

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI  
– UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI –

Procedimento di Esecuzione Immobiliare R.G.E. n. 424/2017  
promossa da BANCO di SARDEGNA S.P.A.

Contro



\*\*\*\*\*

RELAZIONE TECNICA DEL C.T.U. Ing. Angela Cinus

\*\*\*\*\*

**1. PREMESSA.**

Ill.mo Signor GIUDICE dell'Esecuzione, con incarico della S.V. del 13 Gennaio 2020, la sottoscritta Ing. Angela Cinus, nata a San Gavino Monreale il 16 Novembre 1961, ingegnere libero professionista residente in Selargius al n. 14 della via Milano, regolarmente iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari col n. 3556 e all'Albo dei Periti presso Codesto Tribunale, venivo nominato C.T.U. nel procedimento indicato in epigrafe.

Prestato il giuramento di rito in presenza il giorno 29 Gennaio 2020 accettavo l'incarico che qui di seguito si riporta:

**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 e al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;

**b) predisponga**, sulla base dei documenti 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'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

**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'agjudicatario 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 dall'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. 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**, quale allegato autonomo, l'Attestato di Prestazione Energetica dei fabbricati pignorati;

**16. 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 e 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'articolo 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;

**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.

## 2. DESCRIZIONE DEI BENI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO.

Pignoramento immobiliare ai danni dei Sigg.ri:



dei seguenti beni immobili e diritti ed i relativi frutti, accessori e pertinenze dei quali ciascuno comproprietario di quota in 1/2: (**Allegato 4**)

### ELENCO FABBRICATI:

- 1) Comune di NARCAO (F841) (CA)  
Sez. Urb. C Foglio 15 Particella 652  
Indirizzo: LOCALITA' SU TERRAZZU n. SNC Piano T
- 2) Comune di NARCAO (F841) (CA)  
Sez. Urb. C Foglio 15 Particella 584 Subalterno 2  
Indirizzo: Località Su Terrazzu n. SNC Piano S1-T-1

### ELENCO TERRENI:

- 3) Comune di NARCAO (F841) (CA)  
Foglio 315 - Particella 220
- 4) Comune di NARCAO (F841) (CA)  
Foglio 315 - Particella 538
- 5) Comune di NARCAO (F841) (CA)  
Foglio 315 - Particella 653
- 6) Comune di NARCAO (F841) (CA)  
Foglio 315 - Particella 521
- 7) Comune di NARCAO (F841) (CA)  
Foglio 315 - Particella 535
- 8) Comune di NARCAO (F841) (CA)  
Foglio 315 - Particella 530
- 9) Comune di NARCAO (F841) (CA)  
Foglio 315 - Particella 531
- 10) Comune di NARCAO (F841) (CA)  
Foglio 315 - Particella 539
- 11) Comune di NARCAO (F841) (CA)  
Foglio 315 - Particella 534
- 12) Comune di NARCAO (F841) (CA)

Foglio 315 - Particella 532

13) Comune di NARCAO (F841) (CA)

Foglio 315 - Particella 533

10) Comune di NARCAO (F841) (CA)

Foglio 315 - Particella 536

15) Comune di NARCAO (F841) (CA)

Foglio 315 - Particella 537

16) Comune di NARCAO (F841) (CA)

Foglio 315 Particella 540

15) Dati identificativi: Comune di NARCAO (F841) (CA)

Foglio 315 Particella 653



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### 3. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI.

Le operazioni peritali hanno avuto inizio con la verifica, da parte della sottoscritta C.T.U., dei documenti in atti, la consultazione in via telematica presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Cagliari, per l'acquisizione della relativa documentazione, quindi la stessa si reperiva copia conforme degli atti di provenienza dei beni in pignoramento, nonché presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Narcao dove alla presenza dei tecnici comunali prendeva visione e richiedeva copia della documentazione riguardante gli immobili in questione.

Le operazioni peritali in loco sono iniziate in data 15 luglio 2021 dalle ore 11:30 e terminate alle ore 12:14, presso l'immobile ubicato in località Su Terrazzu s.n.c. in Narcao (SU).

Al sopralluogo erano presenti nell'unità immobiliare oltre alla scrivente C.T.U. il geom. Ignazia Atzeri ed il geom. Giulio Pinna a supporto della medesima e la sig.ra:

→ [REDACTED] in qualità di comproprietaria per la quota di 1/2; **(Allegato 1)**

Previo consenso della proprietaria eseguita, il sottoscritto C.T.U. ha potuto effettuare l'accesso all'unità immobiliare predetta con la scorta delle planimetrie catastali, visure, ed elaborati di progetto; quindi, procedeva ad un preliminare esame dello stato dei luoghi per verificare l'esatta consistenza e le caratteristiche degli stessi e in tale occasione ha potuto acquisire una accurata documentazione fotografica. **(Allegato 14)**

### 3. RISPOSTA AI QUESITI.

#### RISPOSTA AL QUESITO 1

Il sottoscritto C.T.U. in data 15.09.2020 e 09.07.2021 ha provveduto a inviare agli esecutati l'informativa per il debitore, predisposta dall'ufficio esecuzioni immobiliari tramite raccomandata A/R a ciascun esecutato, [REDACTED] con identificativi n° 15324145065-0 e n°15369074360-1, [REDACTED] n° 15324145067-2 e n°16369074359-9, congiuntamente alla richiesta di disponibilità ad effettuare il sopralluogo nell'unità immobiliare eseguita. **(Allegato 1)**



## **RISPOSTA AL QUESITO 2**

2a) Il sottoscritto C.T.U. ha provveduto a verificare la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., rilevando le seguenti informazioni:

- Presenza nella documentazione in atti del certificato notarile sostitutivo del certificato ipocatastale, ai sensi della Legge n° 302/1998 attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari (**Allegato 2**)

2II sottoscritto C.T.U. ha effettuato una verifica ipocatastale, nonché tutta la documentazione presente nel fascicolo rilevando le seguenti informazioni alla data 28/09/2022 (**Allegato 3**)

(**██████████**) - **Allegato 3a):**

1. TRASCRIZIONE CONTRO del 17/12/2009

- Registro Particolare 28772

- Registro Generale 40943

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE APPELLO CAGLIARI Repertorio 3696/1988 del 03/12/1988

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO IN RINNOVAZIONE Immobili siti in NARCAO(CA)

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 20146 del 1988

2. TRASCRIZIONE CONTRO del 08/11/2017

- Registro Particolare 23359

- Registro Generale 31745

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 5744/2017 del 23/10/2017

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in NARCAO(CA)

(**██████████**) - **Allegato 3b):**

1. TRASCRIZIONE CONTRO del 15/12/1988 - Registro Particolare 20146 Registro Generale 28870

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato immagine

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 28772 del 17/12/2009

2. TRASCRIZIONE CONTRO del 17/12/2009

- Registro Particolare 28772

- Registro Generale 40943

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE APPELLO CAGLIARI Repertorio 3696/1988 del 03/12/1988

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO IN RINNOVAZIONE Immobili siti in NARCAO (CA)

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 20146 del 1988

3. TRASCRIZIONE CONTRO del 08/11/2017

- Registro Particolare 23359

- Registro Generale 31745

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 5744/2017 del 23/10/2017

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in NARCAO (CA)

2c) Il sottoscritto C.T.U. ha provveduto ad acquisire presso Direzione Provinciale di Cagliari, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali le visure ipocatastali, le visure storiche e relative

planimetrie per gli immobili oggetto dell'esecuzione che sono state oggetto dell'incarico.

**(Allegato 4)**

**2d)** Per quanto verificato e sopra riportato la scrivente C.T.U. Dichiara, alla data del 30/09/2022, la sussistenza relativamente alla continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio.

**2e)** Il creditore procedente non ha depositato i certificati di stato civile degli esecutati, pertanto, lo scrivente C.T.U. ha provveduto ad acquisirne copia presso l'ufficio di Stato Civile del Comune di Narcao per la [REDACTED]. Da tale documentazione si evince che gli esecutati sono coniugati a Perdaxius (CA) dal 26.05.1984. **(Allegato 5)**

**RISPOSTA AL QUESITO 3**

Gli Immobili pignorati sono ubicati nel Comune di Narcao (SU) e tutti di proprietà:

1. [REDACTED]  
Diritto di: Proprietà per 1/2;
2. [REDACTED] Diritto di:  
Proprietà per 1/2;

Gli immobili oggetto dell'esecuzione sono quelli appresso elencati e descritti:

**CATASTO FABBRICATI**

**1) Dati identificativi: Comune di NARCAO (F841) (CA)**

Sez. Urb. C - Foglio 15 - Particella 652  
Indirizzo: LOCALITA' SU TERRAZZU n. SNC Piano T  
Dati di classamento: Categoria F/2a)

**Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di NARCAO (F841) (CA)  
Foglio 315 Particella 652**

Il fabbricato è collabente e si trova in condizioni tali da non produrre reddito. È un'unità immobiliare non agibile, non utilizzabile e comunque paragonabile a un rudere in quanto fatiscente e con danni strutturali ingenti.

**2) Dati identificativi: Comune di NARCAO (F841) (CA)**

Sez. Urb. C - Foglio 15 - Particella 584 - Subalterno 2  
Indirizzo: LOCALITA' SU TERRAZZU n. SNC Piano S1-T - 1  
Dati di classamento: Rendita: Euro 621,81, Categoria A/3b), Classe 2, Consistenza 14 vani,  
Dati di superficie: Totale: 302 m2 Totale escluse aree scoperte c): 274 m2  
Classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)

**Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di NARCAO (F841) (CA)  
Foglio 315 - Particella 584**

Il fabbricato si sviluppa su due livelli: piano seminterrato e piano terra, edificato su un'area a destinazione agricola recintata con rete metallica non in ottime condizioni.

La struttura portante del fabbricato è a scheletro indipendente in cemento armato.

Nel complesso l'intero fabbricato non è stato ultimato, ma anche tutte i due livelli sia seminterrato che terra non sono stati ultimati a regola d'arte e con finiture al civile e protette da una tinteggiatura idonea.

**Descrizione piano seminterrato**

Durante il sopralluogo è emerso che il piano seminterrato è in parte adibito ad uso residenziale ed in parte ad uso magazzino e non come avrebbe dovuto essere tutta ad uso magazzino.

- a) La zona adibita ad abitazione (in progetto assentito magazzino) è dotata di un vano ingresso/pranzo soggiorno, da due camere adibite a camere (letto) e da un bagno disimpegno rispetto alle camere ed alla zona giorno.

Le superfici utili dei vani sono:

- 1) Ingresso/Pranzo/Soggiorno, 35.30 mq
- 2) Camera (1), 19.02 mq
- 3) Camera (2), 19.87 mq
- 4) Disimpegno, 4.95 mq
- 5) Bagno (1), 9.90 mq



Tutte le finiture sono del tipo economico, le pareti sono finite al civile con intonaco a grana fine tinteggiate di vari colori, i pavimenti sono in gres porcellanato chiari 33x33 cm, i rivestimenti del bagno sono anch'essi in gres porcellanato chiari 15x30 cm, le porte sono in legno tamburato del tipo mogano scuro a battente con maniglia in ottone brunito. Gli infissi esterni sono del tipo economico-commerciale una parte in pvc senza taglio termico ed un'altra in metallo senza taglio termico e vetro singolo.

La quota degli infissi esterni è superiore ai 2.00 metri rispetto al piano di calpestio di tale livello, tutti del tipo vasistas eccetto un punto luce del pranzo/soggiorno che essendo vetro mattone acconsente l'illuminazione ma non l'areazione.

Il Portoncino d'ingresso blindato del tipo leggero.

La produzione di acqua calda sanitaria (ACS) è garantito da uno scaldino elettrico.

Questa unità abitativa è priva di impianto di riscaldamento e di raffrescamento.

- b) La porzione del seminterrato rimasta adibita a magazzino è costituita da un primo magazzino avente una superficie utile di 40.05 mq, con ingresso indipendente del tipo carraio e da un secondo magazzino avente una superficie utile di 19.87 mq dotato di un ingresso indipendente anche questo carraio, chiusura con serrande in alluminio corrose così come le pareti finestrate del tipo a vasistas.

I locali adibiti a magazzini non si trovano in ottimo stato sono evidenti su tutte le pareti evidenti segni di umidità sia lungo le pareti che sui soffitti, il pavimento in semplice battuto di cemento privo di regolarità "usurato".

Si evidenzia che il piano seminterrato oltre ad aver subito modifiche nella tramezzatura degli interni col fine di trasformarne una parte ad uso residenziale con conseguente modifica anche delle pareti finestrate, allo stato attuale è totalmente fuori terra, stato che si può risanare come più avanti specificato. **(Allegato 8 -14)**

### Descrizione piano terra e primo



- c) Il piano terra è la porzione del fabbricato dedicato alla residenza così come indicato dai titoli abilitativi rilasciati i quali verranno specificati più avanti.

L'appartamento in oggetto ha una superficie lorda residenziale di 163.49 mq ed una superficie utile "calpestable" residenziale di mq. 138.50, la superficie lorda non residenziale "balcone" è pari a mq. 23.16 mentre quella utile di mq. 22.20.

La superficie netta di mq. 163.49 è così suddivisa:

- Ingresso/pranzo/soggiorno mq. 25.45
- Cucina mq. 26.82
- Disimpegno mq. 12.64
- Camera (1) mq. 15.30
- Camera (2) mq. 11.70
- Camera (3) mq. 17.24
- Camera (4) mq. 10.00
- Camera (5) mq. 13.43
- Bagno (2) mq. 5.92
- Disimpegno (2) mq. 12.64q



il tutto come meglio descritto nella restituzione grafica dello stato attuale. **(Allegato 8)**

Tutte le finiture sono del tipo economico, le pareti sono finite al civile con intonaco a grana fine tinteggiate di vari colori, i pavimenti sono in gres porcellanato chiari 33x33 cm, i rivestimenti del bagno sono anch'essi in gres porcellanato chiari 15x30 cm, le porte sono in legno tamburato del tipo mogano scuro a battente con maniglia in ottone brunito. Gli infissi esterni sono del tipo economico-commerciale una parte in pvc senza taglio termico ed un'altra in metallo senza taglio termico e vetro singolo.

- d) Al piano primo non è stata edificata alcuna unità abitativa così come era previsto nel titolo rilasciato, questo livello è ancora a terrazza dotata di parapetti, raggiungibile attraverso una scala esterna in cemento armato a partire dalla quota zero di progetto.

L'appartamento ha rifiniture del tipo civile e necessità di un intervento di manutenzione, gli infissi esterni compreso il portoncino d'ingresso sono in legno ed alquanto vetusti, tranne quelli della camera (4) e (5) che sono in pvc.

La produzione di acqua calda sanitaria (ACS) al piano terra è garantito mentre al piano primo è garantita da boiler elettrico posizionato all'interno del bagno.

L'impianto elettrico è standard.

Sono evidenti segni di infiltrazione di acqua piovana nei soffitti, provenienti dalla terrazza che necessita della rivisitazione della guaina d'impermeabilizzazione.

Si evidenzia che essendo stato modificata la quota di riferimento "quota di campagna" il piano di calpestio di questo livello si trova ad una quota maggiore di 0,70 metri indicata nel progetto assentito, condizione che si potrebbe risanare ripristinando le quote assentite, con conseguente modifica della scala esterna esistente. **(Allegato 8 -14)**

## **CATASTO TERRENI**

### **(ALLEGATI 4-6)**

#### **FOGLIO 315- MAPPALI 220**

Dati identificativi: Comune di NARCAO (F841) (CA)

Foglio 315 Particella 220

Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 0,08; agrario Euro 0,03

Superficie: 20 mq

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 1

Catasto Terreni

Immobili siti nel comune di NARCAO (F841)

Numero immobili: 1 Reddito dominicale: euro 0,08 Reddito agrario: euro 0,03 Superficie: 20 m2

### **Piano Urbanistico Comunale di Narcao**

**B1**, completamente saturo (art. 16,17);

**Aree Tutelate Regione Sardegna, 150 m dai fiumi** D. L.gs 42/04 – art – 142 – c.1.c – Fiumi, torrenti e corsi d'acqua, iscritti RD 1775/1933 e fascia di 150 m da sponde e argini.

### **Piano Paesaggistico Regionale Sardegna**

Aree Organizzazione Mineraria (articoli 57,58,9)

Colture erbacee specializzate (Articoli: 28, 29, 30)

ESPANSIONI FINO ANNI 50 (Articoli 63,64,65,67,68,69)

Parco geominerario Ambientale e storico DM 265/01 (Articoli: 57, 58,9)

Sistema Regionale dei Parchi, delle riserve e dei monumenti Naturali L.R. 31/89 (Articoli: 33, 36).

### **FOGLIO 315- MAPPALI 538**

Foglio 315 Particella 538

**Dati di classamento:** Redditi: dominicale **Euro 30,38**; agrario **Euro 12,15**

Superficie: **7.842 mq**

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe 1

### **Piano Urbanistico Comunale di Narcao**

**B1**, completamente saturo (art. 16,17);

**E2**, Aree di primaria importanza per la funzione agricolo produttiva anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni (Articoli: 28,29,30,31,32,33,34,35,36,37,38).

**Aree Tutelate Regione Sardegna, 150 m dai fiumi** D. L.gs 42/04 – art – 142 – c.1.c – Fiumi, torrenti e corsi d'acqua, iscritti RD 1775/1933 e fascia di 150 m da sponde e argini.

### **Fasce Art. 30 ter delle NA DEL PAI**

**HS45**, Ordine gerarchico (numero di Horton-Straler) 4 – Profondità L= 75 metri (Articoli: 30ter)

### **Piano Assetto Idrogeologico 2006 – Piena**

**Hi1**, Disciplina delle Aree di pericolosità idraulica moderata (Hi1) (Articoli: 23, 30).

### **Piano Gestione rischio Alluvioni – Piena Sardegna**

**Hi1**, Disciplina delle Aree di pericolosità idraulica moderata (Hi1) (Articoli:38,39,40,41,42,43,44,45,46, 47).

### **Piano Paesaggistico Regionale Sardegna**

Aree Organizzazione Mineraria (articoli 57,58,9)

Colture erbacee specializzate (Articoli: 28, 29, 30)

ESPANSIONI FINO ANNI 50 (Articoli 63,64,65,67,68,69)

Parco geominerario Ambientale e storico DM 265/01 (Articoli: 57, 58,9)

Sistema Regionale dei Parchi, delle riserve e dei monumenti Naturali L.R. 31/89 (Articoli: 33, 36).

### **FOGLIO 315- MAPPALI 653 (EX MAPPALE 520)**

**Dati identificativi:** Comune di NARCAO (F841) (CA)

Foglio 315 Particella 653

**Dati di classamento:** Redditi: dominicale **Euro 17,62**; agrario **Euro 11,75**

Superficie: **11.373 mq**

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe 3

### **Piano Urbanistico Comunale di Narcao**

**E2**, Aree di primaria importanza per la funzione agricola produttiva anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni (Articoli: 28,29,30,31,32,33,34,35,36,37,38).

**Aree Tutelate Regione Sardegna, 150 m dai fiumi** D. L.gs 42/04 – art – 142 – c.1.c – Fiumi, torrenti e corsi d'acqua, iscritti RD 1775/1933 e fascia di 150 m da sponde e argini (Articolo: 142).

**Fasce Art. 30 ter delle NA DEL PAI**

**HS4**, Ordine gerarchico (numero di Horton-Straler) 4 – Profondità L= 75 metri (Articoli: 30ter)

**Piano Paesaggistico Regionale Sardegna**

Aree Organizzazione Mineraria (articoli 57,58,9)

Colture erbacee specializzate (Articoli: 28, 29, 30)

ESPANSIONI FINO ANNI 50 (Articoli 63,64,65,67,68,69)

Parco geominerario Ambientale e storico DM 265/01 (Articoli: 57, 58,9)

Sistema Regionale dei Parchi, delle riserve e dei monumenti Naturali L.R. 31/89 (Articoli: 33, 36).

### **FOGLIO 315- MAPPALI 521 – 535 (EX MAPPALE 44)**

**Dati identificativi:** Comune di **NARCAO (F841) (CA)**

Foglio 315 Particella 521

**Dati di classamento:** Redditi: dominicale **Euro 0,01**; agrario **Euro 0,01**

Superficie: **1 mq**

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe 3

**Dati identificativi:** Comune di **NARCAO (F841) (CA)**

Foglio 315 Particella 535

**Dati di classamento:** Redditi: dominicale **Euro 0,05**; agrario **Euro 0,04**

Superficie: **5 m<sup>2</sup>**

Particella con qualità: **ORTO IRRIG** di classe 2

**Piano Urbanistico Comunale di Narcao**

**E2**, Aree di primaria importanza per la funzione agricola produttiva anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni (Articoli: 28,29,30,31,32,33,34,35,36,37,38).

**Aree Tutelate Regione Sardegna, 150 m dai fiumi** D. L.gs 42/04 – art – 142 – c.1.c – Fiumi, torrenti e corsi d'acqua, iscritti RD 1775/1933 e fascia di 150 m da sponde e argini (Articolo: 142).

**Piano Paesaggistico Regionale Sardegna**

Aree Organizzazione Mineraria (articoli 57,58,9)

Colture erbacee specializzate (Articoli: 28, 29, 30)

Parco geominerario Ambientale e storico DM 265/01 (Articoli: 57, 58,9)

Sistema Regionale dei Parchi, delle riserve e dei monumenti Naturali L.R. 31/89 (Articoli: 33, 36).

### **FOGLIO 315 - MAPPALI 530 (PARTE EX MAPPALE 159)**

**Dati identificativi:** Comune di **NARCAO (F841) (CA)**

Foglio 315 Particella 530

**Dati di classamento:** Redditi: dominicale **Euro 120,11**; agrario **Euro 69,46**

Superficie: **5.604 mq**

Particella con qualità: **AGRUMETO** di classe **U**

**Piano Urbanistico Comunale di Narcao**

**E2**, Aree di primaria importanza per la funzione agricola produttiva anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni (Articoli: 28,29,30,31,32,33,34,35,36,37,38).

**Aree Tutelate Regione Sardegna, 150 m dai fiumi** D. L.gs 42/04 – art – 142 – c.1.c – Fiumi, torrenti e corsi d'acqua, iscritti RD 1775/1933 e fascia di 150 m da sponde e argini (Articolo: 142).

**Aree Tutelate Regione Sardegna, 150 m dai fiumi** D. L.gs 42/04 – art – 142 – c.1.c – Fiumi, torrenti e corsi d'acqua, iscritti RD 1775/1933 e fascia di 150 m da sponde e argini (Articolo: 142).

**Fasce Art. 30 ter delle NA DEL PAI**

**HS4**, Ordine gerarchico (numero di Horton-Strahler) 4 – Profondità L= 75 metri (Articoli: 30ter)

**Piano Paesaggistico Regionale Sardegna**

Aree Organizzazione Mineraria (articoli 57,58,9)

Colture erbacee specializzate (Articoli: 28, 29, 30)

ESPANSIONI FINO ANNI 50 (Articoli 63,64,65,67,68,69)

Parco geominerario Ambientale e storico DM 265/01 (Articoli: 57, 58,9)

Sistema Regionale dei Parchi, delle riserve e dei monumenti Naturali L.R. 31/89 (Articoli: 33, 36).



**FOGLIO 315- MAPPALI 531 - 539**

**Dati identificativi:** Comune di **NARCAO (F841) (CA)**

Foglio **315** Particella **531**

**Dati di classamento:** Redditi: dominicale **Euro 3,28**; agrario **Euro 1,90**

Superficie: **153 mq**

Particella con qualità: **AGRUMETO** di classe **U**

**Dati identificativi:** Comune di **NARCAO (F841) (CA)**

Foglio **315** Particella **539**

**Dati di classamento:** Redditi: dominicale **Euro 0,24**; agrario **Euro 0,09**

Superficie: **61 m2**

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **1**

Segue

**Piano Urbanistico Comunale di Narcao**

**B1**, completamento saturo (art. 16,17);

**E2**, Aree di primaria importanza per la funzione agricolo produttiva anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni (Articoli: 28,29,30,31,32,33,34,35,36,37,38).

**Aree Tutelate Regione Sardegna, 150 m dai fiumi** D. L.gs 42/04 – art – 142 – c.1.c – Fiumi, torrenti e corsi d'acqua, iscritti RD 1775/1933 e fascia di 150 m da sponde e argini.

**Fasce Art. 30 ter delle NA DEL PAI**

**HS45**, Ordine gerarchico (numero di Horton-Strahler) 4 – Profondità L= 75 metri (Articoli: 30ter)

**Piano Assetto Idrogeologico 2006 – Piena**

**Hi1**, Disciplina delle Aree di pericolosità idraulica moderata (Hi1) (Articoli: 23, 30).

**Piano Gestione rischio Alluvioni – Piena Sardegna**

**Hi1**, Disciplina delle Aree di pericolosità idraulica moderata (Hi1) (Articoli:38,39,40,41,42,43,44,45,46, 47).

**Piano Paesaggistico Regionale Sardegna**

Aree Organizzazione Mineraria (articoli 57,58,9)

Colture erbacee specializzate (Articoli: 28, 29, 30)

ESPANSIONI FINO ANNI 50 (Articoli 63,64,65,67,68,69)

Parco geominerario Ambientale e storico DM 265/01 (Articoli: 57, 58,9)

Sistema Regionale dei Parchi, delle riserve e dei monumenti Naturali L.R. 31/89 (Articoli: 33, 36).



**FOGLIO 315- MAPPALI 534 – 532**

**Dati identificativi:** Comune di **NARCAO (F841) (CA)**

Foglio **315** Particella **534**

**Dati di classamento:** Redditi: dominicale **Euro 28,22**; agrario **Euro 20,46**

Superficie: **2.732 m2**

Particella con qualità: **ORTO IRRIG** di classe **2**

**Dati identificativi:** Comune di **NARCAO (F841) (CA)**

Foglio **315** Particella **532**

**Dati di classamento:** Redditi: dominicale **Euro 46,04**; agrario **Euro 26,62**

Superficie: **2.148 mq**

Particella con qualità: **AGRUMETO** di classe **U**

#### Piano Urbanistico Comunale di Narcao

**E2**, Aree di primaria importanza per la funzione agricolo produttiva anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni (Articoli: 28,29,30,31,32,33,34,35,36,37,38).



**Aree Tutelate Regione Sardegna, 150 m dai fiumi** D. L.gs 42/04 – art – 142 – c.1.c – Fiumi, torrenti e corsi d'acqua, iscritti RD 1775/1933 e fascia di 150 m da sponde e argini (Articolo: 142).

#### **Fasce Art. 30 ter delle NA DEL PAI**

**HS4**, Ordine gerarchico (numero di Horton-Strahler) 4 – Profondità L= 75 metri (Articoli: 30ter)

#### **Piano Assetto Idrogeologico 2006 – Piena**

**Hi1**, Disciplina delle Aree di pericolosità idraulica moderata (Hi1) (Articoli: 23, 30).

**Hi2**, Disciplina delle aree di pericolosità media (Hi2) (Articoli: 23,24,29)

#### **Piano Gestione rischio Alluvioni – Piena Sardegna**

**Hi1**, Disciplina delle Aree di pericolosità idraulica moderata (Hi1) (Articoli:38,39,40,41,42,43,44,45,46, 47).

**Hi2**, Disciplina delle Aree di pericolosità idraulica media (Hi2) (Articoli:38,39,40,41,42,43,44,45,46, 47).

#### **Piano Paesaggistico Regionale Sardegna**

Aree Organizzazione Mineraria (articoli 57,58,9)

Colture erbacee specializzate (Articoli: 28, 29, 30)

Colture erbacee specializzate (Articoli: 28,29;30)

ESPANSIONI FINO ANNI 50 (Articoli 63,64,65,67,68,69)

Parco geominerario Ambientale e storico DM 265/01 (Articoli: 57, 58,9)

Sistema Regionale dei Parchi, delle riserve e dei monumenti Naturali L.R. 31/89 (Articoli: 33, 36).

#### **FOGLIO 315- MAPPALE 533**

**Dati identificativi:** Comune di **NARCAO (F841) (CA)**

Foglio **315** Particella **533**

**Dati di classamento:** Redditi: dominicale **Euro 1,39**; agrario **Euro 0,81**

Superficie: **65 mq**

Particella con qualità: **AGRUMETO** di classe **U**

#### Piano Urbanistico Comunale di Narcao

**E2**, Aree di primaria importanza per la funzione agricolo produttiva anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni (Articoli: 28,29,30,31,32,33,34,35,36,37,38).

**Aree Tutelate Regione Sardegna, 150 m dai fiumi** D. L.gs 42/04 – art – 142 – c.1.c – Fiumi, torrenti e corsi d'acqua, iscritti RD 1775/1933 e fascia di 150 m da sponde e argini (Articolo: 142).



#### **Piano Paesaggistico Regionale Sardegna**

Aree Organizzazione Mineraria (articoli 57,58,9)

Colture erbacee specializzate (Articoli: 28, 29, 30)

Colture erbacee specializzate (Articoli: 28,29;30)

ESPANSIONI FINO ANNI 50 (Articoli 63,64,65,67,68,69)

Parco geominerario Ambientale e storico DM 265/01 (Articoli: 57, 58,9)

Sistema Regionale dei Parchi, delle riserve e dei monumenti Naturali L.R. 31/89 (Articoli: 33, 36).

## **FOGLIO 315- MAPPALI 536 - 537- 540**

**Dati identificativi:** Comune di NARCAO (F841) (CA)

Foglio 315 Particella 536

**Dati di classamento:** Redditi: dominicale Euro 0,02; agrario Euro 0,01

Superficie: 2 mq

Particella con qualità: ORTO IRRIG di classe 2



**Dati identificativi:** Comune di NARCAO (F841) (CA)

Foglio 315 Particella 537

**Dati di classamento:** Redditi: dominicale Euro 0,06; agrario Euro 0,04

Superficie: 6 m2

Particella con qualità: ORTO IRRIG di classe 2

**Dati identificativi:** Comune di NARCAO (F841) (CA)

Foglio 315 Particella 540

**Dati di classamento:** Redditi: dominicale Euro 0,07; agrario Euro 0,03

Superficie: 17 mq

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 1

### **Piano Urbanistico Comunale di Narcao**

**E2**, Aree di primaria importanza per la funzione agricolo produttiva anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni (Articoli: 28,29,30,31,32,33,34,35,36,37,38).

**Aree Tutelate Regione Sardegna, 150 m dai fiumi** D. L.gs 42/04 – art – 142 – c.1.c – Fiumi, torrenti e corsi d'acqua, iscritti RD 1775/1933 e fascia di 150 m da sponde e argini (Articolo: 142).

### **Fasce Art. 30 ter delle NA DEL PAI**

**HS4**, Ordine gerarchico (numero di Horton-Strahler) 4 – Profondità L= 75 metri (Articoli: 30ter)

### **Piano Assetto Idrogeologico 2006 – Piena**

**Hi1**, Disciplina delle Aree di pericolosità idraulica moderata (Hi1) (Articoli: 23, 30).

**Hi2**, Disciplina delle aree di pericolosità media (Hi2) (Articoli: 23,24,29)

### **Piano Gestione rischio Alluvioni – Piena Sardegna**

**Hi1**, Disciplina delle Aree di pericolosità idraulica moderata (Hi1) (Articoli:38,39,40,41,42,43,44,45,46, 47).

**Hi2**, Disciplina delle Aree di pericolosità idraulica media (Hi2) (Articoli:38,39,40,41,42,43,44,45,46, 47).

### **Piano Paesaggistico Regionale Sardegna**

Aree Organizzazione Mineraria (articoli 57,58,9)

Colture erbacee specializzate (Articoli: 28, 29, 30)

Colture erbacee specializzate (Articoli: 28,29;30)

ESPANSIONI FINO ANNI 50 (Articoli 63,64,65,67,68,69)

Parco geominerario Ambientale e storico DM 265/01 (Articoli: 57, 58,9)

Sistema Regionale dei Parchi, delle riserve e dei monumenti Naturali L.R. 31/89 (Articoli: 33, 36).

## **FOGLIO 315- MAPPALE 653**

**Dati identificativi:** Comune di NARCAO (F841) (CA)

Foglio 315 Particella 653

**Dati di classamento:** Redditi: dominicale Euro 17,62; agrario Euro 11,75

Superficie: 11.373 mq

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 3

### **Piano Urbanistico Comunale di Narcao**

**E2**, Aree di primaria importanza per la funzione agricola produttiva anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni (Articoli: 28,29,30,31,32,33,34,35,36,37,38).

**Aree Tutelate Regione Sardegna, 150 m dai fiumi** D. L.gs 42/04 – art – 142 – c.1.c – Fiumi, torrenti e corsi d'acqua, iscritti RD 1775/1933 e fascia di 150 m da sponde e argini (Articolo: 142).

**Fasce Art. 30 ter delle NA DEL PAI**

**HS4**, Ordine gerarchico (numero di Horton-Strahler) 4 – Profondità L= 75 metri (Articoli: 30ter).

**Piano Paesaggistico Regionale Sardegna**

Aree Organizzazione Mineraria (articoli 57,58,9)

Colture erbacee specializzate (Articoli: 28, 29, 30)

Colture erbacee specializzate (Articoli: 28,29;30)

ESPANSIONI FINO ANNI 50 (Articoli 63,64,65,67,68,69)

Parco geominerario Ambientale e storico DM 265/01 (Articoli: 57, 58,9)

Sistema Regionale dei Parchi, delle riserve e dei monumenti Naturali L.R. 31/89 (Articoli: 33, 36).

**Totale generale**

**Catasto Fabbricati**

Totale immobili: **2** Rendita: **euro 621,81** Vani: **14,0**

**Catasto Terreni**

Totale immobili: **14** Reddito dominicale: **euro 247,57** Reddito agrario: **euro 143,40**

Superficie: **30.029 m2**

**Appresso si specificano le Norme Tecniche di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale indicate in ciascun'area.**

**Per le sottozone della zona omogenea "E" denominate "E2"**

Aree di primaria importanza per la funzione agricola produttiva anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni sono normate secondo dagli Articoli 28,29,30,31,32,33,34,35,36,37,38 delle Norme Tecniche di attuazione del Piano Urbanistico Comunale di Narcao.

**Art. 28 - Finalità**

1) Le presenti norme, in attuazione della L.R. 22 dicembre 1989, n. 45, del D.P.G.R. 3 agosto 1994, n. 228, ("Direttive per le zone agricole"), L. R. 23 giugno 1998 n. 18 e L.R. 12 agosto 1998 n. 27, disciplinano l'uso e l'edificazione del territorio agricolo del Comune di Narcao, e perseguono le seguenti finalità:

a) valorizzare le vocazioni produttive delle zone agricole garantendo, al contempo, la tutela del suolo e delle emergenze ambientali di pregio;

b) incoraggiare la permanenza, nelle zone classificate agricole, della popolazione rurale in condizioni

civili ed adeguate alle esigenze sociali attuali;

c) favorire il recupero funzionale ed estetico del patrimonio edilizio esistente sia per l'utilizzo aziendale che per quello abitativo, agriturismo e punti di ristoro.

**Art. 29- Le sottozone agricole**

1) Ai fini delle presenti norme sono definite zone E agricole le parti del territorio destinate all'agricoltura, alla pastorizia, alla zootecnia, alle attività di conservazione e di trasformazione dei prodotti aziendali, all'agriturismo, ai punti di ristoro (turismo rurale), alla silvicoltura e alla coltivazione industriale del legno.

2) Nello spazio rurale del Comune di Narcao sono presenti le seguenti zone E agricole: E2) aree di primaria importanza per la funzione agricola produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni; la sottozona E2 è da considerarsi ambito di tutela di grado "2".

E5) aree marginali per attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale (zone da destinarsi ad un uso agrario e zootecnico non intensivo).

3) I confini delle zone E sono quelli riportati nelle tavole della zonizzazione allegate al P.U.C.

### **Art. 30- Criteri per l'edificazione nelle zone agricole**

1) Nelle zone "E" del territorio di Narcao sono ammesse le seguenti costruzioni:

a) fabbricati ed impianti connessi con la conduzione agricola e zootecnica del fondo (ivi comprese le residenze del conduttore del fondo), alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali;

b) fabbricati per agriturismo;

c) fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva);

d) strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossico dipendenti, e per il recupero del disagio sociale.

e) impianti di interesse pubblico, quali cabine Enel, ponti radio, etc.

2) Gli indici massimi da applicabili nelle zone agricole sono i seguenti:

- 0,20 mc/mq per i fabbricati di cui alla lett. a) del precedente comma;

- come normato all'Art.32 per quelli di cui alla lettera b) del precedente comma;

- 0,03 mc/mq per le residenze;

- 0,01 mc/mq per i fabbricati di cui alla lett. c) del precedente comma;

- fino a 0,10 mc/mq per le strutture di cui alla lett. d) del precedente comma.

3) Ai fini edificatori la superficie minima di intervento è in via generale stabilita in ha 1,0 salvo per quanto riguarda le seguenti destinazioni:

- per impianti serricoli, impianti orticoli in pieno campo e impianti vivaistici: ha 0,50;

- per seminativi e colture erbacee: ha 5,0

- per colture arboree, da frutto, agrumi: ha 1,0

- per allevamenti: ha 1,0

- per vigneti e oliveti: ha 1,0

4) Per le residenze, la cui realizzazione deve essere motivatamente collegata alla coltivazione dei fondi, la superficie minima di intervento è tassativamente stabilita in ha 1,0.

5) È vietata l'edificazione:

a) nelle aree in cui la pendenza risulta superiore al 35% e nelle aree di esondazione fluviale,

b) nelle aree insediative per eventi calamitosi,

c) nelle aree di scavi minerari dismessi o di cava;

6) Per il rilascio della concessione edilizia ai fini edificatori è necessario dimostrare la destinazione agricolo-produttiva del fondo con la produzione dei seguenti documenti tecnico-amministrativi:

a) Dichiarazione sostitutiva di atto notorio da parte del proponente ove emerga che le opere sono funzionali alla conduzione del fondo;

b) Elaborati tecnici a firma di un tecnico agrario, o , per quanto riguarda gli aspetti non agronomici, di altri tecnici abilitati, nei limiti delle competenze stabilite dai rispettivi ordinamenti professionali, comprovanti le forme e le caratteristiche dell'iniziativa produttiva di cui si tratta attraverso:

- relazione tecnica contenente descrizione dello stato di fatto, indicazione degli interventi previsti, dimostrazione della congruità delle opere con le potenzialità del fondo, rispondenza agli indirizzi delle normative agricole regionali, nazionali e comunitarie;

- elaborati di progetto contenenti corografia in scala adeguata, posizionamento dell'area di intervento rispetto ai principali vincoli, planimetrie catastali dell'area oggetto dell'intervento, planimetria quotata degli interventi in scala uguale, eventuali disegni particolari delle opere, documentazione fotografica dell'area di intervento;

- piano di fattibilità economico-finanziaria dell'intervento;

- piano agronomico-ambientale, contenente le indicazioni sulle tecniche colturali e produttive, la descrizione di massima degli impatti sull'ambiente degli interventi produttivi e le soluzioni di massima adottate per ridurre tali impatti.

- studio di compatibilità agro-ambientale, normato all'Art.37, nel caso in cui l'intervento riguardi:

fabbricati zootecnici, ad eccezione di piccole strutture per l'allevamento ovino (> di 200 capi);

impianti serricoli di dimensione superiore ai 5000 mq. di superficie coperta.

strutture che producono un impatto ambientale rilevante nell'area territoriale in cui

vengono insediate.

7) Nelle zone agricole sono ammesse le seguenti destinazione d'uso (Art.7): a3, c9, d1, e3, e6, e7, nonché:

- a) - le attività di allevamento di animali
- b) - stalle sosta per il bestiame
- c) - mercati di bestiame
- d) - allevamento di larve ed altre esche per la pesca.

### **Art. 31 - Indici di edificazione nelle sottozone agricole**

1) Il presente articolo definisce gli indici consentiti nelle sottozone E agricole.

**2) Nelle zone E2** sono ammessi i seguenti indici edificatori:

- per i fabbricati di cui all'Art. 30 comma 1 lettera a): 0,10 mc/mq;
- per i fabbricati agrituristici e turistico rurali di cui all'Art. 30 comma 1 lettera b) come normato agli artt. 32 e 33 successivi: 0,03 mc/mq;
- **per le residenze: 0,03 mc/mq;**
- per i fabbricati di cui all'Art. 30 comma 1 lettera c) : 0,02 mc/mq;
- per i fabbricati di cui all'Art. 30 comma 1 lettera d) : 0,10 mc/mq.

Nelle zone E2, ai fini edificatori la superficie minima di intervento è stabilita in ha 1,00, salvo per quanto riguarda la destinazione a impianti terricoli, impianti orticoli in pieno campo e impianti vivaistici, per i quali è stabilita in ha 0,50.

Per le residenze la superficie minima di intervento è di ha 1,00. Al fine del raggiungimento di detta superficie minima è possibile utilizzare anche appezzamenti non contigui che siano comunque

al servizio dell'azienda, con le seguenti modalità:

- a) Entro i 1'000 (mille) metri dal perimetro urbano nel caso in cui la maggior parte dell'azienda agricola ricada entro tale fascia;
- b) Oltre i 1'000 (mille) metri dal perimetro urbano, nel caso *contrario*.

Alle condizioni di cui sopra è consentito l'asservimento volumetrico anche tra fondi, della stessa sottozona o diversa sottozona, non contigui dell'Azienda, nel rispetto, comunque, delle seguenti prescrizioni:

- Formazione e conservazione presso l'Ufficio Tecnico Comunale di una apposita planimetria indicante le superfici e i rispettivi volumi utilizzati e vincolati;
- Prescrizione ai soggetti interessati dell'obbligo, a tutela dei terzi, di trascrizione nei pubblici registri del vincolo derivante dall'avvenuta utilizzazione edificatoria dell'area.

5) Nelle zone E5 sono ammessi i seguenti indici edificatori:

- per i fabbricati di cui all'Art. 30 comma 1 lettera a): 0,10 mc/mq;
- per i fabbricati agrituristici e turistico rurali di cui all'Art. 30 comma 1 lettera b) come normato agli artt. 32 e 33 successivi;
- per le residenze: 0,01 mc/mq;
- per i fabbricati di cui all'Art. 30 comma 1 lettera c) : 0,01 mc/mq;
- per i fabbricati di cui all'Art. 30 comma 1 lettera d) : 0,10 mc/mq

- 6) Non è ammesso trasferire volumetrie dalla sottozona E2 a sottozona E5.

7) Tutti i volumi di progetto vanno computati, sommando ad essi anche i volumi eventualmente già presenti nella proprietà catastale.

### **Art. 32 - Agriturismo**

1. È consentito, nelle zone agricole, l'esercizio dell'agriturismo, quale attività complementare a quella agricola e zootecnica in coerenza con le vigenti leggi sull'agriturismo, e in particolare con la L.R. 18/98 e successive modificazioni e integrazioni. Qualora venga richiesta concessione edilizia per la realizzazione di nuove strutture aziendali orientate all'attività agrituristica, sono ammessi tre posti letto per ettaro con destinazione agrituristica. Per ogni posto letto va computata una cubatura massima di 50 mc. Le volumetrie per i posti letto con destinazione agrituristica sono aggiuntive rispetto ai volumi massimi ammissibili per la residenza nella medesima azienda agricola in cui si esercita l'attività agrituristica. La superficie minima del fondo non deve essere inferiore a ha 3.00.

2. Il concessionario con dichiarazione sostitutiva di atto notorio da accludere alla richiesta di concessione edilizia deve impegnarsi a vincolare al fondo le strutture edilizie e a mantenere la destinazione agrituristica dei posti letto, per un periodo non inferiore a 5 anni, e per lo stesso periodo a non frazionare la superficie aziendale.

3. Il progetto edilizio deve prevedere sia le residenze sia le attrezzature e gli impianti, a meno che essi preesistano e siano adeguati alla produzione indicata nel progetto.

4. La sistemazione dei fabbricati rurali già esistenti e destinati all'agriturismo può avvenire, laddove necessario, attraverso interventi di restauro, adeguamento o ristrutturazione edilizia. Gli interventi di ristrutturazione edilizia devono essere effettuati nel rispetto delle caratteristiche degli edifici, conservandone l'aspetto complessivo e i singoli elementi architettonici. La realizzazione della ristrutturazione dei fabbricati agrituristici deve avvenire in armonia con il contesto paesistico-territoriale.

5. Per aziende aventi superficie minore o uguale a 10 ha il limite massimo per l'ospitalità presso l'abitazione dell'imprenditore agricolo e in altri fabbricati situati nell'azienda agricola è di 6 camere e 10 posti letto. Per lo stesso tipo di aziende il limite massimo per l'ospitalità è di 5 piazzole e 15 campeggiatori.

6. Per le aziende di dimensioni superiori è stabilito un incremento di un posto letto e di un campeggiatore per ogni ettaro oltre i 10, con il limite massimo di 12 camere e 20 posti letto e di 10 piazzole e 30 campeggiatori.

7. In aggiunta agli ospiti di cui ai commi precedenti, possono essere ospitate persone singole, comitive o gruppi organizzati per il solo consumo dei pasti, e comunque in numero non superiore a 80 coperti per pasto.

#### **ART. 33 - Punto di ristoro e turismo rurale**

1. Per turismo rurale, ai sensi della L.R. 12 agosto 1998 n. 27, si intende quel complesso di attività di ricezione, di ristorazione, di organizzazione del tempo libero e di prestazione di ogni altro servizio finalizzato alla fruizione turistica dei beni naturalistici, ambientali e culturali del territorio rurale extraurbano.

2. Nelle zone E sono ammesse strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti, e per il recupero del disagio sociale, punti di ristoro, insediamenti, attrezzature ed impianti di carattere particolare che per la loro natura non possono essere localizzati in altre zone omogenee con indice fondiario di 0,10 mc/mq.

3. Il lotto minimo vincolato per la realizzazione di nuovi punti di ristoro isolati deve essere di ha 3. In tal caso, quando il punto di ristoro è incluso in un fondo agricolo che comprende attrezzature e residenze, alla superficie minima di ha 3 vincolata al punto di ristoro, va aggiunta quella minima di ha 3 relativa al fondo agricolo.

4. L'attività di turismo rurale deve essere svolta nel rispetto delle seguenti condizioni:

a) offerta di ricezione e ristorazione esercitata in fabbricati rurali già esistenti ovvero nei punti di ristoro di cui all'Art.10 delle direttive per le zone agricole, adottate dalla Regione Sardegna in attuazione della L.R. 22 dicembre 1989 n. 45 e successive modifiche e integrazioni, da realizzarsi secondo le tipologie edificatorie rurali locali, nelle aree extraurbane agricole come individuate nel Piano urbanistico comunale;

b) ristorazione con pietanze tipiche della gastronomia regionale, preparate in prevalenza con l'impiego di materie prime di produzione locale;

c) allestimento degli ambienti con arredi caratteristici delle tradizioni locali, ed in particolare della cultura rurale della zona.

5. L'attività di turismo rurale deve essere svolta con le seguenti tipologie di esercizio:

a) esercizi alberghieri, di cui alla L.R. 14 marzo 1984 n. 22 e successive modifiche e integrazioni;

b) esercizi di ristorazione per la somministrazione di pasti e bevande, di cui alla lettera a), comma 1 dell'Art.5 della L. 25 agosto 1991 n. 287, e successive modifiche e integrazioni;

c) esercizi per la gestione di servizi di organizzazione e supporto alle attività didattiche all'aria aperta e per il tempo libero.

6. La sistemazione dei fabbricati rurali già esistenti e destinati al turismo rurale può avvenire, laddove necessario, attraverso interventi di restauro, adeguamento o ristrutturazione edilizia. Gli interventi di ristrutturazione edilizia devono essere effettuati nel rispetto delle caratteristiche degli edifici, conservandone l'aspetto complessivo e i singoli elementi architettonici.

7. La realizzazione dei punti di ristoro deve avvenire in armonia con il contesto paesistico territoriale, e nel rispetto delle tipologie edificatorie rurali tipiche del luogo.

#### **Art. 34 - Restauro e ampliamento**

1) Per le costruzioni esistenti nelle zone agricole sono ammessi la manutenzione ordinaria e straordinaria, i restauri, la ristrutturazione e l'ampliamento, ad eccezione degli edifici soggetti a vincolo monumentale ed artistico, la demolizione e la ricostruzione in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità.

- 1) La destinazione d'uso di costruzioni esistenti, non più funzionali alle esigenze del fondo, può essere convertita secondo quanto previsto al comma 1) dell'Art.30, sempreché il terreno su cui insistono le costruzioni non abbiano subito frazionamenti catastali in data successiva all'approvazione delle presenti norme.
- 2) l'ampliamento del volume residenziale deve essere realizzato utilizzando l'eventuale parte rustica contigua all'edificio, sempreché non necessaria alla conduzione del fondo.

### **Art. 35 - Annessi rustici, allevamenti zootecnico industriali e altri insediamenti produttivi agricoli**

- 1) I nuovi fabbricati di ricovero per allevamenti zootecnico-intensivi debbono distare almeno 20 mt. dai confini di proprietà. Detti fabbricati debbono distare altresì 500 mt. se trattasi di allevamento per suini, 300 mt. per avicunicoli e 100 mt. per bovini, ovicaprini ed equini, dal limite delle zone territoriali A, B, C, G.
- 2) I fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi dovranno avere un rapporto di copertura con l'area di pertinenza non superiore al 50 %.
- 3) Le distanze di cui ai commi precedenti, non si applicano agli impianti di acquacoltura e itticoltura e ai fabbricati di loro pertinenza.
- 4) I fabbricati per gli insediamenti produttivi di tipo agro-industriale sono ubicati nelle zone territoriali omogenee "D" industriali e nelle zone "E" agricole. Non sono ammessi in zona "E" interventi che comportino un'attività di trasformazione dei prodotti agricoli con carichi inquinanti elevati.
- 5) Il rapporto di copertura per gli insediamenti di tipo agro-industriale non può superare il 50% dell'area di pertinenza. Le serre fisse, senza strutture murarie fuori terra, sono considerate a C.C. per quanto attiene le distanze dai confini di proprietà.
- 6) Le serre fisse, caratterizzate da strutture murarie fuori terra, nonché gli impianti di acquacoltura e per agricoltura specializzata, sono ammesse nei limiti di un rapporto di copertura del 50% del fondo in cui insistono, senza limiti, al contempo, di volumetria.
- 7) Ogni serra purché volta alla protezione e forzatura delle colture, può essere installata previa autorizzazione edilizia, fermo restando che nelle zone vincolate, l'obbligo di acquisire il prescritto provvedimento autorizzativo di cui alla Legge 29 giugno 1937, n.1497.

### **Art. 36- Contenuti degli studi di compatibilità agro-ambientale**

1. Lo studio di compatibilità agro-ambientale, a corredo delle richieste di concessione edilizia deve integrare le informazioni relative all'area oggetto dell'intervento, fornendo una descrizione approfondita dei caratteri idrologici, climatologici, pedologici, e paesaggistici del sito; deve inoltre, analizzare dettagliatamente l'impatto paesaggistico ed ambientale - oltre alle eventuali modificazioni agronomiche e pedologiche - che l'intervento in esame produrrà sul sito e sull'area ad esso circostante, descrivendo le eventuali soluzioni applicabili per ridurre gli effetti negativi. Lo studio di compatibilità agro-ambientale dovrà essere corredato dei seguenti elaborati illustrativi e di indagine in scala non inferiore al 1:2000:

- a) individuazione fisico-descrittiva dell'ambito dove è prevista la realizzazione della proposta di piano o edificatoria;
- b) descrizione analitica sia dell'ambito oggetto dell'intervento che dei luoghi di più vasta area ad esso circostanti, con evidenziazione del grado di vulnerabilità dell'ambiente per effetto dell'intervento proposto, avendo particolare riguardo ai valori naturalistici e climatologici, ai beni storici e culturali, agli aspetti percettivi, alla conservazione dei suoli ed al rischio idrogeologico;
- c) descrizione delle caratteristiche progettuali dell'intervento proposto ed illustrazione delle possibili alternative di localizzazione;
- d) "Schema di visualizzazione" destinato a fornire elementi di supporto grafico e fotografico alla valutazione dell'intervento rispetto al sistema preesistente, consistente di (documentazione minima):
  - a) rilievo fotografico panoramico con riferimento ai punti di vista prevalenti e comunque significativi e di dettaglio;
  - b) visualizzazione, nell'ambito delle immagini fotografiche relative ai punti di vista prevalenti, della sagoma dell'intervento proposto, corredata dalle informazioni che si ritengono utili per la sua corretta definizione (tecnica costruttiva, materiali impiegati nelle strutture portanti, nelle coperture, negli infissi e negli intonaci, colori ecc....);
  - c) nel caso di interventi dimensionalmente rilevanti è necessario riferire l'analisi ad un ambito territoriale significativo;

- d) nel caso di trasformazioni edilizie limitate o nel caso di restauro o ampliamento di fabbricati di valore tradizionale, l'indagine può essere ricondotta alla rappresentazione del singolo edificio o della singola unità fondiaria;
- e) previsione delle soluzioni per la riduzione degli impatti connessi allo smaltimento dei reflui e dei rifiuti prodotti dall'insediamento;
- f) descrizione delle misure previste per eliminare i possibili effetti negativi e, se ineliminabili, per minimizzarne e compensarne lo sfavorevole impatto sull'ambiente.

### **Art. 37- Caratteristiche costruttive, tipologiche e formali degli interventi edilizi**

1. Per le costruzioni esistenti nelle zone agricole e nelle zone di salvaguardia sono ammessi la manutenzione ordinaria e straordinaria, i restauri, la ristrutturazione e l'ampliamento nei limiti consentiti dagli strumenti urbanistici nonché, ad eccezione degli edifici soggetti a vincolo monumentale ed artistico, la demolizione e la ristrutturazione in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità.

2. Nell'ambito delle zone E i nuovi interventi edilizi, le trasformazioni e gli ampliamenti dei fabbricati esistenti dovranno essere condotti con caratteristiche costruttive, tipologiche e formali coerenti con la tradizione locale e secondo le seguenti classi di attuazione:

a) *Corpi di fabbrica originari a conservazione integrale*. Si tratta di quelli per i quali è riconoscibile la permanenza di caratteri tipologici e costruttivi originari tali da richiedere la salvaguardia del corpo di fabbrica; per essi sono previste categorie di intervento che comprendono il risanamento conservativo (manutenzione e restauro), e con particolari cautele (con riferimento soprattutto all'uso di materiali e soluzioni costruttive quanto più possibile analoghi e/o coerenti con quelli tradizionali esistenti) la ristrutturazione interna;

b) *Corpi di fabbrica originari con raddoppio in altezza*. Si tratta di edifici tradizionali a solo piano terra la cui consistenza costruttiva e tipologica non richiede una salvaguardia integrale.

Per essi è prevista la possibilità di intervenire mediante la sopraelevazione: quindi al corpo di fabbrica a piano terra si applicheranno il regime di risanamento conservativo e la ristrutturazione interna, comprensiva dell'adeguamento dell'impianto murario all'eventuale raddoppio in altezza, mentre la sopraelevazione sarà regolata dalle indicazioni del successivo comma e).

c) *Corpi di fabbrica sostituiti, tipologicamente compatibili*. Si tratta di edifici totalmente o in gran parte rifatti e quindi non originari, la cui permanenza tuttavia non è in contrasto con il carattere storico-tradizionale dell'ambiente agricolo. Per essi è prevista una doppia possibilità: il mantenimento dell'assetto esistente, e quindi l'intervento in regime di manutenzione ordinaria o straordinaria e di ristrutturazione interna, oppure il rifacimento, e quindi la ristrutturazione globale, con o senza aumento di volume, nel rispetto delle indicazioni del successivo comma e);

d) *Corpi di fabbrica sostituiti, tipologicamente incompatibili*. Sono edifici totalmente rifatti e del tutto incompatibili con l'ambiente agricolo tradizionale. Per essi è prevista la semplice manutenzione; in alternativa è prevista la demolizione, parziale o totale, e la possibilità di costruire nuove volumetrie (ristrutturazione globale con o senza variazione di volume) nel rispetto delle indicazioni del successivo comma e)

e) *Corpi di fabbrica nuovi*, conseguenti ad un ampliamento o integrazione di edifici già esistenti o a demolizioni con ricostruzione o ancora a nuova costruzione ed in particolare:

*Fabbricati ad uso residenziale:*

Per i nuovi fabbricati ad uso residenziale sono elementi di riferimento progettuale:

a) *altezza*: con limitazione generalizzata a n. 2 (due) piani fuori terra, misurata alla linea di gronda, per gli edifici ad un piano terra min. 3 m., max 3,50 m., per edifici a due piani fuori terra, max. m 6,50. Nel caso di terreno acclive, l'altezza dovrà essere valutata su tutti i lati del fabbricato. Valori differenti possono essere prescritti in analogia a stati di fatto precedenti, o ad edifici preesistenti in aderenza o contigui. In ogni caso, l'altezza interna a ciascun piano non potrà essere inferiore a m 2.70 nè maggiore di m 3.80.

La volumetria massima edificabile per la residenza asservita ad una unità produttiva non potrà superare i 750 mc.

b) E' consentita, in aggiunta al corpo di fabbrica principale, la costruzione di loggiati a condizione che lo spessore non ecceda il 30% dello spessore del corpo di fabbrica principale e la loro superficie non ecceda il 50% dello sviluppo della facciata; le murature dovranno essere costituite con materiali tradizionali o ecologici (pietra, mattoni anche porizzati, terra cruda, ecc.); l'uso del cemento nelle nuove costruzioni dovrà essere limitato alle fondazioni, ai solai, alle strutture portanti quando strettamente necessario;

c) *tamponature ed isolamenti*: per gli ambienti residenziali dovranno essere previste adeguate soluzioni di isolamento termoacustico, preferibilmente attuate con l'uso di prodotti locali o

comunque, naturali (legno, sughero, terra paglia ecc.) oppure derivanti dall'uso di una massa muraria inerte, basate su un'eventuale analisi progettuale bioclimatica, tendente a minimizzare i consumi energetici;

d) sistema delle coperture: nessun vincolo alla tipologia delle coperture;

e) articolazione dei prospetti, proponendo soluzioni che favoriscono partiture regolari ed evitando il ricorso a balconi e corpi aggettanti ed escludendo altresì il ricorso ad eccessi di citazioni stilistiche non giustificate da un'analisi coerente della tradizione architettonica locale;

f) materiali di finitura (interni ed esterni), selezionando materiali e tecniche di posa in opera compatibili e coerenti con la tradizione locale, con particolare attenzione alle valenze cromatiche. La compatibilità dovrà riguardare anche gli elementi secondari di arredo esterno quali recinzioni, pavimentazioni, architravi, cornici, stipiti, porte, finestre ecc. Gli intonaci e le pitture dovranno essere preferibilmente realizzati con prodotti tradizionali e/o naturali (ad esempio a base di calce).

#### Fabbricati ad uso servizi agricoli/allevamenti:

a) La progettazione di nuovi fabbricati destinati a servizi agricoli o ad allevamenti dovrà verificare, con l'ausilio dello "Schema di visualizzazione" di cui all'articolo 36, comma d) delle presenti N.T.A., ogni elemento atto ad attenuare l'impatto visivo sul contesto preesistente. Le soluzioni prospettate, da articolare caso per caso, possono prevedere la formazione di barriere di verde, verifiche cromatiche, distribuzione dei volumi, uso di materiali a basso impatto, soluzioni bioecologiche ecc.

b) Le soluzioni progettuali (tipologie, materiali) dovranno quando possibile prendere spunto dalle indicazioni previste per i fabbricati residenziali, in particolare per quanto riguarda i criteri di inquadramento bioclimatico e i materiali, fatta salva l'adozione di eventuali soluzioni tecniche o costruttive finalizzate a migliorare la funzionalità tecnico-economica della struttura rispetto alle esigenze produttive aziendali;

c) I nuovi fabbricati destinati a servizi agricoli o ad allevamenti, se possibile, dovranno essere costruiti in aderenza al fabbricato residenziale, se esistente, ed in tal caso assumeranno gli stessi elementi di riferimento progettuale.

d) Nei casi ammessi l'ampliamento del volume residenziale deve essere realizzato utilizzando l'eventuale parte rustica contigua all'edificio, sempreché non necessaria alla conduzione del fondo.

2. Per ogni intervento effettuato nelle zone vincolate rimane l'obbligo di acquisire il prescritto provvedimento autorizzativo di cui alla normativa attualmente vigente.

4. Nei casi ammessi l'ampliamento del volume residenziale deve essere realizzato utilizzando l'eventuale parte rustica contigua all'edificio, sempreché non necessaria alla conduzione del fondo.

5. È vietata la costruzione di nuovi corpi con l'abbandono contestuale di volumi esistenti.

#### **ART. 38 - Frazionamenti e Accorpamenti**

1) I frazionamenti e gli accorpamenti che risultano dallo stato di fatto catastale alla data di adozione delle presenti norme costituiscono riferimento fondiario per l'applicazione delle stesse.

**Le aree identificate "B1 SATURO" all'interno del Piano Urbanistico Comunale di Narco sono normate dagli articoli 16 e 17 appresso descritti:**

#### **ART. 16 - Norme Generali di Zona B**

1. La zona di Completamento "B" comprende le aree totalmente o parzialmente edificate, secondo la verifica di sussistenza del rapporto volumetrico di cui all'Art.3 del D.A. 2266/U del 20.12.83, per i Comuni di III Classe, e dotate delle relative infrastrutture di urbanizzazione primaria.

2. Sulle aree attualmente inedificate sono generalmente consentite nuove costruzioni, incluse quelle eventualmente relative ad attrezzature per il verde pubblico, servizi pubblici, sistemazioni della rete viaria e parcheggi pubblici, stabiliti anche attraverso corrispondenti destinazioni previste dal P.U.C. o da strumento urbanistico attuativo.

3. Nelle aree inedificate nelle quali insistevano edifici demoliti totalmente o parzialmente è consentita la ricostruzione, ed il volume riedificabile non dovrà eccedere quello di cui ai successivi articoli secondo le destinazioni d'uso previste.

4. Qualora a seguito della ricostruzione o nuova edificazione si rendesse necessario, per una migliore integrazione con il tessuto edilizio e viario circostante, cedere a prezzo simbolico alcune parti dell'area fondiaria oggetto dell'intervento, il volume edificabile dovrà essere calcolato applicando l'indice fondiario all'area originale senza che ciò comporti variante al P.U.C.

**5.** Nelle zone B sono previsti cambiamenti di destinazione d'uso residenziali in destinazioni non residenziali, purché compatibili con le destinazioni d'uso previste per ciascuna zona o sottozona. Il medesimo cambiamento di destinazione d'uso potrà essere previsto per gli immobili che non riescano a soddisfare le minime condizioni di abitabilità per caratteristiche tipologiche o situazioni non modificabili, quali la collocazione a piano terra, la mancanza di idonee condizioni di areazione ed illuminazione ed altre condizioni.

**6.** Nella zona B, il P.U.C. può attuarsi anche per strumenti attuativi che saranno redatti nel rispetto di quanto stabilito nelle presenti norme con le limitazioni previste per ciascuna zona o sottozona.

**7.** Qualora gli interventi di demolizione e ricostruzione siano estesi ad un intero isolato, definito da strade, piazze o spazi pubblici o comunque da delimitazioni di zona, è consentita la conservazione dell'intera volumetria esistente nell'isolato stesso, a condizione che la ricostruzione avvenga secondo un piano particolareggiato e di recupero esteso all'intero isolato. Per volumetria esistente va considerata quella legittimamente realizzata.

**8.** Nella zona B, per i nuovi edifici è prescritta una altezza massima non superiore a quella del più alto degli edifici esistenti nelle aree confinanti edificate ed un distacco dal filo stradale e dai confini interni non inferiore a quello prevalente corrispondente degli stessi edifici confinanti; in ogni caso i distacchi dai confini interni dovranno essere non inferiori a m 4,00 e comunque tali da garantire una distanza minima assoluta di m 8,00 dalle pareti degli edifici esistenti antistanti, qualora anche una sola delle pareti fronteggianti sia finestrata.

Nei lotti ineditati aventi un fronte stradale inferiore a m. 16,00, qualora su almeno uno dei due confini laterali esista una costruzione sul confine comune, è consentita la costruzione in aderenza alla costruzione esistente.

**9.** Le recinzioni tra privati, nelle zone di completamento residenziale non potranno superare l'altezza di m. 2,20 e potranno essere realizzate interamente in muratura. Il tipo di recinzione da adottare deve essere adeguato alla zona sia per forma che per aspetto. Le recinzioni prospicienti strade e spazi di uso pubblico, non potranno superare l'altezza di m. 2,00. Dovranno essere realizzate con la parte bassa in muratura di altezza massima di m. 1,00 e la parte alta a giorno di altezza non superiore a m. 1,00. Le nuove recinzioni fronteggianti strade e piazze pubbliche dovranno essere eseguite in arretramento sul confine stradale di almeno m. 1,20.

L'Amministrazione, in caso di recinzioni di lotti fronteggianti strade ed aree pubbliche, confinanti con altri lotti con recinzioni esistenti, potrà concedere l'allineamento con queste ultime anche se questo comporti una distanza dal confine stradale inferiore a m. 1,20.

**10.** All'interno delle zone B sono individuati ambiti urbani definiti meritevoli di essere conservati per gli elementi esterni, come facciate, proporzioni delle aperture e dei volumi e cromatismi. Per questi ambiti l'organizzazione e l'utilizzazione degli spazi interni sono condizionate al rispetto delle facciate.

**11.** La zona di Completamento è suddivisa in quattro sottozone

B1: COMPLETAMENTO SATURO

B2: COMPLETAMENTO INTENSIVO

B3: COMPLETAMENTO SEMINTENSIVO

B4: COMPLETAMENTO ESTENSIVO

**12.** All'interno delle zone B sono stati individuati, inoltre, areali che si intendono conservare nella loro destinazione prevalente di aree verdi (verde privato) ineditabili connesso alla residenza dalla quale dipende e vi si accede. L'ambito urbano così definito risulta così caratterizzato dalla presenza di aree verdi sistemate a giardino, orto, con limitate volumetrie che si intendono preservare nell'equilibrio in cui esse si trovano.

a). Nei "verde privato" come sopra definito, deve essere conservata di norma la attuale consistenza

edilizia. Nelle aree di verde privato è ammessa la costruzione di locali per autorimessa (1mq/10 mc. della unità abitativa principale al quale è asservita) a servizio dell'unità residenziale asservita.

- b). Le destinazioni d'uso esistenti dalla data di approvazione delle presenti norme di attuazione possono essere conservate anche se difformi da quelle previste all'Art.4.
- c). Sono ammesse opere di giardinaggio per il mantenimento e l'integrazione vegetale dei giardini, opere di manutenzione degli elementi architettonici e d'arredo esterno, come percorsi, selciati, pozzi.
- d). Sono ammesse le destinazioni d'uso (ART.7): a1 (esistente), d1 (esistente).
- d). Sono ammessi i seguenti interventi (ART.9): a, b, c.

## **ART. 17 - Norme speciali di sottozona B1: Completamento Saturo**

1. La sottozona B1 delimita ambiti urbani caratterizzati da complessi edilizi definiti nei rapporti fra le masse, nella posizione e sagoma degli edifici singoli esistenti che li compongono, con tipologia prevalente a corte o continua.
2. Le demolizioni e ricostruzioni di singoli fabbricati potranno avvenire nel rispetto della tipologia esistente al contorno e con la conservazione degli spazi interni sistemati a giardini, ma nei limiti previsti da questo stesso articolo
3. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso (ART.7):  
a1, a2, b1, b3, b4, b5, b6, b7, b8, b9, c1, c2, c3, c4, c5, c7, c8, e2, f1
4. Sono ammessi i seguenti interventi (ART.9):  
a, b, c, d, e, f, g, h, i, k
5. Sono definiti i seguenti parametri di edificabilità (ART.5)  
\*If = 2,00 mc/mq.  
\*Hmax = non superiore a quella massima presente nell'isolato e comunque non maggiore di 9,50 m.  
\*Ic = 50% esistente  
\*da =all  
\*dc = 4,00 m.  
\*df = 8,00 m.  
\*dpf = 8,00 m.

### **• Analisi del risultato del sopralluogo:**

#### **1°) FABBRICATO PRINCIPALE "CASA COLONICA"**

Dal rilievo del fabbricato sono state riscontrate alcune difformità, una parte del piano seminterrato è stata modificata, anziché essere destinata interamente a magazzino è stata adibita ad uso residenziale e non totalmente ad uso magazzino come indicato negli elaborati allegati al titolo rilasciato. Le superfici aeroilluminanti non soddisfano 1/8 della superficie utile. Di conseguenza i magazzini rilevati hanno una superficie utile di molto inferiore a quella assentita.

Il piano terra è ad uso residenziale il quale a parte alcuna lieve difformità rientrante nella tolleranza del 2% è rispondente all'elaborato planimetrico allegato al progetto assentito. La scala d'accesso che permette di accedere dal cortile a questo livello è differente da quella di progetto in quanto il fabbricato su quel lato ha un fuori terra superiore ai 0,70 metri di progetto.

Rispetto al progetto approvato non è stato a tutt'oggi realizzato l'appartamento al piano primo, in effetti è stata realizzata solo la scala che dal cortile permette di raggiungere la terrazza. Si puntualizza che al fine di regolarizzare il fabbricato è necessario effettuare un accertamento di conformità "Concessione in Sanatoria" con opere al fine di ripristinare lo stato assentito

## **2°) FABBRICATO COLLABENTE**

In posizione quasi frontale al fabbricato principale, ad una distanza di 10 metri è stato rilevato un fabbricato collabente che in parte si sviluppa su due livelli. **(ALLEGATO 14)**

## **3°) SERRE**

Sono state rilevate tre serre con struttura metallica prefabbricata, su fondazione in CIs armato, copertura in vetro "giardiniera" dello spessore di 4 mm, il muretto di chiusura perimetrale in blocchetti non è presente. stato realizzato.

La signora Trogu ha precisato che le serre sono state distrutte durante un'alluvione di qualche anno fa che aveva anche alterato tutte le quote del terreno circostante.

Le serre hanno dimensioni inferiori rispetto a quelle di progetto.

La serra più grande è ad una navata di larghezza 12,80 m e lunghezza di circa 45,00 m; mentre altre due sono dimensionalmente più piccole una navata di larghezza 12,80 m e lunghezza di circa 26 metri.

**Allo stato attuale la superficie coperta delle serre è pari a 1.241,60 mq (ALLEGATO 14)**

## **3°) TERRENI**

Dall'analisi dello stato dei luoghi i terreni sono a mio avviso incolti ed in stato di abbandono.

### **RISPOSTA AL QUESITO 4**

È stata accertata la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nell'atto di pignoramento ad eccezione dell'unità collabente e delle serre che non sono state menzionate.

### **RISPOSTA AL QUESITO 5**

Dalle indagini catastali eseguite e dall'analisi dello stato dei luoghi è emerso che i fabbricati non erano stati accatastati, ho provveduto così alla regolarizzazione degli stessi previa autorizzazione del Giudice. Rilievo ed elaborazione del Tipo Mappale ed accatastamento delle planimetrie mediante procedura Docfa. **(ALLEGATO 4 - 16)**

### **RISPOSTA AL QUESITO 6**

Dal punto di vista urbanistico secondo il vigente P.U.C. (Piano Urbanistico Comunale) gli immobili eseguiti ricadono in zona "E2" sottozona della zona omogenea "E".

I titoli edilizi rilasciati:

- **Concessione Edilizia n. 37 del 13/08/1992** relativa all'esecuzione di casa colonica, magazzino, deposito attrezzi quali opere per il miglioramento fondiario;
- **Autorizzazione di variante per opere in corso n. 6/1995**, prot. n. 751 del 09/05/1995  
**(Allegato 7)**

### **RISPOSTA AL QUESITO 7**

Il bene pignorato in questione per tipologia e caratteristiche urbanistiche, costruttive e di superficie,

non è divisibile in più lotti. Si precisa che le volumetrie assentite sono calcolate sul totale delle aree oggetto di pignoramento.

### **RISPOSTA AL QUESITO 8**

Gli immobili pignorati fabbricati e terreni sono di proprietà di Trogu Antonella e Palmas Adriano ciascuno per una quota pari ad un 1/2. **(Allegato n. 4)**



### **RISPOSTA AL QUESITO 9**

Al momento del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] coniuge di [REDACTED] [REDACTED] ivi residenti. **(Allegato n. 5)**

### **RISPOSTA AL QUESITO 10**

Gli immobili pignorati risultano di proprietà di [REDACTED] ciascuno per la quota di 1/2, non esiste alcuna sentenza di divorzio e/o di assegnazione. **(Allegato n. 3 - 4)**



### **RISPOSTA AL QUESITO 11**

Nell'immobile esecutato lo scrivente CTU non ha riscontrato vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

### **RISPOSTA AL QUESITO 12**

Il sottoscritto CTU non ha rilevato l'esistenza di vincoli e pesi gravati da censo, livello o uso civico, diritti demaniali od altro.



### **RISPOSTA AL QUESITO 13**

Il procedimento estimativo utilizzato per la stima dell'immobile esecutato consisterà nel determinare quel valore che avrebbe la maggiore probabilità, tra quelli possibili, di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta. Come la dottrina estimale insegna, un bene può essere valutato con riferimento a diversi aspetti economici, la cui scelta è strettamente connessa allo scopo della stima. Nel caso specifico, l'aspetto economico è individuato nel più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare, da valutare allo stato attuale.

Fra i diversi metodi che si possono utilizzare per determinare il valore di mercato, si è ritenuto più idoneo mediare tra quello analitico e quello sintetico comparativo.

### **Stima analitica - Il procedimento**



Il criterio applicabile ai fini della determinazione del valore di mercato, si basa sull'applicazione dell'espressione  $V=B/i$ , dove B è il reddito medio annuo ritraibile dal proprietario, con il fabbricato dato in locazione, o supposto tale. Il valore B viene determinato per differenza tra il canone medio annuo normale di affitto e le spese medie annue normali che sostiene, o dovrebbe sostenere il proprietario con il fabbricato dato in locazione (quote assicurative, deprezzamento, manutenzione dei manufatti, servizi vari, imposte, tasse e contributi vari, spese di amministrazione ecc.) Nel caso

specifico in esame l'ammontare di tali spese può ragionevolmente fissarsi nella misura del 25% del canone annuo. Con  $i$  si è indicato il saggio di capitalizzazione, o saggio medio di investimento del fabbricato in oggetto, ricavabile in modo diretto attraverso confronto con altri fabbricati simili, di cui sono noti i redditi e i valori, oppure per via indiretta sulla base del saggio di interesse mediamente ritraibile da altri investimenti paragonabili per sicurezza e durata d'impiego. Trattandosi nel caso in esame di fabbricato ad uso residenziale, e tenuto conto di quanto illustrato in precedenza, valutate le influenze ascendenti e discendenti, il valore  $i$  mediamente si aggira tra il 4,5/5,5 lordo può essere ragionevolmente fissato in ragione del 4,5%.

### **Stima sintetica - procedimento**

Si tratta di esprimere un giudizio di equivalenza che scaturisce da un confronto con beni analoghi oggetto di scambio negli ultimi tempi, utilizzando quale parametro il valore per unità di superficie convenzionale (€/mq).

Per entrambe le metodologie di stima si è fatto riferimento sia a quanto riportato dal borsino delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, sia a quanto riportato dagli annunci di vendita/affitto delle agenzie immobiliari più affermate e competenti che esercitano sul territorio comunale nella zona di interesse dell'immobile oggetto di stima.

## **STIMA ANALITICA**

### **Il calcolo**

Per procedere alla stima analitica dell'immobile pignorato la scrivente ha preso in considerazione due parametri di riferimento:

1. La banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle entrate aggiornata al secondo semestre 2021 relativamente alla zona Suburbana - Codice di zona: E2 - Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo civile abitazione - Destinazione: Residenziale; **(Allegato 10)**
2. Il valore di mercato degli affitti mensili in locazione tratto dalle agenzie immobiliari locali nella stessa zona del bene pignorato. **(Allegato 11)**

A tal fine utilizzando il primo parametro di riferimento considerato, tratto dalla banca dati dalle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle entrate, è stato ipotizzato un più probabile canone di affitto per l'unità immobiliare esecutata destinata ad abitazione di tipo abitazione civile, nelle condizioni e stato in cui si trova, escluso gli arredi, pari a € 2,50 a mq lordi/mese, per un importo mensile conseguente di  $(mq\ 141,50 \times 2,50\ €/mq) = €\ 353,75$  mensili anticipati oltre l'affitto dei locali ad uso magazzino di  $(145,00 \times 1,00\ €/mq) = €\ 145,00$ . Totale affitto abitazione e magazzini paria  $(€\ 353,75 + 145,00€) = €\ 498,75$

Utilizzando il secondo parametro di riferimento, cioè secondo l'andamento immobiliare della zona rispetto agli affitti mensili di immobili simili a quello in esame, dati in locazione attraverso le agenzie immobiliari, si aggira mediamente tra € 450,00 e € 550,00 mensili anticipati.

Considerati i valori ricavati dai due parametri la scrivente ritiene di adottare quale canone ordinario anticipato il valore puro di locazione di € 500,00 escluso spese di utenza e varie.

Il saggio di capitalizzazione derivata dal rapporto tra il reddito annuo ed il prezzo di mercato di tale immobile. Per gli immobili residenziali mediamente si aggira fra il 4,5/ 5,5 % lordo.

Nel caso specifico si applica un saggio di interesse pari al 4,5%

Tutto ciò premesso si ottiene:

Canone ordinario mensile anticipato: € 500,00

Canone annuo posticipato: € 500,00 x (12+78/12x0,045) = € 6.146,25

Manutenzione, imposte, amministrazione e altre voci:

€ 6.146,25 x 0,25 = € 1.536,56

Per cui: € 6.146,25 - € 1.536,56 = € 4.609,69

Valore di calcolo: € 4.609,69 / 0,045 = € 102.437,55

Valore di calcolo arrotondato: € 4.609,69 / 0,045 = € **102.437,55**

#### **Calcolo delle detrazioni per il ripristino dello stato assentito di progetto**

- Spese Tecniche € 4.000,00
- Spese Edilizia Privata € 1.500,00
- Spese opere edili € 10.000,00
- **TOTALE SPESE per la regolarizzazione del fabbricato € 16.500,00**

#### **Determinazione del valore secondo la stima analitica.**

Da quanto sopra descritto si ottiene che:

Valore attuale del fabbricato =

= Valore di calcolo – (spese di manutenzione + debito spese condominiali)

Valore di calcolo = [€ 102.437,55 – € 16.500,00] = € 85.937,55

#### **STIMA SINTETICA**

#### **A) ABITAZIONE “CASA COLONICA”**

##### **Il calcolo**

Per procedere alla stima sintetica dell'immobile pignorato la scrivente ha preso in considerazione due parametri di riferimento:

1. La banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle entrate aggiornata al secondo semestre 2021 relativamente alla zona periferia abitato - Codice di zona: E2 - Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo civile - Destinazione: Residenziale; **(Allegato 9)**
2. Il valore di mercato di immobili in vendita tramite l'ausilio delle agenzie immobiliari locali, aventi stesse o simili caratteristiche a quello in oggetto localizzati nella stessa zona. **(Allegato 10)**

A tal fine utilizzando il primo parametro di riferimento considerato, tratto dalla banca dati dalle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle entrate, è stato ipotizzato un più probabile valore di mercato per l'unità immobiliare eseguita destinata ad abitazione di tipo economico, nelle

condizioni e stato in cui si trova, escluso gli arredi, pari a € 900,00 a mq lordi.

Utilizzando il secondo parametro di riferimento (max), cioè secondo l'andamento immobiliare di immobili in vendita attraverso supporto delle agenzie immobiliari locali, attraverso un'accurata indagine ed un adeguato confronto dei valori di mercato di immobili simili a quello oggetto di valutazione, tenuto conto della zona di ubicazione, delle caratteristiche tecnologiche, della consistenza, della destinazione, dello stato di conservazione e manutenzione, è stato possibile determinare su più campioni di unità immobiliari, un valore commerciale medio oscillante tra € 135.000,00 e € 150.000,00 quindi tra €/mq 643,86 e €/mq 1.250,00 (**Allegato n. 10**)

**Nel caso specifico è stato assunto un valore medio pari a €/mq 940,00**

In base alle misurazioni effettuate e dalla restituzione planimetrica (**Allegato n. 8**), risultano le seguenti superfici lorde coperte (comprehensive di tamponature e tramezzi):

- Superficie Commerciale lorda residenziale mq. 141,50
- Superficie Commerciale lorda non residenziale balcone=mq. 23,16x0,25=mq. 5,39
- Superficie Commerciale lorda non residenziali magazzini =mq. 145,00x0,40=mq.58,00

**TOTALE SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE = mq. 205,29**

Il valore dell'immobile in esame, tenuto conto di quanto sopra considerato risulta quindi pari a:  
€/mq 940,00 x mq 205,29 = **€ 192.972,60**

**Calcolo delle detrazioni per il ripristino dello stato assentito di progetto**

- Spese Tecniche € 4.000,00
- Spese Edilizia Privata € 1.500,00
- Spese opere edili € 10.000,00
- **TOTALE SPESE per la regolarizzazione del fabbricato € 16.500,00**

**Determinazione del valore secondo la stima sintetica**

Da quanto sopra descritto si ottiene che:

Valore attuale dell'immobile = Valore di calcolo – (spese di manutenzione + debito spese condominiali):

- **Valore di calcolo = [€ 192.972,60 – € 16.500,00] = € 176.472,60**

Visti i risultati ottenuti con l'applicazione dei due metodi di stima, analizzato il mercato immobiliare nella zona d'interesse, viste le caratteristiche costruttive dell'immobile, lo stato dei luoghi e la conformità dello stesso rispetto atti autorizzativi, la scrivente CTU al fine di addivenire al valore di mercato dell'immobile esecutato, ritiene di procedere alla media aritmetica tra i due valori ottenuti.

**Comparazione fra i risultati ottenuti:**

Valore ottenuto da stima analitica € **€ 85.937,55**

Valore ottenuto da stima sintetica € **176.472,60**

**a) Valore medio delle due stime = (€ 85.937,55 + € 176.472,60) / 2 = € 131.205,07**

b) **Stima Unita Collabente a corpo € 12.000,00**

c) **Stima delle serre aventi una superficie lorda pari a 1.241,60 mq, considerato un valore di €/mq 15,00, [1.241,60x16,00€/mq] = € 19.865,60**

d) **Stima dei terreni in zona E2** da un'approfondita indagine di mercato i valori sono compresi tra i 4,50 €/mq e 5,50 €/mq ora tenuto conto della posizione e della potenzialità edificatoria residua, si decide per un valore medio pari 5,00 €/mq.

**Stima dei Terreni = [mq 30.029,00x5,00€/mq] = € 150.145,00**

**TOTALE STIMA = (131.205,07€+12.000,00€+19.865,60€+150.145,00) = € 313.215,67**

La scrivente C.T.U. tenuto conto sia delle spese per la regolarizzazione del fabbricato principale "casa colonica" che dello stato di ogni singolo immobile oggetto della presente relazione periziale ritiene che il valore di mercato più probabile del complesso degli immobili pignorati ammonti a € **313.215,67 (diconsi euro trecento tredicimila duecentoquindici/67).**

#### **RISPOSTA AL QUESITO 14**

Gli immobili eseguiti non ricadono all'interno di un condominio.

#### **RISPOSTA AL QUESITO 15**

Il C.T.U. ha provveduto a compilare la check list dei principali controlli effettuati, nonché il riepilogo di tutti i dati inerenti alla procedura esecutiva. **(Allegato 11)**

#### **CONCLUSIONI.**

Avendo assolto il mandato affidatomi dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione, rassegno la presente relazione di consulenza tecnica con gli allegati e la documentazione fotografica.

Il trattamento dei dati personali presenti nella relazione e allegati deve essere effettuato ai sensi del D.lgs. 196/2003, della delibera del Garante n° 46/2008 e dell'art. 616 del c.p.

Selargius li, 30/09/2022

**IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

**Dott. Ing. Angela Cinus**

## ELENCO ALLEGATI

- ALLEGATO 1\_RICEVUTA INVIO MODULO INFORMATIVO PER GLI 'ESECUTATI
- ALLEGATO 2\_CERTIFICAZIONE NOTARILE IMMOBILI ESECUTATI
- ALLEGATO 3\_ISPEZIONI IPOTECARIE
- ALLEGATO 4\_VISURA E PLANIMETRIA IMMOBILE
- ALLEGATO 5\_CERTIFICATO DI RESIDENZA, STATO CIVILE DEGLI ESECUTATI
- ALLEGATO 6\_CDU DEGLI IMMOBILI ESECUTATI
- ALLEGATO 7\_RISULTANZE ACCESSO ATTI IMMOBILE
- ALLEGATO 8\_ELAVORATI PROGETTUALI DELLO STATO DI FATTO
- ALLEGATO 9\_SPECIFICHE QUOTAZIONI IMMOBILIARI BORSINO A.E.
- ALLEGATO 10\_ANNUNCI DI VENDITA AGENZIE IMMOBILIARI LOCALI
- ALLEGATO 11\_CHECK LIST SUI CONTROLLI EFFETTUATI
- ALLEGATO 12\_RIEPILOGO DATI ESECUZIONE IMMOBILIARE
- ALLEGATO 13\_VERBALE DI SOPRALLUOGO
- ALLEGATO 14\_DOC. FOTOGRAFICA IMMOBILE
- ALLEGATO 15 \_APE N. 6/2022 DELL'IMMOBILE
- ALLEGATO 16\_RICEVUTE APPROVAZIONE ACCATASTAMENTO DEI FABBRICATI
- ALLEGATO 17 \_SPESE ANTICIPATE ALL'AGENZIA DEL TERRITORIO
- ALLEGATO 18\_SPESE ANTICIPATE CDU\_SPESE INVIO A/R
- ALLEGATO 19\_SPESE ANTICIPATE ISPEZIONI IPOTECARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it