione della concessione mineraria (det. RAS n. 505/09) così come riportata nella Tav. PP3.2 allegata allo strumento urbanistico adottato in commento. Trova pertanto applicazione l'art. 129 delle Norme Tecniche di Attuazione allegate al citato strumento adottato, rubricato “area di imbottigliamento acque minerali”.

Risulta quindi coerente la destinazione del bene rispetto alle prescrizioni degli strumenti urbanistici. Dagli atti forniti dal Servizio Tecnico del Comune di Pula a seguito di richiesta effettuata dal sottoscritto con protocollo n°29619 del 28/10/2022, sono state reperite le informazioni relative al titolo abilitativo già indicato per la serra sovrapposta al mappale; trattandosi di una serra di tipo permanente (e non stagionale) si precisa che il titolo edilizio era necessario ai fini della sua realizzazione. Si ribadisce che negli elaborati di cui alla C.E. 103/1987 la serra è indicata come opera esistente e non è stato fornito al sottoscritto alcun elaborato o documento relativo al titolo abilitativo originario; non è dunque possibile esprimere valutazioni sulla corrispondenza tra lo stato approvato e quello esistente; è tuttavia presumibile, essendo la serra rappresentata in tutte le pratiche edilizie successive ed approvate, che non vi siano problematiche sulla sua liceità dal punto di vista urbanistico, ma piuttosto che vi possano essere difformità legate, ad esempio, alle altezze. **Non viene dunque quantificato il costo per l'eventuale regolarizzazione urbanistica, ritenendolo assorbito nella riduzione del 10% a garanzia dei vizi del bene.**

Oltre ai titoli edilizi già indicati si precisa inoltre che:

- la conformazione della serra (e di tutti i fabbricati aziendali in generale) è rappresentata nella pratica identificata con Codice Univoco n°1158 (protocollo n°21057 del 14/10/2015) alla quale è seguito Provvedimento Unico n°81 del 25/11/2015 (protocollo n°24624 del 25/11/2015), relativa all'installazione dell'impianto termico a supporto delle serre di coltivazione dell'azienda Sa Sarpa (realizzato in una sezione della serra S3); negli elaborati grafici e relazioni allegati al progetto sono rappresentate le serre presenti all'interno dell'azienda, tra cui quella sovrapposta al Mappale 213; la rappresentazione grafica risulta sostanzialmente corrispondente rispetto allo stato attuale, ad eccezione dell'altezza di imposta che risulta in progetto pari a 3.00m contro i 2.12m rilevati. La pratica ed il relativo provvedimento non sono relativi ad interventi sulla serra S6, perciò non può essere considerato abilitativo (o conformante) per essa.

- da parte della proprietaria [REDACTED] è stata inoltrata la richiesta di Accertamento di Conformità (ai sensi dell'art. 16 della L.R. 8/2015 e dell'art. 34 del DPR 380/2001) inerente le infrastrutture edilizie insistenti nei lotti di terreno dell'azienda Sa Sarpa, con protocollo n°17896 del 04/09/2015. A tale richiesta non è seguito alcun esito da parte del Settore Tecnico del Comune di Pula e, per tale motivo, non sono stati forniti al sottoscritto gli elaborati progettuali e la documentazione necessaria al fine di approfondire l'oggetto della richiesta. Si presume che la pratica si sia resa necessaria per regolarizzare le varie difformità presenti, in maniera più o meno evidente, in tutti i fabbricati facenti parte del compendio pignorato rispetto ai titoli abilitativi.

Si segnala inoltre che gli immobili aziendali sono stati oggetto di richiesta di ulteriori titoli abilitativi, in particolare:

- in data 12/12/2008 con protocollo n°24187 è stata presentata Denuncia di Inizio Attività per opere di manutenzione straordinaria da effettuarsi sull'azienda agricola Sa Sarpa per la sistemazione di serre e magazzino, ai sensi del bando della Regione Sardegna per il finanziamento degli interventi previsti nel Piano Operativo Regionale riguardante il "comparto delle coltivazioni orticole in pieno campo e in colture protette" 2000-2006; dalla documentazione agli atti non è rilevabile la specificità degli interventi previsti e quali immobili dell'azienda in particolare fossero interessati dalla D.I.A..

2.14.5 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 7) – VERIFICA DELLA POSSIBILITA' DI VENDITA DEI BENI PIGNORATI IN UNO O PIU' LOTTI

Tenuto conto della conformazione del terreno e della sua superficie, a giudizio dello scrivente non risulta possibile suddividere il bene in più lotti. Tale affermazione deriva anche dal fatto che sul mappale ricade effettivamente una porzione di serra, il cui frazionamento parziale comporterebbe una conseguente riduzione del valore globale del lotto e della serra stessa, oltre alle problematiche relative a questioni tecniche ed impiantistiche.

2.14.6 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 8) – SE L'IMMOBILE E' PIGNORATO SOLO PRO QUOTA, INDICARE I NOMINATIVI DEI COMPROPRIETARI E LA MISURA DELLE QUOTE A LORO SPETTANTI

L'immobile in oggetto risulta intestato a [REDACTED] per la quota di 5/12 ciascuno (in regime di comunione dei beni) e [REDACTED] per la quota di 1/6 (bene personale). Si evidenzia che la serra S6 ricade in parte sul Mappale 213 (oggetto di esecuzione) ed in parte sul Mappale 208, il quale non fa parte del compendio pignorato e risulta intestato per la quota di 1/6 all'esecutato [REDACTED].

2.14.7 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 9) – ACCERTAMENTO SE L'IMMOBILE SIA LIBERO O OCCUPATO E SULLA BASE DI QUALE TITOLO

Il bene sottoposto a procedura esecutiva è occupato dagli esecutati aventi titolo in qualità di

proprietari dell'immobile ed è e pertanto da intendersi libero al decreto di trasferimento.

Si sottolinea che la serra S6 non è utilizzata esclusivamente dagli esecutati, poiché ricade in parte sul Mappale 208 (intestato per la quota di 1/6 all'esecutato [REDACTED] e per 1/6 ciascuno a [REDACTED]).

2.14.8 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 10) – ACCERTAMENTO SE L'IMMOBILE È OCCUPATO DAL CONIUGE SEPARATO O DALL'EX CONIUGE

L'immobile risulta non occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge.

2.14.9 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 11) – VERIFICA DELL'ESISTENZA SU BENI PIGNORATI DI EVENTUALI VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI DI INALIENABILITÀ O DI INDIVISIBILITÀ

Allo stato attuale non risultano vincoli di tale natura sull'immobile.

2.14.10 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 12) – VERIFICA DELL'AGGRAVIO DI CENSO, DELL'ESISTENZA DI DIRITTI DEMANIALI (DI SUPERFICIE O SERVITU' PUBBLICHE) O USI CIVICI

Allo stato attuale non risultano vincoli di tale natura sull'immobile.

2.14.11 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 12) – DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE

La valutazione è stata fatta considerando l'attuale uso del lotto, differenziando i valori della porzione adibita a serra e quello della porzione mantenuta allo stato naturale (pascolo).

La metodologia è la medesima applicata nella trattazione precedente relativa al Mappale 214, per cui si rimanda al paragrafo 2.9.11 per le relative considerazioni sul metodo.

Dalla somma dei valori delle due porzioni, applicate le opportune detrazioni relative, è scaturito il più probabile valore di stima pari a € 11.876,91 (€ 28,28/mq).

Adeguamenti e correzioni della stima

A. Riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene stimato (art. 568 c.p.c.)

Viene applicata una riduzione del valore del bene pari al 10%, ovvero pari ad € 1.187,69.

B. Riduzione per regolarizzazione urbanistica

Non vengono applicate riduzioni a tal riguardo - (vedasi paragrafo 2.14.4).

C. Riduzione per stato d'uso e manutenzione

Tale riduzione è implicita nelle valutazioni delle caratteristiche precedentemente trattate, dunque già influenti sul valore di stima scaturito.

D. Riduzione per lo stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento

Non vengono applicate riduzioni a tal riguardo.

Dalla differenza tra il valore del bene stimato e le riduzioni attribuite risulta un valore finale pari a:
€ 10.689,22, arrotondabile ad € 10.700,00.

Si riporta successivamente il riepilogo dei calcoli sulla base delle precedenti considerazioni, dal quale scaturisce il valore di stima dell'immobile al netto degli adeguamenti e correzioni.

CALCOLO DEL VALORE DI STIMA

LOTTO distinto in catasto al Foglio n° 20, Mappale n° 213 (serra e terreno)		
PORZIONE A - SERRE	mq	384
PORZIONE B - TERRENO/PASCOLO - INCOLTO	mq	36
SUPERFICIE TOTALE LOTTO	mq	420

PORZIONE A - STIMA CON IL METODO DEI COSTI			
SERRA S6	superficie (mq)	1080	
terreno (coltura orto)	prezzo V.A.M. €/mq	2,18	
	indice rivalutazione Istat	1,35	3.178,44 €
struttura/involucro	costo €/mq (prezzario RAS)	44,80 €	48.384,00 €
sistemazione suolo	costo €/mq (prezzario RAS)	0,69 €	745,20 €
impianto irrigazione	incidenza €/mq	3,00 €	3.240,00 €
	valore totale a nuovo		55.547,64 €
	valore unitario a nuovo (€/mq)		51,43 €
	valore unitario deprezzato per vetustà e stato di conservazione (-40%)		30,86 €
	valore totale deprezzato		33.328,58 €
	superficie in sovrapposizione al Mappale 213 (mq)		384,00
	valore di stima serra S6 nel Mappale 213		11.850,16 €
VALORE STIMATO - PORZIONE A			11.850,16 €

PORZIONE B - STIMA IN BASE AI V.A.M. E QUOTAZIONI DI MERCATO					
fonte	tipologia	valore a mq	indice rivalutazione Istat	valore a mq max	
Valori Agricoli Medi	pascolo	0,36 €	1,35	17,50 €	
				valore totale - V.A.M.	17,50 €
Quotazioni Mercato	terreno incolto	1,00 €		36,00 €	
				valore totale - Q.M.	36,00 €
VALORE STIMATO (MEDIA) - PORZIONE B					26,75 €
				valore unitario (a mq)	0,74 €

VALORE TOTALE LOTTO		11.876,91 €
	valore unitario (a mq)	28,28 €

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

a) Riduzione per l'assenza della garanzia per vizi del bene stimato (10% del valore di stima)	1.187,69 €
b) Riduzione per regolarizzazione urbanistica	0,00 €
c) Riduzione per stato d'uso e manutenzione (implicita nel valore stimato)	0,00 €
d) Riduzione per lo stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento	0,00 €
totale adeguamenti	1.187,69 €

VALORE DI STIMA FINALE - MAPPALE 213	10.689,22 €
arrotondamento	10.700,00 €



2.14.12

RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 14) - VERIFICA DELL'AMMONTARE DELLE SPESE DI GESTIONE, MANUTENZIONE ED EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE O DI NATURA CONDOMINIALE

L'immobile non si trova nelle condizioni descritte nel quesito.



2.15.1 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 3)

**FABBRICATO F5 - fabbricato categoria C2, distinto in catasto al Foglio n°20,
Mappale n°227 (magazzino/sala lavorazione prodotti e depositi)**

INQUADRAMENTO

- perimetro catastale mappali in esecuzione
- ingombro fabbricati in esecuzione
- ingombro aree ricadenti nei mappali in esecuzione
- fabbricato in trattazione (corpo di fabbrica + tetto/superfazioni)
- mappale in trattazione (terreno + aree in sovrapposizione)
- mappale confinante 53 (non incluso in esecuzione)



INQUADRAMENTO (sovrapposizione con foto aerea)



A. Descrizione dell'immobile

L'immobile in oggetto è un fabbricato realizzato per ospitare una sala lavorazione, una camera, un bagno ed una cella frigo ed attualmente risulta inutilizzato e versa in condizioni di abbandono da alcuni anni. È situato all'interno del terreno di cui al Mappale 226, posizionato tra le due serre "gemelle" ricadenti sui Mappali 120, 226 e 168; l'accesso al fabbricato avviene attraverso uno stradello sterrato interno di penetrazione aziendale che lo collega sino all'ingresso dell'azienda agricola, attraversandola per tutto il limite inferiore.

L'edificio presenta come un fabbricato su un unico livello, realizzato in muratura intonacata e tinteggiata in color rosa e giallo chiaro, con copertura a due falde sfalsate e rivestite in coppi laterizi, infissi sia con telaio in legno che in ferro e due portoni (uno scorrevole ed uno a due ante) per l'accesso di mezzi aziendali; sul lato dell'accesso pedonale è presente un loggiato.

Dall'analisi visiva, il fabbricato si presenta in uno stato di trascuratezza dovuto al prolungato inutilizzo, accentuato negli ambienti dalla carenza della pulizia e dell'ordine dei materiali contenuti internamente e depositati all'esterno e dal danneggiamento dei sanitari nel bagno, probabilmente vandalizzati.

L'immobile risulta edificato a seguito della Concessione Edilizia n°81 del 26/09/1994 (variante alla C.E. n°22 del 25/03/1994), avente come oggetto anche le vicine serre artigianali, la rimessa macchine e il locale irrigazione (questi ultimi identificati al Mappale 169); nel caso dell'immobile in oggetto, la pratica riguardava la realizzazione del fabbricato sulla base di elaborati progettuali che, come verrà successivamente trattato nel paragrafo 2.15.5, evidenziano alcune difformità di realizzazione, alcune di natura sostanziale, in particolare riguardo alla posizione del fabbricato nel lotto (originariamente posizionato addirittura su un mappale differente).

In generale il fabbricato si articola nei seguenti ambienti:

- 01_sala lavorazione – superficie rilevata 81.47mq – altezza minima 2.60m – altezza massima 4.12m: la sala lavorazione è accessibile dall'esterno tramite i due portoni, uno scorrevole ed uno a due ante, posizionati rispettivamente nella parete esposta a Nord e quella esposta a Ovest; l'ambiente risulta molto ampio e di forma regolare, in sufficienti condizioni di mantenimento nonostante l'evidente necessità di pulizia e di smaltimento di materiali di vario tipo accumulati nel tempo. Nel vano sono presenti due finestre al fine di assicurarne l'illuminazione naturale. La pavimentazione è in cemento industriale di colore rosso, le pareti interne e i soffitti risultano intonacati e tinteggiati con pittura di colore bianco. L'impianto elettrico è del tipo a vista ed è dotato di prese di tipo industriale.

02_disimpegno – superficie rilevata 2.19mq – altezza minima 3.06m – altezza massima 3.33m: collega la sala lavorazione con gli altri ambienti del fabbricato; la pavimentazione è in cotto e risulta posata su un sottofondo rialzato di circa 5cm rispetto al livello della sala.

Pareti e soffitto sono intonacati, la tinteggiatura è di colore bianco.

- 03_camera/deposito – superficie rilevata 22.56mq – altezza minima 2.34m – altezza massima 3.33m: l'ambiente è indicato nel progetto comunale come "camera" e risulta predisposto come un locale abitabile per via della presenza dell'allaccio per una cucina ed il rivestimento di una porzione di pareti che fanno intuire l'utilizzo pregresso come un angolo cottura. È presumibile che tutta la porzione inferiore del fabbricato sia stata utilizzata a fini abitativi, con soggiorno/angolo cottura e camera da letto, essendo riconoscibili in ogni ambiente le predisposizioni impiantistiche secondo le posizioni standard di questi locali.

Il vano in oggetto è accessibile tramite il loggiato coperto, sul quale si affaccia una delle due finestre con telaio in legno che illuminano l'ambiente. La pavimentazione è in cotto, pareti e soffitto sono intonacati, la tinteggiatura è di colore bianco; l'impianto elettrico è sotto traccia. Le condizioni di mantenimento sono sufficienti, nonostante la necessità di pulizia e di smaltimento di materiali di vario tipo accatastati all'interno.

- 04_bagno – superficie rilevata 5.76mq – altezza minima 2.34m – altezza massima 3.04m: l'ambiente risulta parzialmente incompleto, il bidet è stato rimosso ed il wc è irrimediabilmente danneggiato; le pareti sono rivestite in piastrelle ceramiche sino ad un'altezza di 2.00m, la pavimentazione è in cotto. L'ambiente è dotato di areazione naturale tramite una finestra con telaio in legno. È presente uno scalda-acqua elettrico.

- 05_cella frigo/deposito – superficie rilevata 24.84mq – altezza minima 2.34m – altezza massima 3.33m: il locale nasce con una destinazione affine all'attività aziendale ma come già osservato per la camera/deposito si notano le predisposizioni elettriche nelle posizioni tipiche di una camera da letto (ad esempio, le prese poste alla testata del letto o l'illuminazione ad applique), che fanno pensare anche per questo ambiente un utilizzo pregresso a fini abitativi. L'ambiente è dotato di una finestra con telaio in legno con oscuramento a persiane; all'interno sono depositate le persiane rimosse dagli altri infissi del fabbricato. La pavimentazione è in cotto, pareti e soffitto sono intonacati, la tinteggiatura è di colore bianco, gli infissi interni in legno tamburato (come per il resto del fabbricato); l'impianto elettrico è sotto traccia. Le condizioni di mantenimento sono sufficienti, nonostante la necessità di pulizia e la presenza di qualche crepa nella muratura esterna nella zona della finestra. È presente uno split per la climatizzazione marca Samsung, piuttosto datata e parzialmente smontata (presumibilmente non funzionante).

- 06_loggiato – superficie rilevata 10.65mq: è situato all'ingresso della porzione Sud del fabbricato, in corrispondenza dell'accesso alla camera/deposito; la pavimentazione è in gres.

Al fine della corretta valutazione, vengono di seguito approfondite alcune caratteristiche dell'immobile, influenti sui parametri di stima.

B. Caratteristiche di localizzazione urbana

Tali caratteristiche sono comuni a tutti gli immobili del compendio pignorato (vedasi punto B del paragrafo 2.2.1).

C. Caratteristiche di posizione

Il corpo di fabbrica si sviluppa su un unico livello; al fine dell'utilizzo di supporto all'attività agricola, per la dimensione e regolarità degli spazi, la facilità di accesso, la posizione prossima alle serre agricole e considerando anche l'ampia area di terreno circostante, gli spazi risultano adeguati per il tipo di utilizzo ai fini aziendali.

D. Caratteristiche tipologiche

Le condizioni generali possono ritenersi sufficienti ma sarebbero necessari interventi di manutenzione sia degli esterni (facciate e copertura) che degli interni, al fine di ripristinare i danneggiamenti. Altrettanto necessaria sarebbe la pulizia degli spazi adiacenti il fabbricato, dove sono depositati diversi rifiuti di vario tipo, e degli interni.

Le finiture e le dotazioni sono del seguente tipo:

- pareti perimetrali e portanti in muratura di blocchetti in calcestruzzo, con finitura ad intonaco (spessore totale 28cm) e pittura esterna colore rosa e giallo chiaro;
- pareti interne e tramezzature in laterizio con finitura ad intonaco e pittura interna colore bianco, con porzioni rivestite in piastrelle ceramiche (angolo della camera/deposito e bagno);
- copertura a doppia falda sfalsata, solaio latero-cementizio con tegole tipo coppo in laterizio;
- rivestimento del bagno e disimpegno in piastrelle ceramiche (sino all'altezza di 2.00 m);
- pavimentazione in cotto nelle camere, nel bagno e nel disimpegno, in cemento industriale (finitura colore rosso) nella sala lavorazione;
- finestre della sala lavorazione con telaio in ferro smaltato, in legno negli altri ambienti;
- porte interne in legno tamburato;
- portoni di accesso alla sala lavorazione a doppia anta e scorrevole, struttura in ferro e pannellatura metallica (tipo lamiera grecata);

La dotazione impiantistica è costituita da:

- impianto elettrico misto a vista e sottotraccia, dotato di prese industriali nella sala lavorazione;
- scaldacqua elettrico (bagno).

2.15.2 Calcolo della superficie commerciale dell'immobile

Dal calcolo della superficie commerciale dell'immobile, in base alle superfici utili dedotte dalle planimetrie di rilievo, è scaturito un valore di **147 mq**:

ambiente	sup. nette (mq)	fatt s.comm.	sup. comm. (mq)
piano terra			
1 sala lavorazione	81,47	100%	81,47
2 di impegno	2,19	100%	2,19
3 camera/deposito	22,56	100%	22,56
4 bagno	5,76	100%	5,76
5 cella frigo/deposito	24,84	100%	24,84
6 loggiato	10,65	30%	3,20
murature/inv. ducro			
muri esterni	6,48	100%	6,48
muri interni	0,65	100%	0,65
totale	154,60		147,15
arrotondamento superficie commerciale totale (mq)			147

2.15.3 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 4) – CONFORMITA' TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO

I dati riportati nella documentazione del pignoramento riguardano sommariamente la località nella quale è situato l'immobile e gli identificativi catastali. Tali dati risultano corretti e hanno permesso l'identificazione dell'immobile in sede di ricerca di documentazione (catasto e uffici comunali) e di sopralluogo.

2.15.4 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 5) – CONFORMITA' DEL BENE ALLA DOCUMENTAZIONE CATASTALE

Il bene risulta regolarmente censito al N.C.E.U. Gli estremi catastali identificano in maniera univoca l'oggetto di stima e la planimetria corrisponde sostanzialmente allo stato attuale dell'immobile. L'immobile è accatastrato con categoria C2 (magazzini e locali di deposito).

2.15.5 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 6) – INDICHI L'UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE E CONFORMITA' DEL BENE ALLA CONCESSIONE EDILIZIA E AGIBILITA'

L'immobile ricade in zona E – aree ad uso agricolo, le cui norme sono contenute nel:

- Programma di Fabbricazione vigente del 21/12/1989 – zona E *“che comprende le zone destinate ad usi agricoli compresi gli edifici, le attrezzature e gli impianti connessi al settore agropastorale e alla valorizzazione dei prodotti”* (prescrizioni dell'allegato “A” inserite all'interno del Certificato di Destinazione Urbanistica);
- Piano Urbanistico Comunale adottato nel 30/03/2021 (in adeguamento al Piano di Assetto

Idrogeologico ed al Piano Paesaggistico Regionale). In particolare il fabbricato ricade nella sottozona E2 del PUC, definita nell'art. 146 come "aree agricole di primaria importanza, sui suoli agricoli di I-II-III Classe di capacità d'uso", in cui sono previste le destinazioni d'uso di cui al comma 1-a "attività agricole e zootecniche, acquacoltura e itticoltura, valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali con l'esclusione degli impianti classificabili come industriali, fatti salvi gli ampliamenti degli insediamenti preesistenti alla data di entrata in vigore delle direttive agricole approvate con DGR n. 228 del 3 agosto 1994" e sono ammessi gli interventi di cui al comma 2-b "...ampliamento e nuova costruzione di fabbricati e impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo - compresa la residenza anche di soggetti esercitanti l'attività agricola pur non essendo imprenditori agricoli professionali esclusivamente - alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con l'esclusione degli impianti classificabili come industriali". Risulta quindi coerente la destinazione del bene rispetto alle prescrizioni degli strumenti urbanistici. Dagli atti forniti dal Servizio Tecnico del Comune di Pula a seguito di richiesta effettuata dal sottoscritto con protocollo n°29619 del 28/10/2022, sono state reperite le seguenti informazioni relative ai titoli abilitativi dell'immobile:

- non risulta richiesta o rilasciata dichiarazione di agibilità per l'immobile in oggetto;
- lo stato assentito dell'immobile (ultimo progetto approvato) risulta dalla Concessione Edilizia n°81 del 26/09/1994 (variante alla C.E. n°22 del 25/03/1994), avente come oggetto anche le vicine serre artigianali, la rimessa macchine ed il locale irrigazione (questi ultimi identificati al Mappale 169). Rispetto allo stato assentito ed agli elaborati progettuali risultano alcune difformità che verranno di seguito esposte:
 - la conformazione dell'immobile è rappresentata nella pratica identificata con Codice Univoco n°1158 (protocollo n°21057 del 14/10/2015) alla quale è seguito Provvedimento Unico n°81 del 25/11/2015 (protocollo n°24624 del 25/11/2015), relativa all'installazione di un impianto termico a supporto delle serre di coltivazione dell'azienda Sa Sarpa; negli elaborati grafici e relazioni allegati al progetto sono rappresentati gli edifici e le serre presenti all'interno dell'azienda, tra cui il fabbricato in oggetto; la rappresentazione grafica risulta sostanzialmente corrispondente rispetto allo stato attuale, pur essendo indicata negli elaborati la dicitura "traslato rispetto all'ubicazione originaria". Tale pratica ed il relativo provvedimento sono relativi all'intervento su un altro immobile dell'azienda, perciò non può essere considerato abilitativo per l'immobile in oggetto;
 - da parte della proprietaria [REDACTED] è stata inoltrata la richiesta di Accertamento di Conformità (ai sensi dell'art. 16 della L.R. 8/2015 e dell'art. 34 del DPR 380/2001) inerente le infrastrutture edilizie insistenti nei lotti di terreno dell'azienda Sa Sarpa, con protocollo n°17896 del 04/09/2015. A tale richiesta non è seguito alcun esito da parte del Settore Tecnico del Comune di Pula e, per tale motivo, non sono stati forniti al sottoscritto gli elaborati progettuali e la

documentazione necessaria al fine di approfondire l'oggetto della richiesta. Si presume che la pratica si sia resa necessaria per regolarizzare le varie difformità presenti, in maniera più o meno evidente, in tutti i fabbricati facenti parte del compendio pignorato rispetto ai titoli abilitativi.

Si segnala inoltre che il fabbricato è stato oggetto di richiesta di ulteriori titoli abilitativi, in particolare:

- in data 12/12/2008 con protocollo n°24187 è stata presentata Denuncia di Inizio Attività per opere di manutenzione straordinaria da effettuarsi sull'azienda agricola Sa Sarpa per la sistemazione di serre e magazzino, ai sensi del bando della Regione Sardegna per il finanziamento degli interventi previsti nel Piano Operativo Regionale riguardante il "comparto delle coltivazioni orticole in pieno campo e in colture protette" 2000-2006; dalla documentazione agli atti non è rilevabile la specificità degli interventi previsti e quali immobili dell'azienda in particolare fossero interessati dalla D.I.A..

Rispetto agli elaborati relativi agli atti abilitativi (in riferimento alla C.E. n°81/1994) sono state riscontrate le seguenti difformità, in particolare si evidenzia:

Dimensioni generali ed ingombro planimetrico:

- sostanziale corrispondenza tra ingombro planimetrico di progetto ed ingombro rilevato.

Altezze:

- altezze interne minima e massima della copertura (intradosso) inferiori a quella di progetto, in particolare per la zona della sala lavorazione altezza minima rilevata 2.60m contro i 3.70m in progetto, altezza massima rilevata 4.12m contro i 5.00m in progetto; per la zona camere e bagno altezza minima rilevata 2.34 m contro i 3.70m in progetto, altezza massima rilevata 3.33m contro i 4.50m in progetto.

Aperture:

- diversa conformazione (misure/proporzioni) delle finestre esistenti ed inserimento di ulteriori aperture rispetto al progetto approvato. Negli elaborati grafici di cui alla C.E. 81/1994, nella sala lavorazione erano presenti un portale di 3.50m x 3.00m, un portale di 2.00m x 2.80m ed una finestra di 1.40m x 1.40m, allo stato attuale è presente un portale di 2.95m x 2.80m, un portale di 1.85m x 2.40m e due finestre di 1.35m x 1.35m; nella camera/deposito erano presenti una porta di 1.20m x 2.40m, una finestra di 1.00m x 1.40m ed una finestra di 1.40m x 1.40m, allo stato attuale è presente una porta di 1.00m x 2.25m, e due finestre di 1.10m x 1.25m e 1.10m x 1.05m; nel bagno era presente una finestra di 1.00m x 1.40m, allo stato attuale è presente una finestra di 0.70m x 1.05m; nella cella frigo/deposito non erano presenti aperture esterne mentre allo stato attuale è presente una finestra di 1.10m x 1.35m.

Distribuzione:

- gli ambienti sono corrispondenti al progetto approvato, ma l'accesso al vano cella frigo/deposito avveniva direttamente dalla sala lavorazione mentre allo stato attuale avviene tramite il

disimpegno.

Posizione del fabbricato e orientamento:

Dal raffronto tra lo stato attuale e quanto rappresentato negli elaborati grafici di progetto di cui alla C.E. 81/194, si evince una macroscopica discrepanza nel posizionamento del fabbricato che nell'elaborato di progetto ricade interamente nel Mappale 120 (ed allineato a fabbricati della rimessa e locale irrigazione di cui al Mappale 169), mentre è realmente situato nell'area del Mappale 226 (ex Mappale 50). Si sottolinea che nell'estratto di mappa catastale il posizionamento è invece corretto.

Le incongruenze descritte, perlomeno quelle incidenti sulla sagoma e morfologia dell'edificio e sul posizionamento nel lotto, comportano una variazione sostanziale rispetto allo stato assentito rendendo necessaria la regolarizzazione delle opere eseguite in parziale difformità, le quali non implicano un incremento volumetrico (ma in realtà una riduzione rispetto al progetto per via delle minori altezze realizzate) ma varianti alla conformazione del fabbricato (variazione dell'altezza e dei prospetti) e della rettifica del posizionamento, dietro il pagamento degli oneri e di una sanzione (minima pari a € 516,00) che verrà definita con esattezza dall'Amministrazione Comunale solo successivamente all'istruttoria della relativa pratica ai fini del rilascio del titolo autorizzativo. Si precisa che in fase di redazione della pratica edilizia sarà necessario verificare se le difformità possano rientrare nei limiti previsti dal D.P.R. 380/2001 (art. 36), dalla Legge n°47/85 (art. 13) e dalla L.R. 23/1985/L.R. 8/2015 (Testo Unico – art.16) in materia di controllo dell'attività urbanistica per quanto riguarda le opere eseguite in parziale difformità.

Sulla base di tali considerazioni è plausibile che venga rilasciato il titolo in sanatoria, ma solo un'esauritiva redazione della pratica di accertamento, comprensiva dei calcoli dettagliati della volumetria effettivamente esistente e della documentazione a corredo dell'istanza, e la discussione della stessa con l'ufficio tecnico al fine di risolvere eventuali criticità possono confermare il buon esito della procedura.

In sintesi si può ritenere che:

- l'immobile non rientra nei casi di applicazione dei termini in base al combinato disposto del DPR 380/2001 (art. 46 comma 5) e della Legge 47/1985 (art. 40 comma 6) e ss.mm.ii., poiché è dotato di titolo edilizio e le ragioni di credito per cui si interviene o procede sono di data successiva all'entrata in vigore della legge di condono applicabile;
- trattasi di immobile nel quale sono state realizzate opere in parziale difformità ai sensi del DPR 380/2001 (art. 34, 36, 37) e L.R. 23/1985/L.R. 8/2015 (Testo Unico – art.16).

Si ritiene dunque che sia possibile ridefinire la conformità edilizia dell'intero immobile con un procedimento di Accertamento di Conformità ai sensi delle suddette normative, verificando che le

opere realizzate siano conformi alle norme vigenti al momento della realizzazione delle opere in difformità e alle norme vigenti al momento della presentazione della domanda di accertamento.

In via del tutto previsionale, la regolarizzazione urbanistica del fabbricato comporterebbe una spesa ipotetica valutabile preliminarmente in € 6.100,00 tra oneri professionali (al netto delle imposte dovute), consulenze specialistiche, eventuali oneri e sanzioni definite dall'Amministrazione Comunale in seguito ad istruttoria della pratica ed opere di demolizione e ripristino, secondo una ripartizione ipotetica di questo tipo:

- Oneri professionali per redazione pratica di Accertamento di Conformità, con progettazione delle modifiche interne ed esterne (stato assentito e stato attuale ed eventuali modifiche progettuali), eventuale certificazione di Agibilità comprensiva di oneri per collaudo o idoneità statica e certificazione degli impianti, al fine di uniformare la conformità urbanistica allo stato di fatto: € 5.500,00;
- Oneri per sanzioni e diritti di segreteria (riscontrabili con precisione a seguito di istruttoria della pratica da parte dell'ufficio tecnico che ne stabilirà l'esatto importo, considerando la sola sanzione minima pari a € 516,00 ed ulteriori spese per bolli e diritti di segreteria): € 600,00;

Si allega copia degli atti abilitativi con relativi elaborati grafici e schema planimetrico dello stato attuale rilevato in sede di sopralluogo (ALLEGATO D).

2.15.6 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 7) – VERIFICA DELLA POSSIBILITA' DI VENDITA DEI BENI PIGNORATI IN UNO O PIU' LOTTI

Tenuto conto della conformazione dell'immobile, a giudizio dello scrivente non risulta possibile suddividere il bene in più lotti.

2.15.7 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 8) – SE L'IMMOBILE E' PIGNORATO SOLO PRO QUOTA, INDICARE I NOMINATIVI DEI COMPROPRIETARI E LA MISURA DELLE QUOTE A LORO SPETTANTI

L'immobile in oggetto risulta intestato a [REDAZIONE] per la quota di 1/4 ciascuno (in regime di comunione dei beni) e [REDAZIONE] per la quota di 1/2 (bene personale).

2.15.8 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 9) – ACCERTAMENTO SE L'IMMOBILE SIA LIBERO O OCCUPATO E SULLA BASE DI QUALE TITOLO

Il bene sottoposto a procedura esecutiva è occupato dagli esecutati aventi titolo in qualità di proprietari dell'immobile ed è e pertanto da intendersi libero al decreto di trasferimento.

2.15.9 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 10) – ACCERTAMENTO SE L'IMMOBILE E' OCCUPATO DAL CONIUGE SEPARATO O DALL'EX CONIUGE

L'immobile risulta non occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge.

2.15.10 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 11) – VERIFICA DELL'ESISTENZA SU BENI PIGNORATI DI EVENTUALI VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI DI INALIENABILITA' O DI INDIVISIBILITA'

Allo stato attuale non risultano vincoli di tale natura sull'immobile.

2.15.11 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 12) – VERIFICA DELL'AGGRAVIO DI CENSO, DELL'ESISTENZA DI DIRITTI DEMANIALI (DI SUPERFICIE O SERVITU' PUBBLICHE) O USI CIVICI

Allo stato attuale non risultano vincoli di tale natura sull'immobile.

2.15.12 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 12) – DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE

Sulla base delle stesse premesse esposte per i precedenti immobili, il valore del fabbricato di cui al Mappale 227 può essere ottenuto confrontando i valori ottenuti da diverse tipologie di stima:

- stima con il metodo dei costi o cost approach (valore di ricostruzione deprezzato);
- stima con riferimento ai prezzi unitari di compravendita di edifici simili (prezzi desunti dagli osservatori immobiliari).

A) Stima con il metodo dei costi (Cost Approach) – costo di ricostruzione deprezzato

Ad integrazione di quanto già esposto per i fabbricati precedenti, si precisa che il costo di costruzione è stato valutato per tipologia del corpo di fabbrica e per il suo stato di vetustà e conservazione.

L'applicazione di tale metodo di stima ha portato alla definizione di un valore del fabbricato pari a € 101.920,81 (€ 693,33/mq).

B) Stima con riferimento ai prezzi unitari di compravendita (Osservatorio Immobiliare)

Sulla base delle considerazioni fatte per il precedente immobile, considerando però le valutazioni per la tipologia di immobili "laboratori" e "magazzini" che risultano più affini all'immobile in oggetto, l'applicazione di tale metodo di stima ha portato alla definizione di un valore del fabbricato pari a € 110.250,00 (€ 750,00/mq).

Alla luce dei risultati ottenuti, mediando i valori ottenuti coi due metodi, si ottiene un valore di stima pari a € 106.085,00 (€ 721,67/mq).

Adeguamenti e correzioni della stima

A. Riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene stimato (art. 568 c.p.c.)

Viene applicata una riduzione del valore del bene pari al 10%, ovvero pari ad € 10.608,50.

B. Riduzione per regolarizzazione urbanistica

Vengono applicate le riduzioni a seguito delle considerazioni trattate nel paragrafo 2.15.5, ovvero

pari ad € 6.100,00.

C. Riduzione per stato d'uso e manutenzione

Tale riduzione è implicita nelle valutazioni delle caratteristiche precedentemente trattate, dunque già influenti sul valore di stima scaturito.

D. Riduzione per lo stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento

Non vengono applicate riduzioni a tal riguardo.

Dalla differenza tra il valore del bene stimato e le riduzioni attribuite risulta un valore finale pari a:

€ 89.376,50, **arrotondabile ad € 89.400,00.**

Si riporta successivamente il riepilogo dei calcoli sulla base delle precedenti considerazioni, dal quale scaturisce il valore di stima dell'immobile al netto degli adeguamenti e correzioni.

CALCOLO DEL VALORE DI STIMA

FABBRICATO F5 - fabbricato categoria C2, distinto in catasto al Foglio n°20, Mappale n°227 (sala lavorazione e depositi)

SUPERFICIE COMMERCIALE	mq	147
-------------------------------	----	------------

A - STIMA CON IL METODO DEI COSTI (COST APPROACH) - COSTO DI RICOSTRUZIONE DEPREZZATO

COSTO DI COSTRUZIONE		superficie (mq)	costo di costruzione (al mq)	parziale
descrizione				
sala lavorazione e depositi		143,95	700,00 €	100.765,00 €
loggiato		10,65	200,00 €	2.130,00 €
			totale (CC)	102.895,00 €
SPESE TECNICHE				importo
descrizione				
spese di progettazione, direzione lavori e collaudo				13.000,00 €
			totale (ST)	13.000,00 €
ONERI COMUNALI				importo
descrizione				
non previsti (in caso di requisito di imprenditore agricolo)				0,00 €
oneri forfetari (bolli, diritti di segreteria, altro)				2.000,00 €
			totale (OC)	2.000,00 €
SCC somma costi di costruzione (CC+ST+OC)				117.895,00 €
VALORE DELL'AREA (valutata al 15% di SCC)			totale (VA)	17.684,25 €
UTILE PROMOTORE				importo
descrizione			%	importo
costo di costruzione		102.895,00 €	12,5	12.861,88 €
spese tecniche		13.000,00 €	12,5	1.625,00 €
oneri comunali		2.000,00 €	12,5	250,00 €
valore dell'area		17.684,25 €	12,5	2.210,53 €
			totale (UP)	16.947,41 €
VALORE AL NUOVO VN (SCC+VA+UP)				152.526,66 €
DEPREZZAMENTO				parziale
descrizione	incidenza %	vita utile (anni)	vetustà (2023 - 1994)	
costruzione	60,00%	80	29	18.218,90 €
finiture	25,00%	50	29	15.611,67 €

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE n°357/2021 – RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

C.T.U. Dott. [REDACTED]

impianti	15,00%	35	29	16 776,08 €
			totale (DP)	50 606,65 €
VALORE STIMATO (VN - DP) - metodo A				101 920,01 €
			valore unitario (a mq)	693,33 €

B - STIMA IN BASE ALLE VALUTAZIONI DI MERCATO (BANCA DATI QUOTAZIONI IMMOBILIARI)

fonte	tipologia	valore a mq min	valore a mq max	
Banca dati delle quotazioni immobiliari	laboratori	650,00 €	900,00 €	
Agenzia Entrate (zona periferica, destinazione produttiva)	magazzini	700,00 €	900,00 €	
valore unitario di stima minimo		700,00 €	102 900,00 €	
valore unitario di stima massimo		800,00 €	117 600,00 €	
VALORE STIMATO - metodo B				
			valore unitario (a mq)	750,00 €
VALORE STIMATO (media metodo A e metodo B)				
			valore unitario (a mq)	721,67 €

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

a) Riduzione per l'assenza della garanzia per vizi del bene stimato (10% del valore di stima)	10 608,50 €
b) Riduzione per regolarizzazione urbanistica	6 100,00 €
c) Riduzione per stato d'uso e manutenzione (implicita nel valore stimato)	0,00 €
d) Riduzione per lo stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento	0,00 €
totale adeguamenti	16 708,50 €
VALORE DI STIMA FINALE - FABBRICATO F5 (MAPPALE 227)	89 376,50 €
arrotondamento	89 400,00 €

2.15.13 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 14) – VERIFICA DELL'AMMONTARE DELLE SPESE DI GESTIONE, MANUTENZIONE ED EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE O DI NATURA CONDOMINALE

Allo stato attuale il bene non risulta soggetto a spese di tale natura.

2.16.1 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 3)

TERRENO – porzione A con serre agricole sovrapposte (in perizia indicate come serre S3, S4 ed S5) e porzione B a pascolo, distinto in catasto al Foglio n°20, Mappale n°226 (18195mq)

INQUADRAMENTO

- perimetro catastale mappali in esecuzione
- ingombro fabbricati in esecuzione
- ingombro serre ricadenti nei mappali in esecuzione
- fabbricato in trattazione (corpo di fabbrica + tettoie/superfazioni)
- mappale in trattazione (terreno + serre in sovrapposizione)
- mappale confinante S3 (non incluso in esecuzione)



INQUADRAMENTO (sovrapposizione con foto aerea)



A. Descrizione del lotto, localizzazione e caratteristiche

Il lotto in oggetto è un vasto appezzamento di terreno che si estende in lunghezza per tutto il confine inferiore del compendio pignorato con il Mappale 53 (di proprietà degli esecutati ma non incluso nei beni in esecuzione), a partire dall'ingresso principale dell'azienda agricola Sa Sarpa sino al confine posizionato al limite Nord/Est del compendio. Rispetto al resto dei mappali aziendali confinanti non è presente (o perlomeno non è assolutamente riconoscibile) alcun limite fisico e dunque le superfici risultano unite senza soluzione di continuità. Sul terreno ricade una porzione della serra S3, ma la sovrapposizione della mappa catastale con la foto aerea evidenzia il fatto che sul Mappale 226 si sovrappongono anche porzioni delle serre S4 ed S5 (come evidenziato nelle trattazioni precedenti che le riguardano). *Potrebbe essere dunque necessario verificare e confermare, previa rilievo strumentale, i limiti catastali corretti e l'esatta consistenza della superficie delle serre in sovrapposizione sul terreno (e dunque la loro superficie di incidenza).* Inoltre la stessa serra S3 ha una parte della sua superficie in sovrapposizione al Mappale 53; pur non essendo questo mappale oggetto di pignoramento, si precisa che nelle sue risultanze catastali non è riportata alcuna porzione di serra sulla propria superficie, pertanto la somma delle superfici parziali della serra S3 nei mappali 214, 120 e 226 non corrisponde alla superficie assentita dai titoli edilizi (ed a quella effettiva).

Sostanzialmente la superficie totale del mappale, pari a 18195mq, si può considerare suddivisa in due zone che nella visura catastale sono definite in una porzione adibita a serra ed una a pascolo, in particolare si riporta il riepilogo delle superfici considerate per la stima:

mappale con serre	superfici S e T	serra S1	serra S2	serra S3	serra S4	serra S5	serra S6	sup. serre sovrapp.	diff. sup. S e T	superfici distima	
214	sup. serre	3380	750	1980	650	0	0	0	3380	0	3380
	sup. terreno	2750							0	2750	
	sup. totale	6130								6130	
166	sup. serre	280	0	280	0	0	0	0	280	0	280
	sup. terreno	1446							0	1446	
	sup. totale	1726								1726	
120	sup. serre	5460	0	0	2090	3020	0	0	5110	-350	5110
	sup. terreno	500							350	850	
	sup. totale	5960								5960	
168	sup. serre	4020	0	0	0	255	2450	0	2705	-1315	2705
	sup. terreno	2608							1315	3923	
	sup. totale	6628								6628	
226	sup. serre	2300	0	0	2300	745	1570	0	4615	2315	4615
	sup. terreno	15895							-2315	13580	
	sup. totale	18195								18195	
213	sup. serre	384	0	0	0	0	0	384	384	0	384
	sup. terreno	36							0	36	
	sup. totale	420								420	
53	sup. serre	0	0	0	685	0	0	0	685	685	685
	sup. terreno	37790							-685	37105	
	sup. totale	37790								37790	

AN	sup. Serre	704	0	0	0	0	0	704	704	0	704
	sup. Terrano	03								0	03
	sup. Totale	707									707
			tot S1	tot S2	tot S3	tot S4	tot S5	tot S6			
			750	2260	5725	4020	4020	1088			

- **porzione A: serra – sup. catastale 2300mq – sup. stima 4615mq:** dall'incrocio dei dati di superficie delle serre per i vari mappali del compendio, dall'analisi degli elaborati progettuali reperiti ed infine dalla sovrapposizione grafica dell'estratto di mappa con le foto aeree e restituzione grafica del rilievo dimensionale, si può considerare tale la seguente, che verrà considerata per quantificarne il valore in perizia:

SERRA S3 – superficie di stima sovrapposta al Mappale 226: 2300mq (sulla base delle considerazioni riportate nella trattazione del Mappale 214 e 120);

SERRA S4 – superficie di stima sovrapposta al Mappale 226: 745mq (sulla base delle considerazioni riportate nella trattazione del Mappale 120 e 168);

SERRA S5 – superficie di stima sovrapposta al Mappale 226: 1570mq (sulla base delle considerazioni riportate nella trattazione del Mappale 168);

Si specifica che nella trattazione dell'immobile in oggetto verrà fatta la valutazione totale delle serre S3, S4 ed S5 ed i valori unitari scaturiti verranno moltiplicati per le superfici in sovrapposizione sul mappale.

- **porzione B: terreno/pascolo – sup. catastale 15895mq – sup. stima 13580mq:** la superficie, essendo molto ampia e di forma allungata, si sviluppa in diverse zone con caratteristiche diverse. La prima zona è quella che comprende il primo tratto di terreno prossimo al cancello di ingresso dalla Strada Vecchia per Monte Santo ed è compreso tra i primi fabbricati aziendali (identificati ai mappali 229 e 160) ed il lato Ovest della serra S3; qui il suolo è caratterizzato da alcuni tratti rocciosi che si alternano a vegetazione spontanea e terreno sterrato (per via del vialetto di accesso all'azienda) e la sua giacitura e scoscesa, essendo la quota di ingresso più alta rispetto al piazzale centrale dell'azienda agricola; il tratto confinante con la strada è recintato. Su questa superficie si sottolinea che ricade anche il corpo di fabbrica del capannone di cui al Mappale 160 che comprende le celle frigo e le relative tettoie (tale porzione è stata descritta e valutata insieme al resto del fabbricato). La seconda zona è quella in cui risulta edificata una porzione della serra S3; la terza zona include tutto lo spiazzo compreso tra il lato Est della serra S3, il lato Sud della serra S4 (comprendendone una porzione) ed il fabbricato di cui al Mappale 227; in questo spiazzo, sostanzialmente caratterizzato da un prato verde incolto, ricade il piazzale in battuto di cemento in adiacenza al container di carico del combustibile per la caldaia a biomassa installata nella serra S3, di superficie pari a circa 95mq, con soprastante struttura in ferro /scatolari e travi intralciate per una tettoia di protezione. La quarta zona è quella che aggira il fabbricato adibito a sala

lavorazione e deposito (Mappale 227) includendone il piazzale sterrato antistante, posizionato tra il fabbricato stesso e la rimessa macchine (Mappale 169). La quinta ed ultima zona infine si sviluppa dal retro della serra S5 (includendone la parte inferiore) sino al limite Est del compendio, confinante con il Mappale 122 (nel quale ricade il bacino idrico); in quest'area il terreno è a verde spontaneo (prato e cespugli), con giacitura pianeggiante. Si rileva che in diverse zone del terreno (in particolar modo in corrispondenza della serra S4 ed S5) sono depositati diversi residui dell'attività serricola (sacchi di terriccio, lastre di fibra di cocco ecc.) e, intorno alla sala lavorazione/deposito, rifiuti di vario tipo e origine.

B. SERRA S3 (denominazione aziendale: serra 2-3)

La descrizione della serra è già stata trattata per il lotto di cui al Mappale 214 (vedasi paragrafo 2.9.1).

C. SERRA S4 (denominazione aziendale: serra 4)

La descrizione della serra è già stata trattata per il lotto di cui al Mappale 120 (vedasi paragrafo 2.11.1).

D. SERRA S5 (denominazione aziendale: serra 5)

La descrizione della serra è già stata trattata per il lotto di cui al Mappale 168 (vedasi paragrafo 2.12.1).

2.16.2 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 4) – CONFORMITA' TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO

I dati riportati nella documentazione del pignoramento riguardano sommariamente la località nella quale è situato l'immobile e gli identificativi catastali. Tali dati risultano corretti e hanno permesso l'identificazione dell'immobile in sede di ricerca di documentazione (catasto e uffici comunali) e di sopralluogo.

2.16.3 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 5) – CONFORMITA' DEL BENE ALLA DOCUMENTAZIONE CATASTALE

Il bene risulta identificato al N.C.T. con i corretti identificativi catastali nel comune di Pula (CA) al Foglio 20, Mappale 226 che identificano in maniera univoca l'oggetto della stima.

Come precedentemente descritto, i limiti del mappale sono fisicamente riconoscibili solo in parte poiché si sviluppa senza soluzione di continuità verso i terreni confinanti; inoltre si ribadisce che sul terreno ricade una porzione della serra S3 ma in realtà la sovrapposizione della mappa catastale con la foto aerea evidenzia la sovrapposizione di porzioni delle serre S4 ed S5.

Potrebbe essere dunque necessario verificare e confermare, previa rilievo strumentale, i limiti catastali corretti e l'esatta consistenza della superficie della serra in sovrapposizione sul terreno (e dunque la sua superficie di incidenza).

2.16.4 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 6) – INDICHI L'UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE E CONFORMITA' DEL BENE ALLA CONCESSIONE EDILIZIA E AGIBILITA'

L'immobile ricade in zona E– aree ad uso agricolo, le cui norme sono contenute nel:

- Programma di Fabbricazione vigente del 21/12/1989 – zona E *“che comprende le zone destinate ad usi agricoli compresi gli edifici, le attrezzature e gli impianti connessi al settore agropastorale e alla valorizzazione dei prodotti”* (prescrizioni dell'allegato “A” inserite all'interno del Certificato di Destinazione Urbanistica);

- Piano Urbanistico Comunale adottato nel 30/03/2021 (in adeguamento al Piano di Assetto Idrogeologico ed al Piano Paesaggistico Regionale). In particolare il fabbricato ricade nella **sottozona E2** del PUC, definita nell'art. 146 come **“aree agricole di primaria importanza, sui suoli agricoli di I-II-III Classe di capacità d'uso”**, in cui sono previste le destinazioni d'uso di cui al comma 1-a *“attività agricole e zootecniche, acquacoltura e itticoltura, valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali con l'esclusione degli impianti classificabili come industriali, fatti salvi gli ampliamenti degli insediamenti preesistenti alla data di entrata in vigore delle direttive agricole approvate con DGR n. 228 del 3 agosto 1994”* e sono ammessi gli interventi di cui al comma 2-b *“...ampliamento e nuova costruzione di fabbricati e impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo - compresa la residenza anche di soggetti esercitanti l'attività agricola pur non essendo imprenditori agricoli professionali esclusivamente - alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con l'esclusione degli impianti classificabili come industriali”*.

Un'esigua porzione ricade nella **sottozona E5b** (area pedemontana e montana silvo-pastorale) con limitate possibilità e difensorie aziendali le cui prescrizioni sono contenute nel Capo V del Titolo VI, Parte II, delle Norme Tecniche di Attuazione.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica riporta che *“i lotti distinti in catasto al Foglio 20 mappali 203-209-228-166-168-213-214-120-122-51-226 ricadono nella perimetrazione della concessione mineraria (def. RAS n. 505/09) così come riportata nella Tav. PP3.2 allegata allo strumento urbanistico adottato in commento. Trova pertanto applicazione l'art. 129 delle Norme Tecniche di Attuazione allegate al citato strumento adottato, rubricato “area di imbottigliamento acque minerali”*. Inoltre *“un'esigua porzione dei lotti distinti in catasto al Foglio 20 mappali 122-226 ricade nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata (Hi4) di cui alla Deliberazione del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino Regionale della Sardegna n. 3 del 31 gennaio 2014”*. Sono pertanto applicabili le disposizioni contenute nelle N.T.A. allegate al Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 67 del 10/07/2006, come da ultimo modificate e integrate con D.P.G.R. n. 94 del 16 settembre 2020”

Risulta quindi coerente la destinazione del bene rispetto alle prescrizioni degli strumenti urbanistici.

Dagli atti forniti dal Servizio Tecnico del Comune di Pula a seguito di richiesta effettuata dal sottoscritto con protocollo n°29619 del 28/10/2022, sono state reperite le informazioni relative ai titoli abilitativi già indicati per la serra sovrapposta al mappale; trattandosi di una serra di tipo permanente (e non stagionale) si precisa che il titolo edilizio era necessario ai fini della sua realizzazione. Oltre ai titoli edilizi già indicati si precisa inoltre che:

- la conformazione delle serre (e di tutti i fabbricati aziendali in generale) è rappresentata nella pratica identificata con Codice Univoco n°1158 (protocollo n°21057 del 14/10/2015) alla quale è seguito Provvedimento Unico n°81 del 25/11/2015 (protocollo n°24624 del 25/11/2015), relativa all'installazione dell'impianto termico a supporto delle serre di coltivazione dell'azienda Sa Sarpa (realizzato in una sezione della serra S3); per la serra S3 (negli elaborati indicata con la lettera "M") è riportata negli elaborati la dicitura "*lievi modifiche di sagoma*", a confermare che tra la sagoma approvata con l'Autorizzazione Edilizia n°06 del 18/01/2005 e la sagoma rappresentata negli elaborati del Provvedimento Unico n°81/2015 vi sono delle differenze delle due superfici (rispettivamente di 4075mq e di 5726.25mq). La pratica ed il relativo provvedimento sono relativi all'intervento ricadente sulla serra in oggetto, perciò può essere considerato abilitativo per l'immobile in oggetto.

- da parte della proprietaria [REDACTED] è stata inoltrata la richiesta di Accertamento di Conformità (ai sensi dell'art. 16 della L.R. 8/2015 e dell'art. 34 del DPR 380/2001) inerente le infrastrutture edilizie insistenti nei lotti di terreno dell'azienda Sa Sarpa, con protocollo n°17896 del 04/09/2015. A tale richiesta non è seguito alcun esito da parte del Settore Tecnico del Comune di Pula e, per tale motivo, non sono stati forniti al sottoscritto gli elaborati progettuali e la documentazione necessaria al fine di approfondire l'oggetto della richiesta. Si presume che la pratica si sia resa necessaria per regolarizzare le varie difformità presenti, in maniera più o meno evidente, in tutti i fabbricati facenti parte del compendio pignorato rispetto ai titoli abilitativi.

Si segnala inoltre che gli immobili aziendali sono stati oggetto di richiesta di ulteriori titoli abilitativi, in particolare:

- in data 12/12/2008 con protocollo n°24187 è stata presentata Denuncia di Inizio Attività per opere di manutenzione straordinaria da effettuarsi sull'azienda agricola Sa Sarpa per la sistemazione di serre e magazzino, ai sensi del bando della Regione Sardegna per il finanziamento degli interventi previsti nel Piano Operativo Regionale riguardante il "comparto delle coltivazioni orticole in pieno campo e in colture protette" 2000-2006; dalla documentazione agli atti non è rilevabile la specificità degli interventi previsti e quali immobili dell'azienda in particolare fossero interessati dalla D.I.A..

Riguardo la conformità urbanistica delle serre in sovrapposizione e l'eventuale regolarizzazione, la trattazione è stata già affrontata precedentemente: per la serra S3 nei paragrafi 2.9.4 e 2.11.4, per la serra S4 nei paragrafi 2.11.4 e 2.12.4 e per la serra S5 nel paragrafo 2.12.4.

2.16.5 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 7) – VERIFICA DELLA POSSIBILITA' DI VENDITA DEI BENI PIGNORATI IN UNO O PIU' LOTTI

Tenuto conto della conformazione del lotto, dei percorsi che conducono a varie zone della stessa azienda, della presenza di più serre ricadenti in mappali differenti e del fabbricato intercluso di cui al Mappale 227, a giudizio dello scrivente non risulta possibile e conveniente suddividere il bene in più lotti. Vista l'estensione del mappale potrebbe essere frazionata una parte, ad esempio la porzione a Est della serra S5, per una superficie superiore sia ai 0.5 ha (superficie del lotto minimo secondo l'art. 32 del P.U.C. per "colture orticole in pieno campo, impianti serricoli, impianti vivaistici, piante aromatiche...") nonché superiore ai 6000mq (l'art. 134 – comma 1 definisce per le superfici derivate dal frazionamento indicando, nel caso derivino 2 appezzamenti, una superficie minima di 6000mq/appezzamento), previa valutazioni di tipo urbanistico che riguardano la liceità di tutti gli interventi realizzati in proporzione alla superficie aziendale (la quale è stata considerata con accorpamenti diversi a seconda delle richieste di concessione ed autorizzazione, perciò non facilmente definibile) e sia di tipo "giuridico" per l'istituzione di eventuali servitù di passaggio per l'accesso a porzioni di mappale che risulterebbero intercluse.

2.16.6 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 8) – SE L'IMMOBILE E' PIGNORATO SOLO PRO QUOTA, INDICARE I NOMINATIVI DEI COMPROPRIETARI E LA MISURA DELLE QUOTE A LORO SPETTANTI

L'immobile in oggetto risulta intestato a [REDACTED] per la quota di 1/4 ciascuno (in regime di comunione dei beni) e [REDACTED] per la quota di 1/2 (bene personale).

2.16.7 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 9) – ACCERTAMENTO SE L'IMMOBILE SIA LIBERO O OCCUPATO E SULLA BASE DI QUALE TITOLO

Il bene sottoposto a procedura esecutiva è occupato dagli esecutati aventi titolo in qualità di proprietari dell'immobile ed è e pertanto da intendersi libero al decreto di trasferimento.

2.16.8 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 10) – ACCERTAMENTO SE L'IMMOBILE E' OCCUPATO DAL CONIUGE SEPARATO O DALL'EX CONIUGE

L'immobile risulta non occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge.

2.16.9 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 11) – VERIFICA DELL'ESISTENZA SU BENI PIGNORATI DI EVENTUALI VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI DI INALIENABILITA' O DI INDIVISIBILITA'

Allo stato attuale non risultano vincoli di tale natura sull'immobile.

2.16.10 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 12) – VERIFICA DELL'AGGRAVIO DI CENSO, DELL'ESISTENZA DI DIRITTI DEMANIALI (DI SUPERFICIE O SERVITU' PUBBLICHE) O USI CIVICI

Allo stato attuale non risultano vincoli di tale natura sull'immobile.

2.16.11 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 12) - DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE

La valutazione è stata fatta considerando l'attuale uso del lotto, differenziando i valori della porzione adibita a serre e quello della porzione mantenuta allo stato naturale (pascolo).

La metodologia è la medesima applicata nella trattazione precedente relativa al Mappale 214, per cui si rimanda al paragrafo 2.9.11 per le relative considerazioni sul metodo.

Dalla somma dei valori delle due porzioni, applicate le opportune detrazioni relative, è scaturito il più probabile valore di stima pari a € 269.531,24 (€ 14,81/mq).

Adeguamenti e correzioni della stima

A. Riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene stimato (art. 568 c.p.c.)

Viene applicata una riduzione del valore del bene pari al 10%, ovvero pari ad € 26.953,12.

B. Riduzione per regolarizzazione urbanistica

Viene applicata una riduzione del valore del bene pari a € 863,81 - (vedasi paragrafo 2.16.4).

C. Riduzione per stato d'uso e manutenzione

Tale riduzione è implicita nelle valutazioni delle caratteristiche precedentemente trattate, dunque già influenti sul valore di stima scaturito.

D. Riduzione per lo stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento

Non vengono applicate riduzioni a tal riguardo.

Dalla differenza tra il valore del bene stimato e le riduzioni attribuite risulta un valore finale pari a:

€ 241.714,31, **arrotondabile ad € 241.700,00.**

Si riporta successivamente il riepilogo dei calcoli sulla base delle precedenti considerazioni, dal quale scaturisce il valore di stima dell'immobile al netto degli adeguamenti e correzioni.

CALCOLO DEL VALORE DI STIMA

LOTTO distinto in catasto al Foglio n° 20, Mappale n°226 (serre e terreno)

PORZIONE A - SERRE	mq	4615
PORZIONE B - TERRENO/PASCOLO - INCOLTO	mq	13580
SUPERFICIE TOTALE LOTTO	mq	18195

PORZIONE A - STIMA CON IL METODO DEI COSTI			
SERRA S3	superficie (mq)	5725	
terreno (ingombro)	prezzo €/mq	1,00 €	5.725,00 €
struttura/involucro	costo €/mq (prezzario RAS)	39,60 €	226.710,00 €
sistemazione suolo	costo €/mq (prezzario RAS)	0,69 €	3.960,25 €
telo pacciatatura	costo €/mq (prezzario RAS)	1,40 €	8.015,00 €
bancali sopraelevati	superficie bancali (mq)	733	
	costo €/mq (prezzario RAS)	49,30 €	36.136,90 €

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE n°357/2021 - RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

C.T.U. Dott. [REDACTED]

impianto fertirrigazione	incidenza €/mq	7,00 €	40 077,39 €
impianto termico	incidenza €/mq	20,00 €	114 507,15 €
valore totale a nuovo			435 121,68 €
valore unitario a nuovo (€/mq)			76,00 €
valore unitario deprezzato per vetustà e stato di conservazione (-20%)			60,80 €
valore totale deprezzato			348 097,35 €
superficie in sovrapposizione al Mappale 226 (mq)			2 300,00
valore di stima serr a S3 nel Mappale 226			139 846,97 €

SERRA S4	superficie (mq) 4020		
terreno (ingombro)	prezzo €/mq	1,00 €	4 020,00 €
struttura/involucro	costo €/mq (prezzario RAS)	39,60 €	159 192,00 €
sistemazione suolo	costo €/mq (prezzario RAS)	0,69 €	2 773,80 €
telo pacciamatura	costo €/mq (prezzario RAS)	1,40 €	5 628,00 €
bancali sospesi	superficie bancali (mq)	549	
	costo €/mq (prezzario RAS)	57,60 €	31 622,40 €
impianto fertirrigazione	incidenza €/mq	7,00 €	28 141,68 €
impianto termico	incidenza €/mq	20,00 €	80 405,02 €
valore totale a nuovo			311 782,89 €
valore unitario a nuovo (€/mq)			77,56 €
valore unitario deprezzato per vetustà e stato di conservazione (-30%)			54,29 €
valore totale deprezzato			218 248,03 €
superficie in sovrapposizione al Mappale 226 (mq)			745,00
valore di stima serr a S4 nel Mappale 226			40 446,46 €

SERRA S5	superficie (mq) 4020		
terreno (ingombro)	prezzo €/mq	1,00 €	4 020,00 €
struttura/involucro	costo €/mq (prezzario RAS)	39,60 €	159 192,00 €
sistemazione suolo	costo €/mq (prezzario RAS)	0,69 €	2 773,80 €
telo pacciamatura	costo €/mq (prezzario RAS)	1,40 €	5 628,00 €
bancali sospesi	superficie bancali (mq)	549	
	costo €/mq (prezzario RAS)	57,60 €	31 622,40 €
impianto fertirrigazione	incidenza €/mq	7,00 €	28 141,68 €
impianto termico	incidenza €/mq	20,00 €	80 405,02 €
valore totale a nuovo			311 782,89 €
valore unitario a nuovo (€/mq)			77,56 €
valore unitario deprezzato per vetustà e stato di conservazione (-35%)			50,41 €
valore totale deprezzato			202 658,88 €
superficie in sovrapposizione al Mappale 226 (mq)			1 570,00
valore di stima serr a S5 nel Mappale 226			79 147,87 €

VALORE STIMATO - PORZIONE A **259 441,30 €**

PORZIONE B - STIMA IN BASE AI V.A.M. E QUOTAZIONI DI MERCATO

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE n°357/2021 – RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

C.T.U. Dott. [REDACTED]

fonte	tipologia	valore a mq	indice rivalutazione Istat	valore a mq max
Valori Agricoli-Medi	pascolo	0,36 €	1,35	6.599,88 €
valore totale - V.A.M.				6.599,88 €
Quotazioni Mercato	terreno incolto	1,00 €		13.580,00 €
valore totale - Q.M.				13.580,00 €
VALORE STIMATO (MEDIA) - PORZIONE B				10.089,94 €
valore unitario (a mq)				0,74 €
VALORE TOTALE LOTTO				269.531,24 €
valore unitario (a mq)				14,81 €

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

a) Riduzione per l'assenza della garanzia per vizi del bene stimato (10% del valore di stima)		26.953,12 €
b) Riduzione per regolarizzazione urbanistica		
	serra S4/S5	3.000,00 €
	incidente su Mappale 226	863,81 €
c) Riduzione per stato d'uso e manutenzione (implicita nel valore stimato)		0,00 €
d) Riduzione per lo stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento		0,00 €
totale adeguamenti		27.816,93 €

VALORE DI STIMA FINALE - MAPPALE 226	241.714,31 €
arrotondamento	241.700,00 €

2.16.12 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 14) – VERIFICA DELL'AMMONTARE DELLE SPESE DI GESTIONE, MANUTENZIONE ED EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE O DI NATURA CONDOMINALE

L'immobile non si trova nelle condizioni descritte nel quesito.

2.17.1 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 3)

TERRENO – porzione A a pascolo arborato e porzione B a pascolo, distinto in catasto al Foglio n°20, Mappale n°51 (710mq)

INQUADRAMENTO

- perimetro catastale mappali in esecuzione
- ingombro fabbricati in esecuzione
- ingombro serre cadenti nei mappali in esecuzione
- fabbricato in trattazione (corpo di fabbrica + tetto in superfezione)
- mappale in trattazione (terreno + serre in sovrapposizione)
- mappale confinante 53 (non incluso in esecuzione)



INQUADRAMENTO (sovrapposizione con foto aerea)



A. Descrizione del lotto, localizzazione e caratteristiche

Il lotto in oggetto è posto al limite Sud/Ovest del compendio pignorato e consiste in un terreno incolto e vegetato in maniera spontanea al di fuori dell'azienda agricola poiché, dalla sovrapposizione tra estratto di mappa catastale e foto aerea, risulta posizionato oltre la Strada Vecchia per Monte Santo con una piccola porzione ad essa sovrapposta; i limiti catastali del lotto non sono presenti fisicamente e presumibilmente seguivano il profilo definito da vecchi sentieri di campagna o dal tracciato originario della strada vicinale (come si può dedurre anche dall'estratto catastale meno recente, di seguito allegato).



Le caratteristiche del terreno sono per una parte quelle di un suolo selvatico con vegetazione spontanea di arbusti di macchia mediterranea, prato e qualche essenza arborea, mentre una parte della sua superficie è attraversata da uno stradello sterrato che si addentra nella campagna circostante.

Dal punto vista catastale è identificato al Foglio 20, Mappale 51, con una superficie totale di 710mq ripartita in due porzioni:

- porzione AA: pascolo arborato – classe U – superficie 563mq;
- porzione AB: pascolo – classe 3 – superficie 147mq.

2.17.2 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 4) – CONFORMITA' TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO

I dati riportati nella documentazione del pignoramento riguardano sommariamente la

località nella quale è situato l'immobile e gli identificativi catastali. Tali dati risultano corretti e hanno permesso l'identificazione dell'immobile in sede di ricerca di documentazione (catasto e uffici comunali) e di sopralluogo.

2.17.3 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 5) – CONFORMITA' DEL BENE ALLA DOCUMENTAZIONE CATASTALE

Il bene risulta identificato al N.C.T. con i corretti identificativi catastali nel comune di Pula (CA) al Foglio 20, Mappale 51 che identificano in maniera univoca l'oggetto della stima.

Come precedentemente descritto, i limiti del mappale sono fisicamente riconoscibili solo parzialmente e non è esattamente verificabile la loro corrispondenza alla perimetrazione riportata nell'estratto di mappa, mancando anche i riferimenti al tracciato stradale esistente. Potrebbe essere dunque necessario verificare e confermare, previa rilievo strumentale, i limiti catastali corretti.

2.17.4 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 6) – INDICHI L'UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE E CONFORMITA' DEL BENE ALLA CONCESSIONE EDILIZIA E AGIBILITA'

L'immobile ricade in zona E – aree ad uso agricolo, le cui norme sono contenute nel:

- Programma di Fabbricazione vigente del 21/12/1989 – zona E *“che comprende le zone destinate ad usi agricoli compresi gli edifici, le attrezzature e gli impianti connessi al settore agropastorale e alla valorizzazione dei prodotti”* (prescrizioni dell'allegato “A” inserite all'interno del Certificato di Destinazione Urbanistica);
- Piano Urbanistico Comunale adottato nel 30/03/2021 (in adeguamento al Piano di Assetto Idrogeologico ed al Piano Paesaggistico Regionale). In particolare il fabbricato ricade nella **sottozona E2** del PUC, definita nell'art. 146 come **“aree agricole di primaria importanza, sui suoli agricoli di I-II-III Classe di capacità d'uso”**, in cui sono previste le destinazioni d'uso di cui al comma 1-a *“attività agricole e zootecniche, acquacoltura e itticultura, valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali con l'esclusione degli impianti classificabili come industriali, fatti salvi gli ampliamenti degli insediamenti preesistenti alla data di entrata in vigore delle direttive agricole approvate con DGR n. 228 del 3 agosto 1994”* e sono ammessi gli interventi di cui al comma 2-b *“...ampliamento e nuova costruzione di fabbricati e impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo - compresa la residenza anche di soggetti esercitanti l'attività agricola pur non essendo imprenditori agricoli professionali esclusivamente - alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con l'esclusione degli impianti classificabili come industriali”*. Una porzione del mappale ricade nella **sottozona E5b** (area pedemontana e montana silvo-pastorale) con limitate possibilità edificatorie aziendali le cui prescrizioni sono contenute nel Capo V del Titolo VI, Parte II, delle Norme Tecniche di Attuazione.

Si riporta inoltre l'indicazione riportata nel Certificato di Destinazione Urbanistica secondo la quale "i lotti distinti in catasto al Foglio 20 mappali 203-209-228-166-168-213-214-120-122-51-226 ricadono nella perimetrazione della concessione mineraria (det. RAS n. 505/09) così come riportata nella Tav. PP3.2 allegata allo strumento urbanistico adottato in commento. Trova pertanto applicazione l'art. 129 delle Norme Tecniche di Attuazione allegate al citato strumento adottato, rubricato "area di imbottigliamento acque minerali".

Risulta quindi coerente la destinazione del bene rispetto alle prescrizioni degli strumenti urbanistici. Dagli atti forniti dal Servizio Tecnico del Comune di Pula a seguito di richiesta effettuata dal sottoscritto con protocollo n°29619 del 28/10/2022, non risultano interventi specifici ricadenti nel mappale in oggetto.

2.17.5 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 7) – VERIFICA DELLA POSSIBILITA' DI VENDITA DEI BENI PIGNORATI IN UNO O PIU' LOTTI

Tenuto conto della conformazione del terreno e della sua superficie, a giudizio dello scrivente non risulta possibile suddividere il bene in più lotti.

2.17.6 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 8) – SE L'IMMOBILE E' PIGNORATO SOLO PRO QUOTA, INDICARE I NOMINATIVI DEI COMPROPRIETARI E LA MISURA DELLE QUOTE A LORO SPETTANTI

L'immobile in oggetto risulta intestato a [REDACTED] per la quota di 5/12 ciascuno (in regime di comunione dei beni) e [REDACTED] per la quota di 1/6 (bene personale).

2.13.7 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 9) – ACCERTAMENTO SE L'IMMOBILE SIA LIBERO O OCCUPATO E SULLA BASE DI QUALE TITOLO

Il bene sottoposto a procedura esecutiva è occupato dagli esecutati aventi titolo in qualità di proprietari dell'immobile ed è e pertanto da intendersi libero al decreto di trasferimento.

2.17.8 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 10) – ACCERTAMENTO SE L'IMMOBILE E' OCCUPATO DAL CONIUGE SEPARATO O DALL'EX CONIUGE

L'immobile risulta non occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge.

2.17.9 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 11) – VERIFICA DELL'ESISTENZA SU BENI PIGNORATI DI EVENTUALI VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI DI INALIENABILITA' O DI INDIVISIBILITA'

Allo stato attuale non risultano vincoli di tale natura sull'immobile.

2.17.10 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 12) – VERIFICA DELL'AGGRAVIO DI CENSO, DELL'ESISTENZA DI DIRITTI DEMANIALI (DI SUPERFICIE O SERVITU' PUBBLICHE) O USI CIVICI

Allo stato attuale non risultano vincoli di tale natura sull'immobile.

2.17.11 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 12) – DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE

Per la valutazione del terreno (catastralmente a pascolo) si sono prese in considerazione sia le quotazioni medie di mercato dedotte da siti di compravendita ed annunci immobiliari riguardanti terreni incolti nella zona di Pula (che per generiche tipologie di suolo incolto oscillano tra i 0,50 €/mq ed gli 1,50 €/mq) sia le valutazioni dell'Agenzia delle Entrate (Valori Agricoli Medi della Provincia di Cagliari - Annualità 2007 - Pubblicazione sul BUR n°10 del 29/03/2007 - Regione Agraria n°9 - Colline litoranee di Capo Teulada) opportunamente rivalutati secondo indice ISTAT, mediandone i valori ottenuti. Dai relativi calcoli, applicate le opportune detrazioni relative, è scaturito il più probabile valore di stima pari a € 565,53 (€ 0,80/mq).

Adeguamenti e correzioni della stima**A. Riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene stimato (art. 568 c.p.c.)**

Viene applicata una riduzione del valore del bene pari al 10%, ovvero pari ad € 56,55.

B. Riduzione per regolarizzazione urbanistica

Non vengono applicate riduzioni a tal riguardo.

C. Riduzione per stato d'uso e manutenzione

Tale riduzione è implicita nelle valutazioni delle caratteristiche precedentemente trattate, dunque già influenti sul valore di stima scaturito.

D. Riduzione per lo stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento

Non vengono applicate riduzioni a tal riguardo.

Dalla differenza tra il valore del bene stimato e le riduzioni attribuite risulta un valore finale pari a: € 508,98, **arrotondabile ad € 510,00.**

Si riporta successivamente il riepilogo dei calcoli sulla base delle precedenti considerazioni, dal quale scaturisce il valore di stima dell'immobile al netto degli adeguamenti e correzioni.

CALCOLO DEL VALORE DI STIMA

LOTTO distinto in catasto al Foglio n° 20, Mappale n°51 (terreno)

PORZIONE AA - TERRENO/PASCOLO ARBORATO - INCOLTO	mq	563
PORZIONE AB - TERRENO/PASCOLO - INCOLTO	mq	147
SUPERFICIE TOTALE LOTTO	mq	710

PORZIONE AA - STIMA IN BASE AI V.A.M. E QUOTAZIONI DI MERCATO

fonte	tipologia	valore a mq	indice rivalutazione Istat	valore a mq max
Valori Agricoli Medi	pascolo arborato	0,48 €	1,35	349,62 €
valore totale - V.A.M.				349,62 €
Quotazioni Mercato	terreno incolto	1,00 €		563,00 €
valore totale - Q.M.				563,00 €
VALORE STIMATO (MEDIA) - PORZIONE AA				456,31 €
valore unitario (a mq)				0,81 €

PORZIONE AB - STIMA IN BASE AI V.A.M. E QUOTAZIONI DI MERCATO

fonte	tipologia	valore a mq	indice rivalutazione Istat	valore a mq max
Valori Agricoli Medi	pascolo	0,36 €	1,35	71,44 €
valore totale - V.A.M.				71,44 €
Quotazioni Mercato	terreno incolto	1,00 €		147,00 €
valore totale - Q.M.				147,00 €
VALORE STIMATO (MEDIA) - PORZIONE AB				109,22 €
valore unitario (a mq)				0,74 €

VALORE TOTALE LOTTO		565,53 €
valore unitario (a mq)		0,80 €

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

a) Riduzione per l'assenza della garanzia per vizi del bene stimato (10% del valore di stima)	56,55 €
b) Riduzione per regolarizzazione urbanistica	0,00 €
c) Riduzione per stato d'uso e manutenzione (implicita nel valore stimato)	0,00 €
d) Riduzione per lo stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento	0,00 €
totale adeguamenti	56,55 €

VALORE DI STIMA FINALE - MAPPALE 51	508,98 €
arrotondamento	510,00 €

2.17.12 RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL PUNTO 14) - VERIFICA DELL'AMMONTARE DELLE SPESE DI GESTIONE, MANUTENZIONE ED EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE O DI NATURA CONDOMINALE

L'immobile non si trova nelle condizioni descritte nel quesito.

3. CONCLUSIONI

A riepilogo di quanto descritto e valutato si riporta la tabella riassuntiva con i valori di stima parziali per singolo immobile, per raggruppamento in base al titolo di proprietà ed infine il valore totale dell'intero compendio oggetto di Esecuzione.

- A: Immobili (terreni e fabbricati) siti nel comune di Pula (CA) – Località “Sa Sarpa”, intestati a [REDACTED] per la quota di 5/12 ciascuno (in regime di comunione dei beni) e [REDACTED] per la quota di 1/6 (bene personale): € 927.540,00;

- B: Immobili (terreni e fabbricati) siti nel comune di Pula (CA) – Località “Sa Sarpa”, intestati a [REDACTED] per la quota di 1/4 ciascuno (in regime di comunione dei beni) e [REDACTED] per la quota di 1/2 (bene personale): € 331.610,00;

- Valore di stima totale del compendio pignorato: € 1.259.150,00.

A	Immobili (terreni e fabbricati) siti nel comune di Pula (CA) – Località “Sa Sarpa”, intestati a [REDACTED] per la quota di 5/12 ciascuno (in regime di comunione dei beni) e [REDACTED] per la quota di 1/6 (bene personale)	
1	FABBRICATO F1 fabbricato categoria C2 (locale di deposito/sala lavorazione prodotti)	F 20 - M 229
	valore stimato	84.149,27 €
	adeguamenti/riduzioni	17.014,93 €
	valore di stima al netto degli adeguamenti	67.134,35 €
	valore di stima con arrotondamento	67.100,00 €
2	FABBRICATO F2 fabbricato categoria D1 parificata alla D 10 (sala lavorazione prodotti ed ufficio)	F 20 - M 160
	valore stimato	185.914,16 €
	adeguamenti/riduzioni	26.191,42 €
	valore di stima al netto degli adeguamenti	139.722,74 €
	valore di stima con arrotondamento	139.700,00 €
3	FABBRICATO F3 fabbricato categoria D1 parificata alla D 10 (vano di appoggio/magazzino e cabina motori)	F 20 - M 165
	valore stimato	82.128,57 €
	adeguamenti/riduzioni	15.312,86 €
	valore di stima al netto degli adeguamenti	66.815,71 €
	valore di stima con arrotondamento	66.800,00 €
4	FABBRICATO F4 fabbricato categoria D1 parificata alla D 10 (rimessa e locale irrigazione)	F 20 - M 169
	valore stimato	67.106,35 €
	adeguamenti/riduzioni	15.310,64 €
	valore di stima al netto degli adeguamenti	51.795,72 €
	valore di stima con arrotondamento	51.800,00 €
5	LOTTO DI TERRENO terreno (piazze + pascolo) - 81 mq	F 20 - M 228
	valore stimato	11.520,50 €
	adeguamenti/riduzioni	2.152,05 €
	valore di stima al netto degli adeguamenti	9.368,45 €
	valore di stima con arrotondamento	9.400,00 €

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE n°357/2021 - RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

C.T.U. Dott. [REDACTED]

6	LOTTO DI TERRENO		
	terreno (piazze + pascolo) - 320mq	F 20 - M 203	
	valore stimato	8759,07 €	
	adeguamenti/riduzioni	875,91 €	
	valore di stima al netto degli adeguamenti	7883,16 €	
	valore di stima con arrotondamento	7900,00 €	
7	LOTTO DI TERRENO		
	terreno (pascolo) - 133mq	F 20 - M 209	
	valore stimato	98,82 €	
	adeguamenti/riduzioni	9,88 €	
	valore di stima al netto degli adeguamenti	88,94 €	
	valore di stima con arrotondamento	90,00 €	
8	LOTTO DI TERRENO		
	terreno (pascolo) e serre - 6130mq	F 20 - M 214	
	porzione A - serre		
	valore stimato - serra S1 (totale)	21.262,44 €	
	valore stimato - serra S2 (parziale)	129.305,76 €	
	valore stimato - serra S3 (parziale)	39.521,97 €	
	valore stimato porzione A	190.090,17 €	
	porzione B - terreno		
	valore stimato porzione B (terreno)	2.043,25 €	
	valore stimato A+B	192.133,42 €	
	adeguamenti/riduzioni	24.841,66 €	
valore di stima al netto degli adeguamenti	167.291,76 €		
	valore di stima con arrotondamento	167.300,00 €	
9	LOTTO DI TERRENO		
	terreno (pascolo) e serra - 1726mq	F 20 - M 166	
	porzione A - serre		
	valore stimato - serra S2 (parziale)	18.285,66 €	
	valore stimato porzione A	18.285,66 €	
	porzione B - terreno		
	valore stimato porzione B (terreno)	1.074,38 €	
	valore stimato A+B	19.360,04 €	
	adeguamenti/riduzioni	2.307,69 €	
	valore di stima al netto degli adeguamenti	17.052,36 €	
	valore di stima con arrotondamento	17.100,00 €	
10	LOTTO DI TERRENO		
	terreno (pascolo) e serre - 5960mq	F 20 - M 120	
	porzione A - serre		
	valore stimato - serra S3 (parziale)	127.078,33 €	
	valore stimato - serra S4 (parziale)	163.957,47 €	
	valore stimato porzione A	291.035,81 €	
	porzione B - terreno		
	valore stimato porzione B (terreno)	631,56 €	
	valore stimato A+B	291.667,36 €	
	adeguamenti/riduzioni	30.293,60 €	
valore di stima al netto degli adeguamenti	261.373,75 €		
	valore di stima con arrotondamento	261.400,00 €	
11	LOTTO DI TERRENO		
	terreno (pascolo) e serre - 6628mq	F 20 - M 168	
	porzione A - serre		
	valore stimato - serra S4 (parziale)	13.843,79 €	
	valore stimato - serra S5 (parziale)	123.508,36 €	
valore stimato porzione A	137.352,15 €		

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE n°357/2021 – RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

C.T.U. Dott. [REDACTED]

	porzione B - terreno	
	valore stimato porzione B (terreno)	2914,79 €
	valore stimato A+B	140.266,94 €
	adeguamenti/riduzioni	15.036,02 €
	valore di stima al netto degli adeguamenti	125.230,92 €
	valore di stima con arrotondamento	125.200,00 €
12	LOTTO DI TERRENO terreno (pascolo) - 4560mq	F 20 - M 122
	valore stimato	3.388,08 €
	adeguamenti/riduzioni	338,81 €
	valore di stima al netto degli adeguamenti	3.049,27 €
	valore di stima con arrotondamento	3.050,00 €
13	LOTTO DI TERRENO terreno (pascolo) e serra - 420mq	F 20 - M 213
	porzione A - serre	
	valore stimato - serra S6 (parziale)	11.850,16 €
	valore stimato porzione A	11.850,16 €
	porzione B - terreno	
	valore stimato porzione B (terreno)	26,75 €
	valore stimato A+B	11.876,91 €
	adeguamenti/riduzioni	1.187,69 €
	valore di stima al netto degli adeguamenti	10.689,22 €
	valore di stima con arrotondamento	10.700,00 €
	VALORE DI STIMA PARZIALE - GRUPPO "A"	927.540,00 €
B	Immobili (terreni e fabbricati) siti nel comune di Pula (CA) - Località "Sa Sarpa", intestati a [REDACTED] per la quota di 1/4 ciascuno (in regime di comunione dei beni) e [REDACTED] per la quota di 1/2 (bene personale)	
14	FABBRICATO F5 fabbricato categoria C2 (magazzino/sala lavorazione prodotti e depositi)	F 20 - M 227
	valore stimato	106.085,00 €
	adeguamenti/riduzioni	16.708,50 €
	valore di stima al netto degli adeguamenti	89.376,50 €
	valore di stima con arrotondamento	89.400,00 €
15	LOTTO DI TERRENO terreno (pascolo) e serre - 18195mq	F 20 - M 226
	porzione A - serre	
	valore stimato - serra S3 (parziale)	139.846,97 €
	valore stimato - serra S4 (parziale)	40.446,46 €
	valore stimato - serra S5 (parziale)	79.147,87 €
	valore stimato porzione A	259.441,30 €
	porzione B - terreno	
	valore stimato porzione B (terreno)	10.089,94 €
	valore stimato A+B	269.531,24 €
	adeguamenti/riduzioni	27.816,93 €
	valore di stima al netto degli adeguamenti	241.714,31 €
	valore di stima con arrotondamento	241.700,00 €
16	LOTTO DI TERRENO terreno (pascolo arborato + pascolo) - 710mq	F 20 - M 51
	porzione AA - terreno (pascolo arborato)	
	valore stimato porzione A	456,31 €
	porzione AB - terreno (pascolo)	
	valore stimato porzione B (terreno)	109,22 €
	valore stimato A+B	565,53 €

C.T.U. Dott. [REDACTED]

adeguamenti/riduzioni	56,55 €
valore di stima al netto degli adeguamenti	508,98 €
valore di stima con arrotondamento	510,00 €
VALORE DI STIMA PARZIALE - GRUPPO "B"	331.610,00 €
VALORE DI STIMA TOTALE DEL COMPENDIO PIGNORATO - E.I. 357/2021	1.259.150,00 €

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni eventuale chiarimento fosse ritenuto necessario e rassegna la presente relazione di consulenza tecnica con i relativi allegati.

Con Osservanza.

il C.T.U.
[REDACTED]