



Ing. Alberto De Santis



Esecuzione Immobiliare N 621/1993



Creditore procedente: [REDACTED]



Debitore: [REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]



Giudice dell'esecuzione:

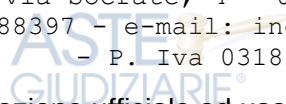


Dott.ssa Flaminia Ielo

Consulente tecnico d'ufficio:

Ing. Alberto De Santis

- via Socrate, 4 - 09134 Cagliari -
- cell. 392/1688397 - e-mail: ingalbertodesantis@gmail.com -
- P. Iva 03182280929 -





Ing. Alberto De Santis



Esecuzione Immobiliare N 621/1993



Creditore procedente: [REDACTED]



Debitore: [REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]



Consulente Tecnico d'Ufficio:

Ing. Alberto De Santis



RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO

Nell'udienza del giorno 15/10/2020, presso il Tribunale di Cagliari, il Giudice Dott.ssa Flaminia Ielo mi conferiva l'incarico di consulenza tecnica nella procedura di espropriazione immobiliare n. 621/1993 promossa da [REDACTED]

[REDACTED]
mi venivano posti i seguenti quesiti:



- via Socrate, 4 - 09134 Cagliari -
- cell. 392/1688397 - e-mail: ingalbertodesantis@gmail.com -
- P. Iva 03182280929 -

2/69



Ing. Alberto De Santis

1) 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.);*

Sono stati effettuati i sopralluoghi in data 03.03.2021, 03.02.2021 e 15.10.2021 di cui si riportano i verbali in allegato (All. 01).

I beni oggetto di pignoramento sono siti in Decimoputzu (CA) e risultano suddivisi in n. 3 lotti di vendita, ed in particolare: il **lotto n. 1** consiste in una unità immobiliare residenziale sita in via Chiesa, n. 47 distinta al N.C.E.U. Foglio 25 Mappale 4551; il **lotto n. 2** consiste in alcuni terreni siti in Loc. Rio Becciu per un totale di 19.165,00 m², di cui quello distinto al N.C.T. al Foglio 15 Mappale 95 di m² 5.125,00 e quello distinto con il Mappale 96 di m² 14.040,00, vi sono inoltre 6 serre ed un magazzino; il **lotto n. 3** consiste in alcuni terreni siti in Loc. Bia Serru Gureu per un totale di 17.177,00 m², di cui quello distinto al N.C.T. al Foglio 4 Mappale 92 di m² 8.510,96, quello distinto con il Mappale 96 di m² 4.540,96 e quello distinto con il Mappale 192 di m² 4.127,00.

LOTTO N. 1

▪ UBICAZIONE

Provincia di Cagliari – Comune di Decimoputzu via Chiesa, n. 47



Foto aerea - Inquadramento

LOCALIZZAZIONE

L'immobile è sito in un contesto urbanizzato e si trova nei pressi dei campi sportivi, vi è una ampia area cortilizia sul retro, questa ha un ingresso diretto da piazza S. Giorgio, 5.

DATI CATASTALI

Ufficio tecnico erariale di Cagliari

Nuovo Catasto Edilizio Urbano

Comune Censuario di Decimoputzu (CA)

Foglio 25, Particella 4551

Nuovo Catasto Terreni

Comune Censuario di Decimoputzu (CA)

- via Socrate, 4 - 09134 Cagliari -
- cell. 392/1688397 - e-mail: ingalbertodesantis@gmail.com -
- P. Iva 03182280929 -

4/69



L'immobile oggetto della presente perizia è edificato in un lotto di forma pressoché rettangolare di 845 m², l'edificio residenziale si sviluppa su due livelli fuori terra, vi è inoltre un ampio sottotetto. La planimetria è con sagoma irregolare e risulta in parte in arretramento ed in parte sul filo stradale nel prospetto su via Chiesa, le due facciate laterali risultano in aderenza agli edifici confinanti mentre il quarto prospetto si affaccia su un ampio cortile. La facciata su via Chiesa del piano primo è in arretramento rispetto al piano sottostante per cui è ricavata una terrazza a livello. Nel cortile retrostante è edificato un immobile rettangolare in aderenza al confine laterale del lotto, questo è costituito da tre magazzini ed una tettoia, vi è un'altra tettoia rettangolare costruita anch'essa in aderenza ma nel confine opposto.

I prospetti dell'immobile residenziale risultano intonacati e tinteggiati solo nel prospetto su via Chiesa, mentre gli altri risultano solo intonacati, gli altri immobili risultano parzialmente intonacati.

L'immobile residenziale è edificato in muratura portante con solai in laterocemento, la copertura è a falda doppia. L'edificio dei magazzini è realizzato in blocchetti di cemento e copertura in eternit, è in eternit anche la copertura dell'altra tettoia.

L'immobile è stato edificato a seguito del rilascio da parte del Comune di Decimoputzu della Concessione Edilizia n. 19 del 14/04/1978.

▪ DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'edificio principale è stato di fatto frazionato, vi è un appartamento al piano terra ed uno al piano primo anche se non è stata demolita la scala di collegamento interna tra i due livelli ma solo chiusa con degli infissi posti al piano primo. Sui due fronti liberi è stata realizzata una scala esterna per parte che permette l'accesso indipendente al piano primo dai due ingressi.



L'appartamento al piano terra è di circa 220,00 m² lordi e consiste in due stanze da letto, un soggiorno, una stanza da pranzo con cucina adiacente, uno sgabuzzino ed un bagno.

L'ingresso principale è sulla via Chiesa, questa parte dell'edificio è in arretramento rispetto al fronte stradale per cui a separarlo dalla via vi è un cortile di circa 24,00 m². Una volta entrati ci si trova in un ampio androne, di quasi 40,00 m², lungo il quale si distribuiscono le varie stanze dell'appartamento. La prima parte dell'androne in progetto costituisce un loggiato, con il sopralluogo si è constatato che è stato chiuso con delle vetrate di 2,10x2,60 m. L'accesso originario, posto più all'interno rispetto alle vetrate, risulta demolito. A sinistra della porta d'ingresso vi è il salone, è di circa 38,00 m², vi è un infisso di dimensioni 1,70x1,45 m. Proseguendo lungo il corridoio vi sono sulla destra le due stanze da letto, la prima è di circa 20,00 m², vi è un infisso di dimensioni 1,50x1,35 m che si affaccia sulla parte del corridoio che costituiva in precedenza il loggiato. La seconda è di circa 25,00 m², vi è un infisso di dimensioni 1,60x1,45 m che si affaccia sul cortile retrostante. Sul lato sinistro del corridoio invece troviamo uno sgabuzzino cieco di circa 6,00 m², la rampa di scale per accedere al primo piano ed il bagno, questo è di circa 9,50 m², vi è un infisso di dimensioni 0,95x1,45 m che si affaccia sul cortile retrostante. Alla fine del corridoio troviamo la sala da pranzo dotata di camino, è di circa 26,00 m², vi è un infisso di dimensioni 1,60x1,45 m che si affaccia sul cortile retrostante ed una porta finestra di 1,60x2,25 m che permette di accedere al cortile. Sul lato sinistro della sala, in collegamento diretto, c'è la cucina, è di circa 8,50 m², vi è una porta finestra di 1,60x2,20 attraverso la quale si può accedere al cortile.

L'altezza interna è di 2,85 m

Le stanze da letto e quella da pranzo sono dotate di pompe di calore. Nella sala da pranzo è presente anche una stufa a pellet. L'acqua calda sanitaria è prodotta attraverso uno scaldino a gas.

La pavimentazione si differenzia per colori nelle varie parti dell'appartamento, è in gres, la mattonella è circa 30x30 cm. Nel bagno è 20x20 cm; il battiscopa è in



gres; nel bagno il rivestimento è in gres con una mattonella rettangolare di dimensioni 20x20 cm, è presente un lavandino, il wc, il bidet ed una doccia.

Gli infissi interni sono lignei di buona qualità, quelli esterni sono monoblocco in alluminio con vetro camera ad anta scorrevole. Sono provvisti di sistemi oscuranti con tapparella in PVC.

Per quanto riguarda gli impianti, l'impianto elettrico, idrico e di condizionamento sono realizzati sottotraccia e risultano funzionanti. Nulla si può dire sulla loro conformità alla legge 37/2008, nell'accesso agli atti non sono state trovate le relative dichiarazioni.

Lo stato di conservazione è nel suo complesso buono ma necessita di una ristrutturazione.

L'appartamento al piano primo è di circa 180,00 m² lordi, vi si può accedere o attraverso la scala che si trova nel cortile su via Chiesa o da una scala sita nel cortile retrostante. Consiste in tre stanze da letto, un ampio ambiente soggiorno con angolo cottura ed un bagno. Di fronte alla scala interna che lo collega al piano terra si trova una scala a chiocciola che porta al sottotetto non abitabile, oggi utilizzato come locale di sgombero. Vi è inoltre una terrazza al piano sul fronte stradale di via Chiesa di circa 40,50 m².

Dall'ingresso su via Chiesa si accede all'andito di ingresso, sulla destra vi è la sala da pranzo dotata di camino, di circa 23,40 m², con angolo cottura, c'è un infisso di dimensioni 1,40x1,35 m, mentre sinistra si trova il soggiorno, di circa 31,00 m², è illuminato da un infisso di dimensioni 1,90x2,15 m. Queste parti dell'immobile, per quanto distinguibili, costituiscono un unico ambiente, infatti sono tra loro comunicanti in maniera diretta non essendoci alcuna porta che li separa. Proseguendo lungo il corridoio si accede ad un andito attorno al quale è distribuita la zona notte. Sulla destra c'è una camera da letto di circa 19,00 m², vi è un infisso di dimensioni 1,40x1,35 m che si affaccia sul cortile retrostante. Di fronte si trova il bagno, è di circa 11,75 m², vi è un infisso di dimensioni 0,85x1,35 m che si affaccia



Ing. Alberto De Santis

sul cortile retrostante. Sempre di fronte si trova una camera da letto di circa 13,00 m², vi è un infisso di dimensioni 1,30x1,35 m che si affaccia sul cortile retrostante. Sulla sinistra c'è una camera da letto di circa 20,00 m², vi è un infisso di dimensioni 1,50x1,35 m che si affaccia sul cortile retrostante.

Il secondo ingresso è collocato nel cortile retrostante, qui si trova una scala metallica che porta al piano primo, superato un andito di circa 5,00 m², si accede alla cucina.

Il locale sottotetto è suddiviso in 6 stanze di circa 33,00 m², 21,00 m², 8,00 m², 20,00 m² e 26,00 m², ed un andito di circa 12,00 m², le altezze interne sono variabili in quanto la struttura ha il tetto realizzato con quattro falde differenti, l'altezza massima riscontrata è di 3,40 m mentre quella minima è di 20 cm. A parte due stanze le altre sono dotate di infissi, questi sono in alluminio. Non sono presenti infissi interni. La stanza di 26,00 m² ha una altezza interna inferiore a 1,5 m e non è pavimentata. Ci sono diverse tracce di infiltrazione d'acqua.

La pavimentazione è in gres, la mattonella è circa 30x30 cm.

Il riscaldamento avviene con termosifoni alimentati da una idrostufa sita nei pressi della scala a chiocciola, questa produce anche acqua calda sanitaria. Sono presenti delle pompe di calore nella camera più grande, nel soggiorno, nella cucina e nel andito principale.

Per quanto riguarda gli impianti, l'impianto elettrico (che durante il sopralluogo era staccato), è realizzato sottotraccia. Nulla si può dire sulla loro conformità alla legge 37/2008, nell'accesso agli atti non sono state trovate le relative dichiarazioni. Nei pressi della idrostufa le tubature dell'impianto di riscaldamento sono posate a vista.

I locali magazzini che si trovano le cortile posteriore fanno parte di un unico corpo di fabbrica realizzato in blocchetti di cemento e con copertura in amianto, è un edificio rettangolare di dimensioni di circa 26,00x4,45 m. Nella parte più vicina alla abitazione si trova un locale di 4,45x5,70 m, è costituito da una stanza di circa

Ing. Alberto De Santis

19,00 m² dotato di un infisso di dimensioni 0,55x1,05 m, qui si trova un camino. Inoltre al suo interno è stato ricavato un bagno cieco di poco più di 3,00 m².

Affianco a questo locale si trova una tettoia di circa 45,50 m². All'altra estremità della tettoia si trova un altro magazzino, suddiviso in due locali comunicanti tra loro, il primo è di circa 17,00 m² ed il secondo è di 26,00 m². Questi risultano allo stato grezzo.

Tettoia, si trova sul lato opposto del lotto rispetto ai magazzini, è di circa 23,86 m², la copertura è realizzata in amianto e si sorregge su una orditura in legno posata su due pilastri in blocchi di cemento

Di seguito è inserita la planimetria dell'immobile pignorato come da progetto approvato con Concessione Edilizia n. 19 del 14/04/1978.

- via Socrate, 4 - 09134 Cagliari -
- cell. 392/1688397 - e-mail: ingalbertodesantis@gmail.com -
- P. Iva 03182280929 -

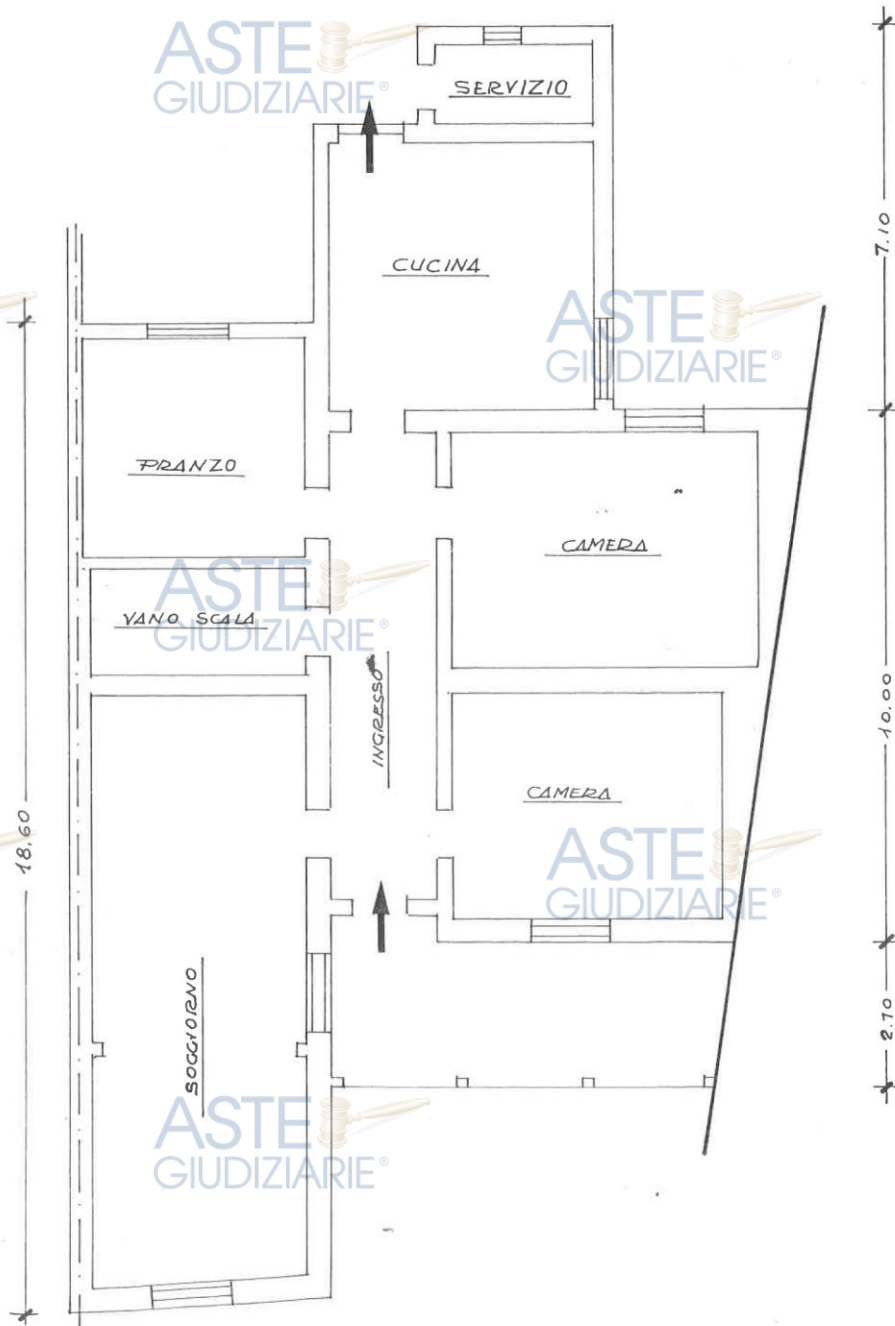
9/69

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ing. Alberto De Santis

ASTE
GIUDIZIARIE®PIANO TERRA ESISTENTE SC. 1:100

4.45 5.60 3.70

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**Planimetria del piano terra di Progetto**

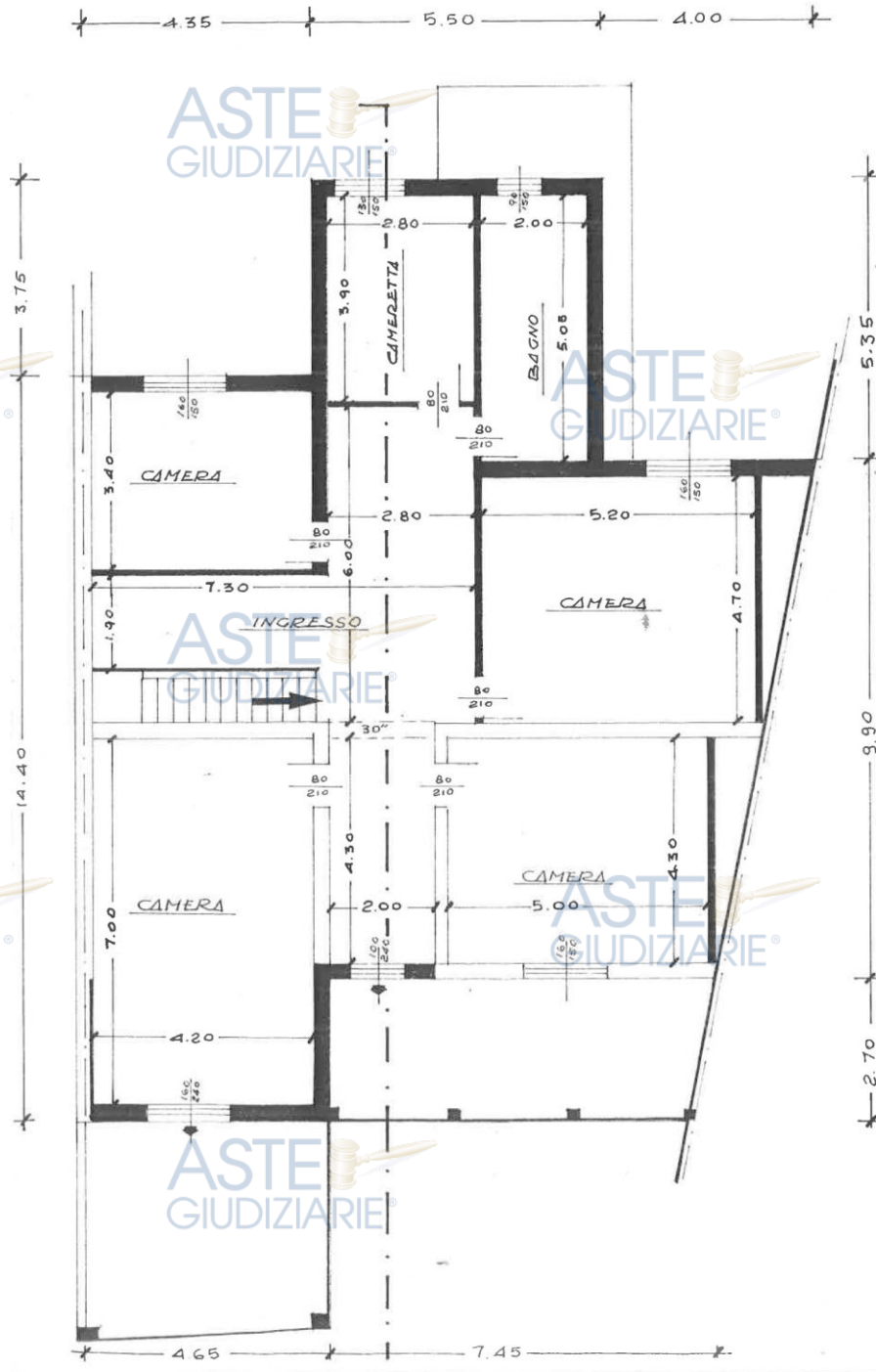
- via Socrate, 4 - 09134 Cagliari -
 - cell. 392/1688397 - e-mail: ingalbertodesantis@gmail.com -
 - P. Iva 03182280929 -

10/69

ASTE
GIUDIZIARIE®

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



PRIMO PIANO TRASFORMATO E AMPLIATO SC. 1:100

Planimetria del piano primo di Progetto

Ing. Alberto De Santis

Per il calcolo della superficie dei vani si è ricorso all'applicazione del D.P.R. 138 del 23 Marzo 1998 e sulle "istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare" i quali chiariscono i criteri per la valutazione patrimoniale.

Calcolo delle superfici commerciali

Foglio 25, Particella 4551 - Edificio Residenziale						
	Ambiente	Sup. Nette		Coeff. Rid.	Commerciali	
P. T.	Andito	39,40	m ²	100%	39,40	m ²
	Bagno	9,53	m ²	100%	9,53	m ²
	Camera 1	20,09	m ²	100%	20,09	m ²
	Camera 2	24,68	m ²	100%	24,68	m ²
	Pranzo	25,97	m ²	100%	25,97	m ²
	Cucina	8,44	m ²	100%	8,44	m ²
	Sgabuzzino	5,79	m ²	100%	5,79	m ²
	Vano scala	8,68	m ²	100%	8,68	m ²
	Pareti interne	18,85	m ²	100%	18,85	m ²
	Pareti perimetrali	24,00	m ²	100%	24,00	m ²
	Cortile via Chiesa	24,11	m ²	30%	7,23	m ²
	Cortile p.zza S. Giorgio	458,86	m ²	10%	45,89	m ²
Totale					238,55	m ²

Foglio 25, Particella 4551 - Edificio Residenziale						
	Ambiente	Sup. Nette		Coeff. Rid.	Commerciali	
P. P.	Andito 1	14,71	m ²	100%	14,71	m ²
	Andito 2	6,73	m ²	100%	6,73	m ²
	Andito 3	5,05	m ²	100%	5,05	m ²
	Bagno	11,75	m ²	100%	11,75	m ²
	Pranzo/cucina	23,59	m ²	100%	23,59	m ²
	Soggiorno	31,03	m ²	100%	31,03	m ²
	Camera	19,03	m ²	100%	19,03	m ²
	Camera	12,83	m ²	100%	12,83	m ²
	Camera	19,76	m ²	100%	19,76	m ²
	Terrazza	40,54	m ²	30%	12,16	m ²

Ing. Alberto De Santis

Sottotetto (h> 1,5 m)	94,00	m ²	50%	47,00	m ²
Pareti interne	11,75	m ²	100%	11,75	m ²
Pareti perimetrali	15,97	m ²	100%	15,97	m ²
Totale				231,36	m²

Foglio 25, Particella 4551 - Magazzini						
	Ambiente	Sup. Nette		Coeff. Rid.	Commerciali	
P. P.	Magazzino 1	18,63	m ²	25%	5,66	m ²
	Bagno	3,34	m ²	25%	0,84	m ²
	Magazzino 2	17,26	m ²	25%	4,32	m ²
	Magazzino 3	25,90	m ²	25%	6,48	m ²
	Tettoia	45,52	m ²	25%	11,38	m ²
	Tettoia lato destro	23,86	m ²	25%	5,97	m ²
	Pareti interne	1,23	m ²	25%	0,31	m ²
	Pareti perimetrali	12,85	m ²	25%	3,21	m ²
	Totale				37,15	m²

Per cui la superficie commerciale totale del bene è:

$$238,55 + 231,36 + 37,15 = 507,06 \text{ m}^2$$

UBICAZIONE

Provincia di Cagliari – Comune di Decimoputzu, Loc. Rio Becciu

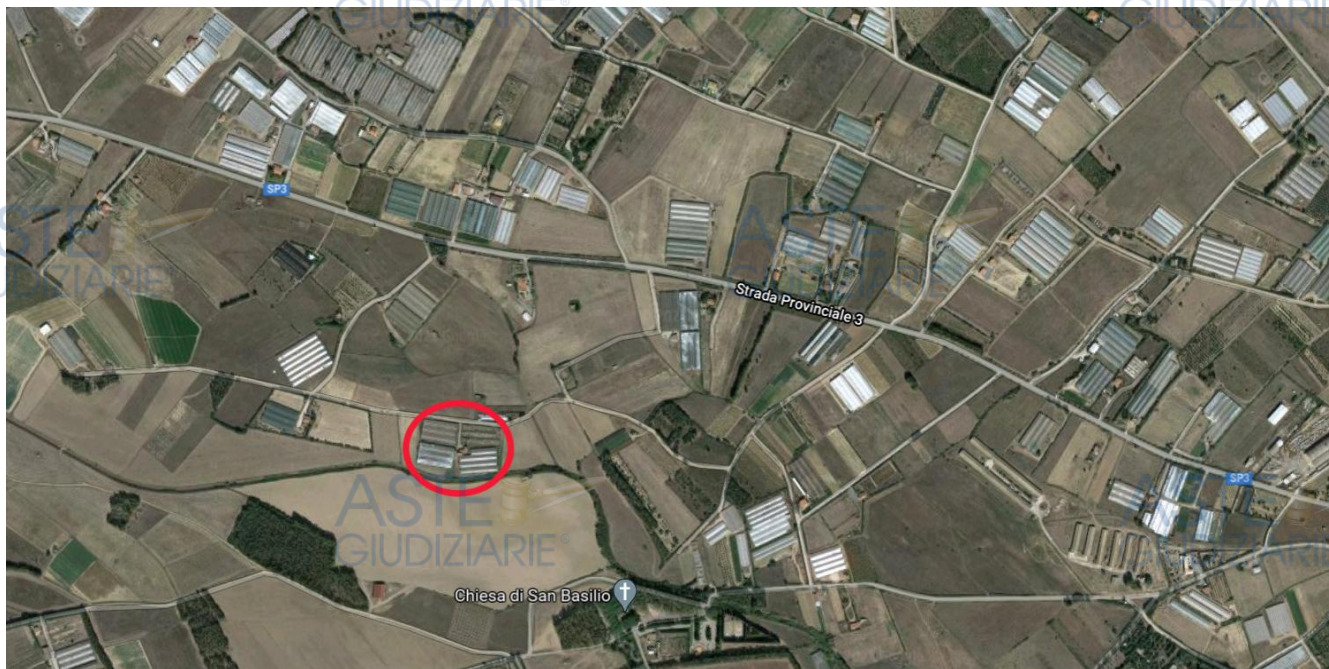


Foto aerea - Inquadramento

LOCALIZZAZIONE

L'immobile è sito nei pressi di Decimoputzu, tra il Km 7 ed il km 8 della SP 3 in direzione Vallermosa, in un contesto a carattere agricolo.

DATI CATASTALI

Ufficio tecnico erariale di Cagliari

Nuovo Catasto Terreni

Comune Censuario di Decimoputzu (CA)

- via Socrate, 4 - 09134 Cagliari -
- cell. 392/1688397 - e-mail: ingalbertodesantis@gmail.com -
- P. Iva 03182280929 -

Foglio 15: Mappale 95 e Mappale 96

Il bene consiste in un totale di 19.165,00 m², di cui quello distinto al Mappale 95 è di m² 5.125,00 e quello distinto con il Mappale 96 è di m² 14.040,00, nei lotti sono state edificate 6 serre, di cui tre con struttura metallica e tamponature in vetro e tre con struttura metallica e teli in PVC, ad oggi quasi completamente deteriorato, inoltre vi è un edificio rurale in muratura di circa m² 162,00, che comprende due celle frigo. I prospetti dell'edificio risultano intonacati ma non tinteggiati, è edificato in muratura portante in blocchetti di cemento con solai in laterocemento, la copertura è a falda.

Gli immobili sono stati edificati a seguito del rilascio da parte del Comune di Decimoputzu della Concessione Edilizia n. 48 del 24/03/1983, questa si riferisce ad una azienda composta dai terreni distinti al Foglio 15 Mappale 95 e Mappale 96, con questa concessione viene rilasciata l'autorizzazione ad edificare un edificio di supporto alle attività agricole composto da un magazzino, una stanza ed un bagno con antibagno, ed una serra in vetro e metallo, mentre viene dichiarata esistente un'altra serra sempre in vetro e metallo. Successivamente viene rilasciata una ulteriore Concessione Edilizia, la n. 73 del 05/02/1985. Questa nuova concessione si riferisce ad una azienda agricola composta dai terreni identificati al Foglio 15 Mappali 95 e 96 e da quelli siti nel Foglio 4 Mappali 89, 92, 93, 192, 95, 96, 97, 198, 98, per una superficie complessiva di 7.45.00 Ha. Ad ogni modo i parametri urbanistici per l'edificazione sono riferiti solo ai terreni identificati al Foglio 15 Mappali 95 e 96. Vengono dichiarati esistenti un edificio ed alcune serre, in particolare l'edificio di supporto alle attività agricole è dichiarato composto, oltre che da quanto precedentemente descritto, anche da una ulteriore stanza mentre risultano da realizzare due celle frigorifere. Vengono dichiarate esistenti quattro serre, di cui due in vetro e ferro, una in ferro, legno e plastica e l'altra in legno e plastica e risultano da realizzare due serre in ferro e vetro.

Gli immobili non risultano accatastati.



■ DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

L'**edificio rurale** è stato edificato in un unico piano, è di circa m² 162,00 lordi, sono comprese due celle frigo. Consiste in una stanza da letto, una stanza da pranzo con angolo cottura, un bagno con antibagno, un disimpegno di ingresso, un magazzino e le due celle frigo.

Si accede all'immobile attraverso un disimpegno di poco più di 5,00 m², da qui sulla sinistra vi è una camera da letto di quasi 17,00 m², è presente un infisso di dimensioni 1,70x1,50 m. Di fronte al disimpegno di ingresso si trova il bagno di circa 5,00 m², nella stanza è presente un infisso di dimensioni 0,85x1,50 m. A destra dell'ingresso si trova la stanza da pranzo con angolo cottura e camino di poco più di 23,00 m², nella stanza è presente un infisso di dimensioni 1,70x1,50 m. Da qui si può accedere al magazzino, questo è di quasi 50,00 m², nella stanza sono presenti due infissi di dimensioni 1,70x1,50 m, inoltre vi è un ingresso con serranda scorrevole di 3,50x2,50 m. Dal magazzino si può accedere alle due celle frigo, una di 24,50 m² e l'altra di 13,34 m².

La copertura dell'edificio è a falda con una altezza interna massima di 3,90 m ed una altezza minima di 3,25 m. Le celle frigo hanno una altezza interna di 3,10 m.

Il magazzino è dotato di pompa di calore, nella sala da pranzo è presente un camino, mentre l'acqua calda sanitaria è prodotta attraverso uno scaldino elettrico.

Le varie camere risultano pavimentazione in gres, sono presenti diversi tipi di mattonella, il battiscopa è in gres. Nel bagno il rivestimento è in gres fino ad una altezza di circa 2 m, è presente un lavandino, il wc, il bidet ed una doccia.

Gli infissi interni sono lignei di bassa qualità, quelli esterni sono in legno senza vetro camera. Sono provvisti di sistemi oscuranti con tapparella in PVC.

Per quanto riguarda gli impianti, l'impianto elettrico, idrico e di condizionamento sono realizzati sottotraccia e risultano funzionanti. Nulla si può



Ing. Alberto De Santis

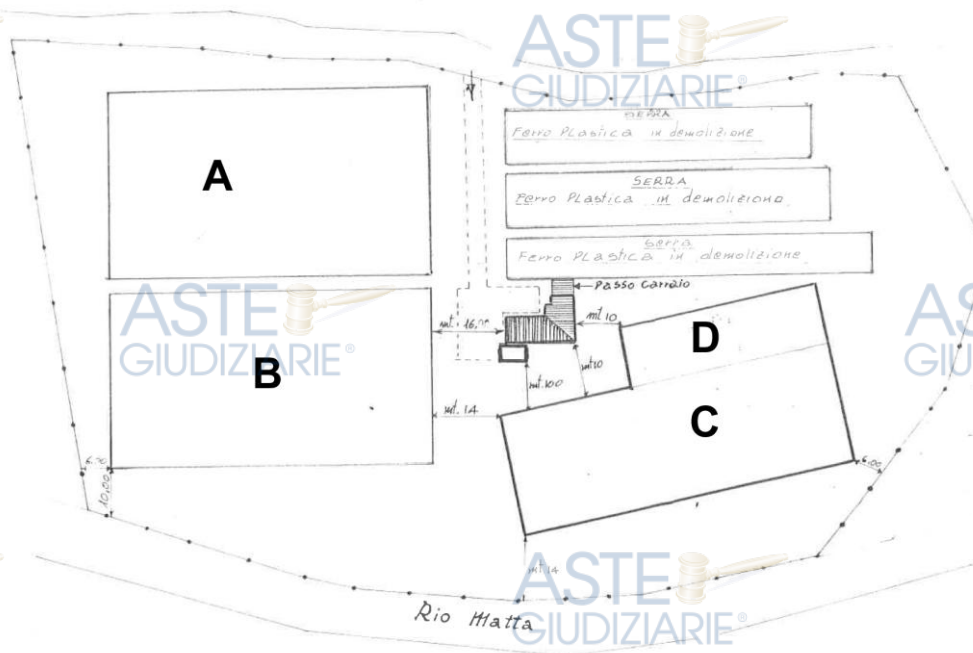
dire sulla loro conformità alla legge 37/2008, nell'accesso agli atti non sono state trovate le relative dichiarazioni.

L'immobile nel suo complesso non è in un buono stato di conservazione e necessita di interventi di ristrutturazione. Sono presenti tracce di ingressi d'acqua.

Nei suoi pressi si trova un pozzo.

Come detto ci sono diversi tipi di **serre**, quelle entrando nella azienda sulla sinistra realizzate in ferro e PVC sono in abbandono e risultano in demolizione nella Concessione Edilizia. Le altre tre serre, realizzate in ferro e vetro, risultano in utilizzo ed in discreto stato di conservazione anche se alcuni vetri danneggiati o assenti non sono stati sostituiti. Le serre A e B hanno identiche dimensioni, si sviluppano su tre campate ed hanno una dimensione di circa 39,00x68,00 m; Le serre C e D formano un'unica serra, nella sua parte a tre campate ha dimensione di circa 33,00x74,00 m, la quarta campata ha una dimensione di circa 11,00x48,00 m.

La struttura metallica perimetrale delle serre in vetro si poggia su un basamento in cemento armato.



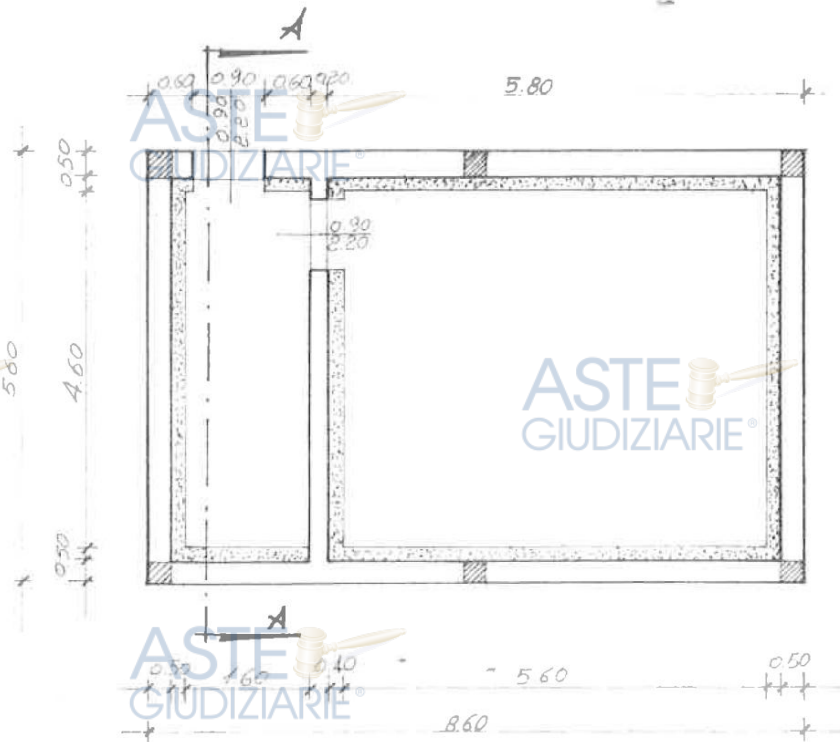
Planimetria generale di progetto

- via Socrate, 4 - 09134 Cagliari -
 - cell. 392/1688397 - e-mail: ingalbertodesantis@gmail.com -
 - P. Iva 03182280929 -

17/69

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ing. Alberto De Santis

ASTE
GIUDIZIARIE®**CELLA FRIGO**ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**Planimetria di progetto delle celle frigo**ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

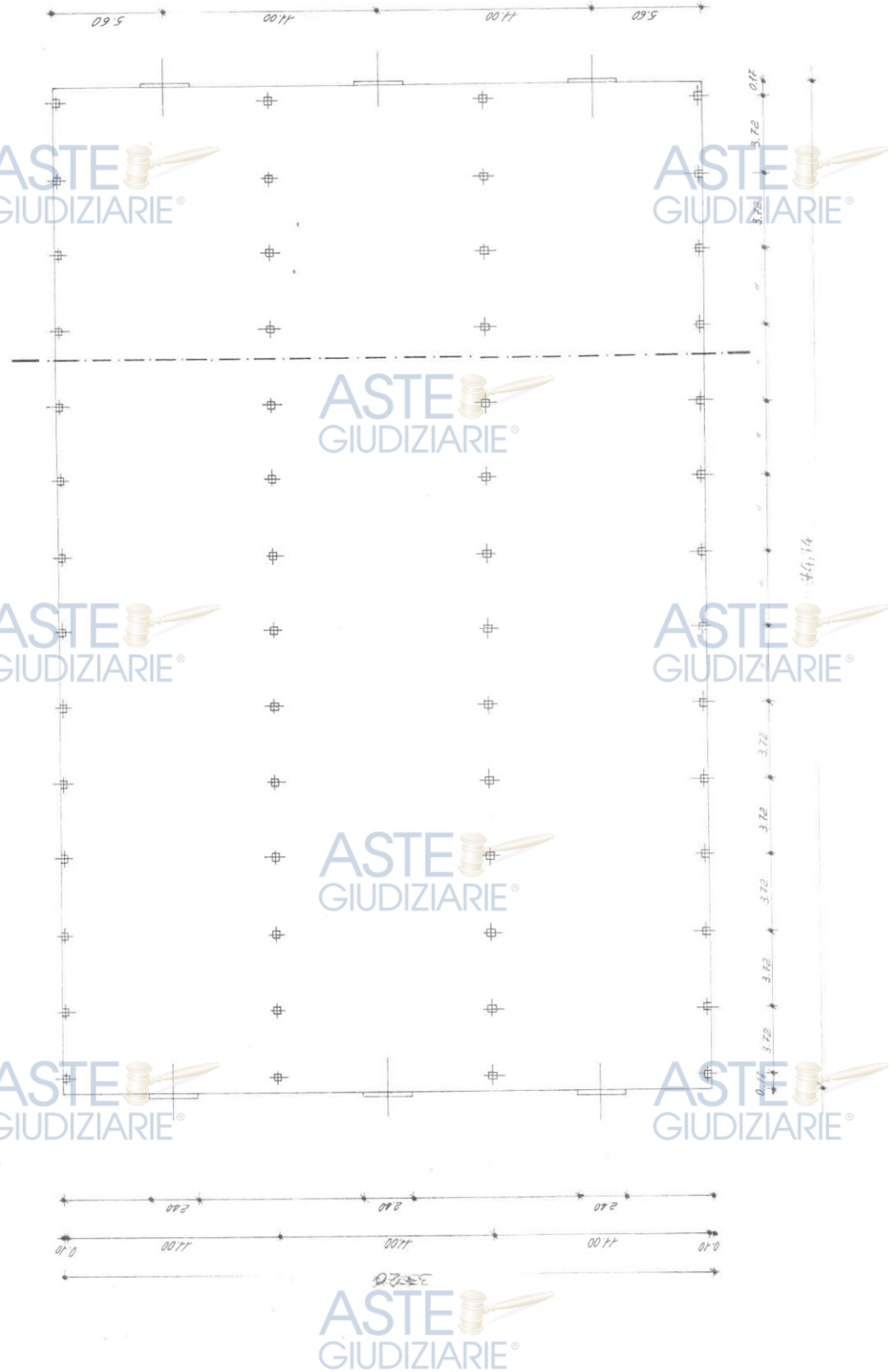
- via Socrate, 4 - 09134 Cagliari -
 - cell. 392/1688397 - e-mail: ingalbertodesantis@gmail.com -
 - P. Iva 03182280929 -

19/69

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ing. Alberto De Santis



Planimetria di progetto della serra "C"

- via Socrate, 4 - 09134 Cagliari -
- cell. 392/1688397 - e-mail: ingalbertodesantis@gmail.com -
- P. Iva 03182280929 -

20/69

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DE SANTIS ALBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 24c0b55a2feb93ef229583ff7c22cb21



ASTE
GIUDIZIARIE®

Ing. Alberto De Santis

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

PIANTA

Scala 1:100

mq. 5.36

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Planimetria di progetto della serra "D"

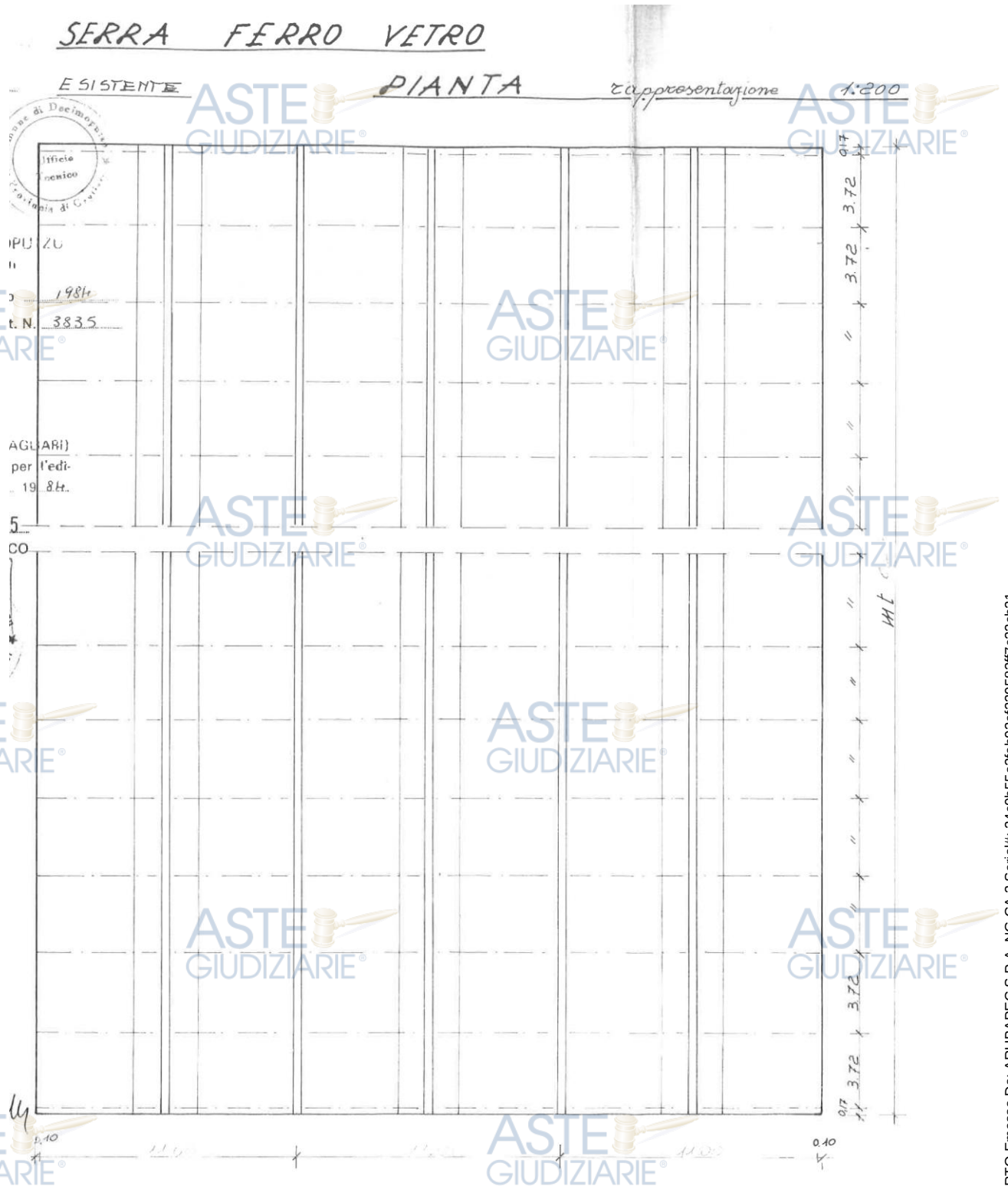
- via Socrate, 4 - 09134 Cagliari -
 - cell. 392/1688397 - e-mail: ingalbertodesantis@gmail.com -
 - P. Iva 03182280929 -

21/69

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





Planimetria di progetto della serra esistente "A e B"

- via Socrate, 4 - 09134 Cagliari -
- cell. 392/1688397 - e-mail: ingalbertodesantis@gmail.com -
- P. Iva 03182280929 -

22/69

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

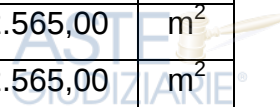




Ing. Alberto De Santis

Conteggio delle superfici commerciali

Ambiente	Sup. Lorde	
Mappale 95	5.125,00	m ²
Mappale 96	14.040,00	m ²
Edificio Rurale	58,35	m ²
Magazzino	53,80	m ²
Celle frigo	49,08	m ²
Serra A	2.565,00	m ²
Serra B	2.565,00	m ²
Serra C e D	2.880,00	m ²



- via Socrate, 4 - 09134 Cagliari -
 - cell. 392/1688397 - e-mail: ingalbertodesantis@gmail.com -
 - P. Iva 03182280929 -

23/69



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



▪ UBICAZIONE

Provincia di Cagliari – Comune di Decimoputzu, Loc. Bia Serru Gureu



Foto aerea - Inquadramento

▪ LOCALIZZAZIONE

I terreni sono siti nei pressi di Decimoputzu, e vi si arriva attraverso una strada, via Cucuda, che si trova sulla destra poco prima del Km 10 della SP 3 in direzione Vallermosa. Una volta imboccata dopo circa 600 m occorre girare a sinistra ed i terreni si trovano poco oltre sempre sulla sinistra. Il contesto a carattere prettamente agricolo.

▪ DATI CATASTALI

Ufficio tecnico erariale di Cagliari
Nuovo Catasto Terreni

- via Socrate, 4 - 09134 Cagliari -
- cell. 392/1688397 - e-mail: ingalbertodesantis@gmail.com -
- P. Iva 03182280929 -

24/69

Comune Censuario di Decimoputzu (CA)

Foglio 4: Mappale 92 - Mappale 96 - Mappale 192

I beni consistono in un totale di 17.178,92 m², di cui quello distinto al Mappale 92 è di m² 8.510,96, quello distinto con il Mappale 96 è di m² 4.540,96 e quello distinto con il Mappale 192 è di m² 4.127,00. I lotti non sono confinanti tra loro.

Conteggio delle superfici commerciali

Ambiente	Sup. Lorde	
Mappale 92	8.510,96	m ²
Mappale 96	4.540,96	m ²
Mappale 192	4.127,00	m ²
Totale	17.178,92	m²

- 2) 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;

LOTTO N. 1 - 2 - 3

I dati riportati nel pignoramento identificano pienamente i beni oggetto di perizia.



Ing. Alberto De Santis

- 3) **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;

Per le difformità riscontrate tra lo stato di fatto (All. 02) e le planimetrie accatastate (All. 03) è necessario procedere con gli aggiornamenti catastali, che in alcuni casi comporteranno la variazione della rendita catastale.

LOTTO N. 1

Unità immobiliare sita nel Comune di Decimoputzu via Chiesa, n. 47, distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 25 Mappale 4551. Il tipo mappale non è stato adeguato a seguito delle cessioni comunali.

piano terra

- nella planimetria non viene indicata la scala per salire al piano primo nel cortile di via Chiesa;
- nella planimetria viene indicato un loggiato al piano terra che oggi risulta chiuso con degli infissi;
- nel salotto è presente un infisso che si affaccerebbe nel loggiato, che è stato eliminato;
- in planimetria non è indicato lo sgabuzzino nei pressi della scala;
- nella planimetria la stanza che è indicata come sala da pranzo è oggi in parte bagno, dove è stata realizzata una finestra non presente in planimetria, ed in parte cucina, in questa stanza è stata decentrata la porta finestra;
- nella planimetria quella che è indicata come cucina è oggi la stanza da pranzo, inoltre la finestra risulta spostata dalla parete laterale a quella frontale;
- Nello stato attuale non è presente un servizio esterno in aderenza alla vecchia cucina;
- Non è presente la scala esterna che porta al piano primo nel cortile sul retro;

- via Socrate, 4 - 09134 Cagliari -
 - cell. 392/1688397 - e-mail: ingalbertodesantis@gmail.com -
 - P. Iva 03182280929 -

26/69

Ing. Alberto De Santis

- In planimetria non è presente la tettoia sul lato destro del cortile;
- In planimetria non è indicato il bagno in quello che è indicato come granaio;
- L'immobile dei magazzini è stato in parte demolito in quanto la parte terminale era edificata sulla porzione di terreno che è stata ceduta al Comune, per cui la sagoma e la distribuzione degli ambienti è stata modificata;
- La sagoma del lotto risulta differente;
- L'altezza interna del piano terra non è 3,00 m ma 2,85 m.

piano primo

- In planimetria sono presenti due terrazze a livello distinte, allo stato attuale queste risultano unite attraverso una ampliamento del solaio;
- È indicata una destinazioni di utilizzo delle stanze che si affacciano su via Chiesa non corretta, in quanto sono rispettivamente una cucina ed un soggiorno;
- Vi è una diversa distribuzione interna degli ambienti;
- Nel bagno non risulta esistente la seconda finestra, quella nella parete laterale;
- In planimetria non è indicata la scala a chiocciola che porta al locale sottotetto;
- Non risulta esistente il balcone sul prospetto interno;
- Non è indicato l'accesso all'immobile dal cortile retrostante;
- Non è accatastato il locale sottotetto.

**Sovrapposizione Catasto - Foto Aerea****LOTTO N. 2**

Unità immobiliare sita nel Comune di Decimoputzu in Loc. Rio Becciu distinti al N.C.T. al Foglio 15 Mappale 95 e Mappale 96. Sono presenti alcune serre, un edificio rurale, due celle frigo ed un magazzino e nessuno di questi immobili risulta accatastato.

Inoltre sembrerebbero non allineati confini catastali con quanto riscontrato durante il sopralluogo. La proprietà ha dichiarato esserci stati degli accordi con i confinanti per regolarizzare i confini e facilitarne l'uso.

Qui di seguito viene riportata la planimetria con sovrapposti i lotti catastali e la foto aerea, alcune proprietà dell'esecutato sembrerebbero essere state



parzialmente edificate in mappali limitrofi, di cui il numero 177 è di proprietà del demanio.



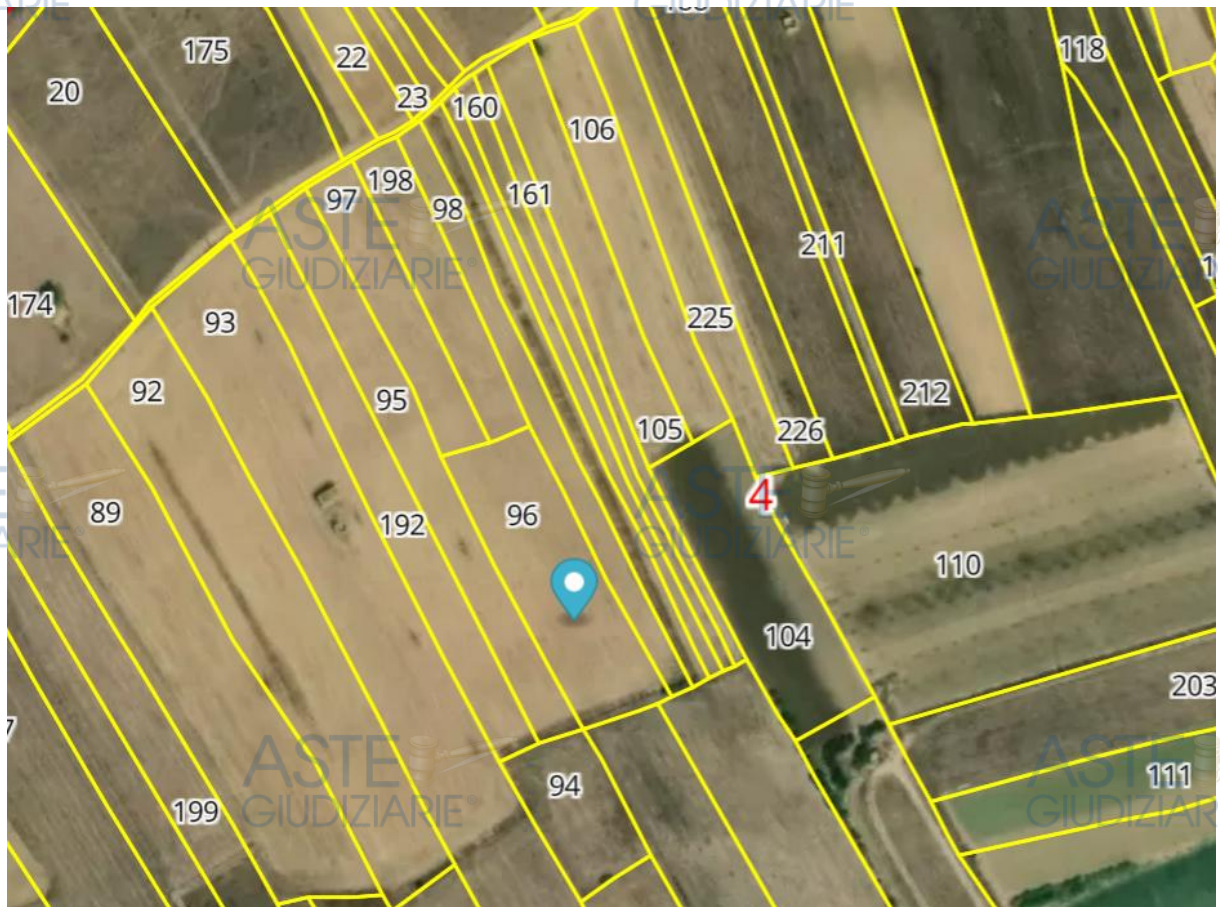
LOTTO N. 3

Consiste in alcuni terreni siti in Loc. Bia Serru Gureu distinti al N.C.T. al Foglio 4 Mappale 92, Mappale 96 e Mappale 192 per un totale di 17.177,00 m².

Non è stato possibile identificarli con certezza durante il sopralluogo in quanto non recintati.

Qui di seguito viene riportata la planimetria con sovrapposti i lotti catastali e la foto aerea.



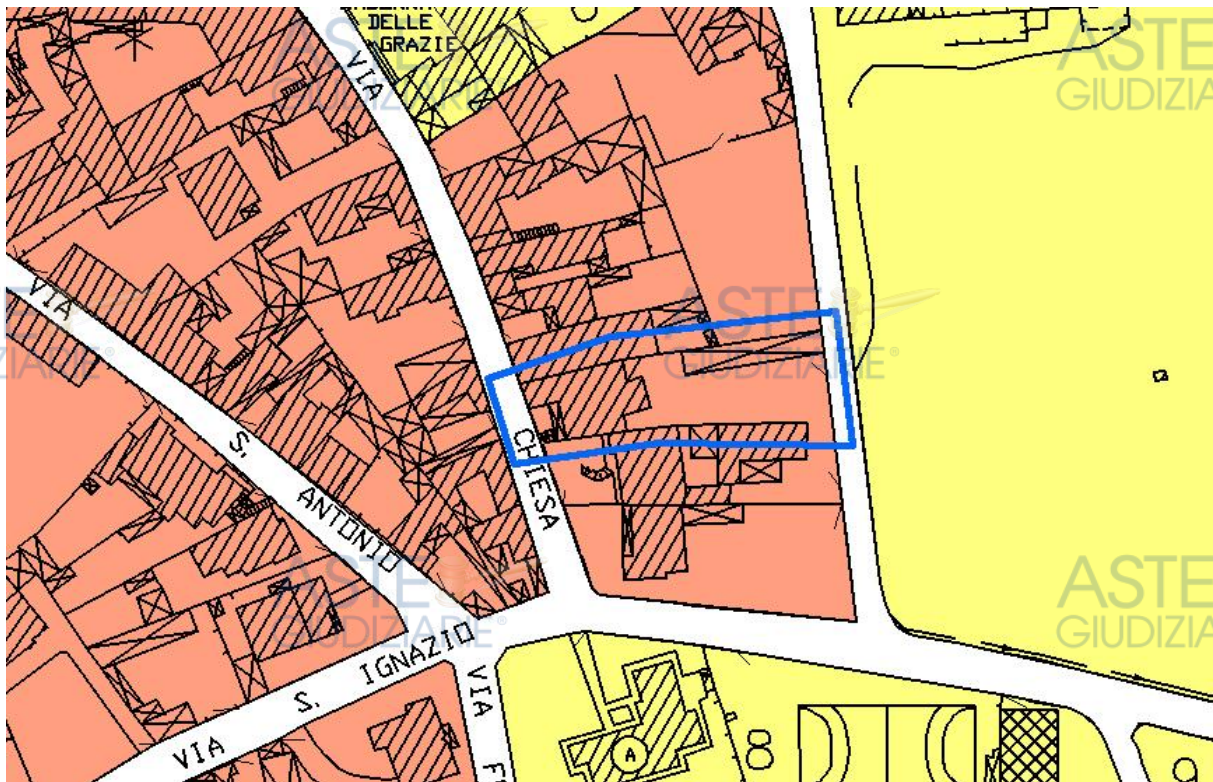


- 4) **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa 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 del 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,



Ing. Alberto De Santis

la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero 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;

LOTTO N. 1**Inquadramento urbanistico****Estratto del PUC**

Il lotto è inquadrato all'interno del PUC vigente del Comune di Decimoputzu (CA) nella Zona B - Completamento Residenziale:

- via Socrate, 4 - 09134 Cagliari -
 - cell. 392/1688397 - e-mail: ingalbertodesantis@gmail.com -
 - P. Iva 03182280929 -

31/69

Art. 10**Articolo: 10 - Zona 'B'**

Le parti del territorio comunale classificate "B" sono destinate al completamento residenziale in un tessuto dotato di urbanizzazioni primarie compiutamente definito nei comparti edificatori e nella tipologia costruttiva.

Per gli interventi da attuare in zona "B" di nuova edificazione, ampliamento e/o ricostruzione, devono osservarsi le seguenti disposizioni:

a - Indice fondiario massimo pari a 3,00 mc di volume edificabile per ogni metro quadro di superficie fondiaria;

b - L'edificazione per quanto possibile dovrà rispettare gli allineamenti esistenti o previsti, laddove chiaramente definibili, salvo casi di lotti con fronte strada di almeno 15 metri lineari per i quali è possibile una discontinuità.

Per i lotti con fronte inferiore, qualora l'edificazione a filo strada comporti soluzioni tecniche e di utilizzo del lotto non accettabili, è consentito fare l'arretramento.

Per l'edificazione in arretramento deve comunque essere rispettato il distacco minimo di 4 metri lineari dal ciglio stradale.

c - Altezza massima pari a 7,50 metri e comunque non superiore ad una volta e mezza la larghezza della strada (più l'eventuale arretramento) su cui prospettano gli edifici qualora, l'edificazione sia prevista a filo strada, e sempre che non venga superata l'altezza massima degli edifici al contorno e quella degli edifici delle zone "A" contigue, intendendo per edifici al contorno quelli facenti parte dei comparti adiacenti a quello interessato dall'edificazione. L'altezza massima va valutata all'estradosso dell'edificio o alla sommità di un eventuale fascione, se di altezza maggiore di 0,50 metri. In caso di interruzione di falda l'altezza va valutata all'estradosso della parte superiore della falda, considerando come interruzione di falda una discontinuità che interessi una quota di falda superiore ad 1/5 della larghezza totale della falda.

d - superficie coperta massima pari a 2/3 della superficie dell'intero lotto.

Per gli interventi nei lotti interni non fronteggianti strade pubbliche urbanizzate, il rilascio della concessione è subordinato all'esistenza dei requisiti richiesti dall'Art.31 della L.N. 17/8/1942 n°1150.



Ing. Alberto De Santis

Nel caso di più interventi edificatori nello stesso lotto, dovrà essere presentata preliminarmente una proposta di utilizzo dell'intero lotto con le localizzazioni dei vari edifici, le relative pertinenze e la viabilità interna.

Per gli interventi di nuova edificazione, compresi i semplici ampliamenti e/o sopraelevazioni, deve essere previsto uno spazio per parcheggi pari ad almeno 1 mq. per ogni 10 mc. di volume, ai sensi del 2° comma dell'Art.2 L.24/3/1989 n°122.

Lo standards parcheggi privati può essere localizzato anche in prossimità dell'intervento purchè a distanza non superiore a mt.50 dal perimetro del lotto.

La presente normativa relativa alle aree da destinare a parcheggio si applica anche per i lotti ricadenti della zona "A".

Per gli ampliamenti la dotazione succitata deve essere garantita solo sul volume aggiuntivo fermo restando il rispetto degli standards preesistenti.

In ogni caso deve essere previsto un posto macchina "effettivo" per ogni nuova unità immobiliare.

Per gli interventi di nuova edificazione (o semplice cambio di destinazione) di carattere commerciale o direzionale dovrà essere prevista una dotazione di parcheggi per gli utenti non inferiore al 40% della superficie destinata all'attività.

Tale dotazione può essere localizzata anche in prossimità dell'intervento purchè, a distanza non superiore a 50 ml, e in presenza di parcheggi pubblici nelle vicinanze può essere ridotta al 20%.

Per i comparti di zona B contrassegnati con "" nella tavola 2 del P.U.C., in aggiunta alle precedenti disposizioni valgono le prescrizioni di cui all'art. 20 delle presenti norme; per quelli contrassegnati con "***" l'indice fondiario massimo è ridotto a 1,5 mc/mq; per quello contrassegnato con "****" l'indice fondiario è pari a 0,0 mc/mq, intendendo che può essere accorpato alla zona "B**" adiacente ed utilizzato per l'edificazione, ma che non contribuisce ad incrementarne il volume fondiario.*

Vincoli presenti

Il lotto è interessato dal **Piano Stralcio Fasce Fluviali**

- via Socrate, 4 - 09134 Cagliari -
- cell. 392/1688397 - e-mail: ingalbertodesantis@gmail.com -
- P. Iva 03182280929 -

33/69



Gran parte del lotto è interessato dalla Fascia C, ossia la fascia Geomorfologica, aree inondabili con tempo di ritorno $T=500$ anni o superiore (corrispondente alla pericolosità $Hi1$ del P.A.I.), comprensiva anche di eventi storici eccezionali, e, nel caso siano più estese, comprendenti anche le aree storicamente inondate e quelle individuate mediante analisi geomorfologica.

L'altra porzione del lotto, quella nei pressi della piazza S. Giorgio, rientra nelle aree A50: $Tr = 2 - 50$ anni, ossia aree inondabili con tempo di ritorno $T=50$ anni (pericolosità $Hi4$ del P.A.I.).

Nel PAI per le aree di pericolosità idraulica moderata ($Hi1$) è previsto che:

Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 24, nelle aree di pericolosità idraulica moderata compete agli strumenti urbanistici, ai regolamenti edilizi ed ai piani di settore vigenti disciplinare l'uso del territorio e delle risorse naturali, ed in particolare le opere sul patrimonio edilizio esistente, i mutamenti di destinazione, le nuove costruzioni, la realizzazione di nuovi impianti, opere ed infrastrutture a rete e puntuali pubbliche o di interesse pubblico, i nuovi insediamenti produttivi commerciali e di servizi, le ristrutturazioni urbanistiche e tutti gli altri interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, salvo in ogni caso l'impiego di tipologie e tecniche costruttive capaci di ridurre la pericolosità ed i rischi.



Per le aree di pericolosità idraulica molto elevata (Hi4) è previsto che:

- 2.a. la demolizione di edifici senza possibilità di ricostruzione nello stesso sito e sempre a condizione che i lavori non creino ostacoli al regolare deflusso delle acque;*
- 2.c. le opere di manutenzione ordinaria degli edifici;*
- 2.d. le opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo degli edifici;*
- 2.e. gli interventi per ridurre la vulnerabilità degli edifici esistenti e migliorare la tutela della pubblica incolumità all'interno delle residenze civili e delle costruzioni adibite a servizi, con possibile aumento di superficie utile non superiore a quella allagabile e con contestuale dismissione dei piani interrati e dei piani terra, purché lo studio di compatibilità idraulica accerti l'idoneità strutturale degli elementi portanti;*

Il lotto è interessato dal **Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (PGRA)**



Ing. Alberto De Santis

Come è visibile dall'inquadramento inserito il lotto è interessato da diverse fasce di vincolo, si differenziano per l'intensità del colore. Sono la Hi2, la Hi3 e la Hi4:

Hi2: Disciplina delle aree di pericolosità idraulica media (Hi2), Tr200 - Tempo di ritorno = 100 - 200 anni;

Hi3: Disciplina delle aree di pericolosità idraulica elevata (Hi3), Tr100 - Tempo di ritorno = 50 - 100 anni;

Hi4: Disciplina delle aree di pericolosità idraulica molto elevata (Hi4), Tr50 - Tempo di ritorno < 50 anni.

Nel PAI per le aree di pericolosità idraulica elevata (Hi3) è previsto che:

3.a. demolizioni e ricostruzioni nello stesso sito nonché modifiche delle destinazioni d'uso, compatibili con gli elementi formali e strutturali preesistenti degli edifici, per migliorare l'efficienza di interventi di restauro e risanamento conservativo degli edifici;

3.b. ampliamenti in occasione di adeguamenti con le finalità di cui all'articolo 27, comma 2, lettere e., f., a condizione che le rispettive motivazioni siano espressamente certificate, valutate ed assentite nella concessione o nell'autorizzazione, escludendo comunque i piani interrati e sempre a condizione che gli ampliamenti siano collocati a quota superiore a m. 1,00 al piano di campagna e comunque a quote compatibili con la piena con tempo di ritorno pari a 100 anni;

3.c. interventi di ristrutturazione edilizia, a condizione che le nuove superfici per uso abitativo o per uso economicamente rilevante siano realizzate escludendo comunque i piani interrati e sempre a condizione che gli ampliamenti siano realizzati a quota superiore a m. 1,00 al piano di campagna e comunque a quote compatibili con la piena con tempo di ritorno pari a 100 anni;

3.d. nuovi impianti tecnologici destinati a migliorare l'uso e la funzionalità degli immobili;

3.e. la realizzazione di manufatti non rilevanti dal punto di vista edilizio-urbanistico

4. *In deroga a quanto stabilito in via generale nel comma 3, nei soli centri edificati definiti ai sensi della normativa regionale o ai sensi dell'articolo 18 della legge n. 865/1971 le opere sul patrimonio edilizio pubblico e privato esistente sono disciplinate dagli strumenti urbanistici e dai regolamenti edilizi vigenti alla data di approvazione del PAI. Le nuove costruzioni e gli incrementi di volume o di superficie utile sono tuttavia consentiti nelle sole zone urbane edificate con continuità, compresi i lotti interclusi ma escluse le aree libere di frangia, e sempre a condizione di essere realizzati per sopraelevazione a quota superiore a m. 1,00 al piano di campagna e comunque a quote compatibili con la piena con tempo di ritorno pari a 100 anni. Sono vietate la sopraelevazione del piano naturale di campagna e la realizzazione di nuovi volumi interrati e seminterrati.*

Il sottoscritto CTU ha eseguito presso l'ufficio tecnico del Comune di Decimoputzu una ricerca finalizzata al reperimento della documentazione relativa all'immobile oggetto di pignoramento. Da tali indagini si è accertato che il fabbricato oggetto di pignoramento è stato edificato a seguito del seguente titolo abilitativo rilasciato dalle autorità competenti (Allegato 4):

- Concessione Edilizia n. 19 del 14/04/1978;
- Dovrebbe essere presente una ulteriore pratica edilizia precedente riguardante l'immobile in quanto la Concessione rilasciata consiste nel "*Trasformare ed ampliare una casa per civile abitazione*" ma questa non è stata reperita durante l'accesso agli atti effettuato.

Per quanto concerne l'Agibilità:

- Non è presente.



conformità urbanistica

Si segnala che nel lotto esiste una volumetria residua inedita che potenzialmente potrebbe essere utilizzata, infatti il lotto è di circa 845,00 m² e l'indice fondiario massimo è di 3 m³/m², per cui si ha una potenzialità edificatoria di 2.535,00 m³, secondo la Concessione Edilizia sono stati edificati 1.252,07 m³. La volumetria residua però risulta scarsamente utilizzabile per nuove edificazioni a causa della presenza dei vincoli presenti precedentemente elencati.

Occorre innanzitutto chiarire lo stato urbanistico dell'edificio.

Sulla base della documentazione reperita, rapportata allo stato di fatto riscontrato, si fanno le seguenti considerazioni sul bene, in particolare sono state riscontrate alcune difformità che riguardano diversi aspetti:

- L'immobile è stato frazionato in due appartamenti, uno al piano terra ed uno al piano primo. A tale scopo sono state realizzate due scale esterne, che permettono un accesso indipendente al piano primo. Una è nel cortile di via Chiesa ed una nel cortile retrostante. Le scale non sono indicate in progetto;
- La sagoma dell'immobile risulta leggermente differente;
- Al piano terra è stato chiuso con infissi il loggiato che era presente nell'ingresso principale, spostando contestualmente l'ingresso dell'immobile, infatti è stato demolito quello preesistente. Questo comporta una variazione della volumetria edificata;
- Tutte le camere da letto, ad eccezione di quella al primo piano di circa 12,83 m², non possiedono i requisiti igienico sanitari a causa dell'insufficiente rapporto tra le dimensioni degli infissi e delle relative superfici delle camere. Per cui non sono atte alla permanenza delle persone e debbono essere classificate come ripostiglio o altra destinazione simile. Inoltre, in aggiunta a quanto segnalato, la prima camera al piano terra a causa della chiusura del loggiato non possiede un affaccio diretto verso l'esterno per cui, anche per questa ragione, non può essere destinata alla permanenza delle persone;



Ing. Alberto De Santis

- Sono state realizzate alcune variazioni interne quali: uno sgabuzzino nei pressi della scala; la stanza che in progetto è indicata come sala da pranzo è oggi in parte bagno ed in parte cucina, nella stanza che in progetto è indicata come cucina è stata realizzata la stanza da pranzo;
- Sono state eseguite alcune variazioni di prospetto per la realizzazione di nuove finestre o il loro spostamento, infatti è stata decentrata la porta finestra della nuova cucina, è stata spostata in una altra parete la finestra dell'attuale sala da pranzo ed infine è stata realizzata una nuova finestra nell'attuale bagno;
- È stato demolito il servizio esterno che era presente nella parete in aderenza alla attuale stanza da pranzo. Tale modifica ha prodotto una variazione del volume edificato e della superficie coperta;
- È stata realizzata una tettoia sul lato destro del cortile retrostante, questo comporta una variazione della superficie coperta del lotto;
- In progetto non è presente il locale magazzino, questo comporta una variazione della volumetria edificata e della superficie coperta;
- Le due terrazze a livello al piano primo in progetto sono distinte mentre allo stato attuale queste risultano unite attraverso un ampliamento del solaio;
- Le destinazioni di utilizzo al piano primo delle stanze che si affacciano su via Chiesa non è corretta, in quanto sono rispettivamente una cucina ed un soggiorno del nuovo appartamento;
- Al piano primo vi è una diversa distribuzione interna degli ambienti dovuta ad una diversa articolazione dell'andito, di un corridoio, del bagno e per la presenza della scala a chiocciola che porta al locale sottotetto;
- Il locale sottotetto in progetto non era accessibile, sebbene in prospetto fosse indicata una finestra, le altre finestre presenti costituiscono una variazione di prospetto. Le due presenti che danno sui prospetti laterali non sono assentibili;
- La falda del tetto sul lato sinistro dell'immobile è stata edificata in maniera differente rispetto al progetto, dove era previsto che fosse suddivisa in due parti, risulta edificata in tre parti. È stata sollevata nella parte centrale per cui è stata superata l'altezza massima prevista per le zone B;
- La sagoma del lotto risulta differente;

- via Socrate, 4 - 09134 Cagliari -
 - cell. 392/1688397 - e-mail: ingalbertodesantis@gmail.com -
 - P. Iva 03182280929 -

39/69

Ing. Alberto De Santis

- L'altezza interna al piano terra non è 3,00 m ma 2,85 m. Tale modifica ha prodotto una variazione del volume edificato;
- L'edificio dei magazzini e la tettoia sul lato opposto non risultano in progetto e da una ricerca effettuata sul Geoportale della Sardegna sembrerebbero essere stati realizzati dopo il 1978.

Le variazioni riscontrate rispetto al progetto approvato hanno comportato: la variazione del numero delle unità abitative; la variazione del volume; la variazione della sagoma; la variazione della superficie coperta; la variazione dei prospetti; la variazione dell'altezza massima; la variazione della distribuzione interna.

Dall'accesso agli atti eseguito non risultano presentate istanze di condono edilizio ai sensi delle leggi 47/85, 724/94 e 326/03, pertanto, l'immobile è da ritenersi, in parte, costituito da manufatti di natura abusiva. Con riferimento al rilievo grafico eseguito dallo scrivente sviluppano un incremento della superficie coperta di 143,08 m², ed un incremento del volume edificato di 768,18 m³.

Sanabilità degli abusi

L'abuso relativo all'immobile è stato commesso contestualmente all'ampliamento dell'immobile, questo risulta accatastato il 23/08/1980, per cui se le ragioni del credito sono antecedenti all'entrata in vigore della legge 47/85 è possibile riaprire i termini del condono ai sensi dell'art. 31 della stessa legge. Se invece queste risalgono a prima del 01/01/1993 è possibile riaprire i termini del condono ai sensi della legge 47/85 come modificata dall'art.39 legge 724/94. Occorre però precisare che questo prevede che è possibile sanare opere abusive che *"non abbiano comportato ampliamento del manufatto superiore al 30 per cento della volumetria della costruzione originaria ovvero, indipendentemente dalla volumetria iniziale, un ampliamento superiore a 750 metri cubi"*.

Occorre ricordare che il lotto è interessato da diverse fasce di rischio idrogeologico derivate dal Piano Stralcio Fasce Fluviali e dal Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni 2019 che comportano rischi catalogati come Hi1, Hi2, Hi3 ed Hi4, con le

Ing. Alberto De Santis

implicazioni per quanto riguarda il patrimonio edilizio che sono state indicate in precedenza.

A tal proposito si evidenzia che l'art. 4 e l'art. 23 delle Norme di Attuazione del PAI prevedono che:

art. 4 Effetti del PAI

10. Nelle aree di pericolosità idrogeologica delimitate dal PAI non è consentita sanatoria:

b. delle opere abusive precedenti all'approvazione del PAI e contrastanti con le prescrizioni entrate in vigore nelle aree di pericolosità idrogeologica, conformemente a quanto stabilito dall'art. 32 della legge n. 47/1985.

Inoltre l'Articolo 23: *Prescrizioni generali per gli interventi ammessi nelle aree di pericolosità idrogeologica* prevede che:

13. Le costruzioni, le opere, gli impianti, i manufatti oggetto delle presenti norme che siano interessati anche solo in parte dai limiti delle perimetrazioni del PAI riguardanti aree a diversa pericolosità idrogeologica si intendono disciplinati dalle disposizioni più restrittive.

14. Nelle ipotesi di sovrapposizione di perimetri di aree pericolose di diversa tipologia o grado di pericolosità si applicano le prescrizioni più restrittive nelle sole zone di sovrapposizione.

In area vincolata occorre precisare che il rilascio del titolo abilitativo edilizio in sanatoria è subordinato al parere favorevole delle amministrazioni preposte alla tutela del vincolo stesso.

Inoltre ci sono state diverse sentenze tra cui quella del *Consiglio di Stato*, Sentenza 13/05/2016 n.1941, dove viene precisato che *“Per giurisprudenza costante, infatti, ai fini del rilascio del condono edilizio per immobili che ricadono in aree vincolate, occorre il parere favorevole delle amministrazioni preposte alla tutela del vincolo anche se il*

vincolo è stato imposto successivamente alla realizzazione delle opere e vige nel momento in cui deve essere esaminata la domanda di sanatoria.”.

Infine si precisa che qualsiasi intervento sanatorio deve essere preceduto dalla elaborazione di uno Studio di compatibilità idraulica, predisposto da un tecnico abilitato secondo le norme indicate nell'art. 24.

Gli immobili edificati nel lotto sono entrambi parzialmente ricompresi nelle aree di pericolosità idraulica elevata (Hi3) dove al comma 4 è previsto che *"...gli incrementi di volume o di superficie utile sono tuttavia consentiti nelle sole zone urbane edificate con continuità, compresi i lotti interclusi ma escluse le aree libere di frangia, e sempre a condizione di essere realizzati per sopraelevazione a quota superiore a m. 1,00 al piano di campagna e comunque a quote compatibili con la piena con tempo di ritorno pari a 100 anni...."*. Per cui è presumibile che non possano essere sanati i magazzini, per cui occorre procedere alla loro demolizione mentre dovrebbe essere sanabile l'ampliamento dell'edificio residenziale in quanto l'ampliamento è derivato dalla volumetria riscontrata nel sottotetto.

In questa ipotesi l'incremento volumetrico è di $410,80 \text{ m}^3$, tale valore non rende la volumetria assentibile ai sensi dell'art. 39 legge 724/94, infatti questo prevede che è possibile sanare opere abusive che *"non abbiano comportato ampliamento del manufatto superiore al 30 per cento della volumetria della costruzione originaria"*. Tale incremento corrisponde a circa al 33% di incremento della volumetria originaria che era di $1.252,07 \text{ m}^3$.

Tutto ciò premesso si precisa e si ribadisce che l'esito positivo della Concessione in Sanatoria è subordinata al parere dell'amministrazione preposta al vincolo e che questo deve essere preceduto da uno studio di compatibilità idraulica la cui approvazione è in capo alla amministrazione comunale.

Inoltre si vuole far presente che per la volumetria residua esistente è possibile procedere alla sanatoria dell'edificato anche attraverso un accertamento di conformità. Infatti questa è pari a $1.282,93 \text{ m}^3$, però per poter usufruire di tale volumetria occorrerebbe modificare la copertura dell'immobile residenziale in quanto così come è



Ing. Alberto De Santis

stata realizzata supera l'altezza massima consentita per gli immobili ricadenti in zone B. Inoltre occorrerebbe demolire i magazzini e rimuovere gli infissi che chiudono il loggiato al piano terra. Si precisa che la Concessione in Sanatoria può essere rilasciata se è verificata la doppia conformità, ossia se l'immobile è conforme contemporaneamente alla disciplina urbanistico edilizia vigente al momento della presentazione dell'istanza e contemporaneamente al momento dell'abuso edilizio.

Anche in questo caso l'esito positivo della Concessione in Sanatoria è subordinata al parere dell'amministrazione preposta al vincolo e che questo deve essere preceduto da uno studio di compatibilità idraulica la cui approvazione è in capo alla amministrazione comunale.

L'importo dell'oblazione per il condono è di 5.157,55 €, a questo va aggiunto un importo quantificabile in 4.000,00 € per le parcelle professionali dei tecnici.

Inoltre occorre eseguire una serie di opere edili per cui bisogna definirne l'importo dovuto per la loro esecuzione, a tale scopo si farà riferimento al Prezzario Regionale.

L'importo per le lavorazioni edili su elencate è così calcolato:

1. Rimozione di copertura in amianto

PF.0012.0013.0013 Rimozione di tetti

Prezzo: 7,01 €/m²

Smontaggio di copertura in lastre lisce o ondulate, in fibrocemento con esclusione del cemento amianto, in poliestere o in lamiera metallica; comprendente la cernita del materiale riutilizzabile, il calo in basso, i trasporti orizzontali, il carico su automezzo o l'accatastamento in cantiere dei materiali ritenuti recuperabili dalla DL e riservati all'amministrazione; escluso il trasporto a deposito o a rifiuto, nonché gli oneri per il conferimento ad impianto autorizzato. Valutato per l'effettiva superficie di disfaccimento

Dimensioni Magazzino: 124,19 m²

Dimensioni Tettoia: 23,86 m²

Importo = 148,05x7,01 = 1.037,83 €

- via Socrate, 4 - 09134 Cagliari -
- cell. 392/1688397 - e-mail: ingalbertodesantis@gmail.com -
- P.Iva 03182280929 -

43/69



Ing. Alberto De Santis



2. Demolizione di manufatti in muratura

SAR19_PF.0012.0005.0001 Demolizione di muratura

Prezzo: 300,44 €/m³

Demolizione di muratura, anche voltata, di spessore superiore ad una testa, eseguita a mano o con l'ausilio di idonei attrezzi elettromeccanici (con la massima cautela e senza compromettere la stabilità di strutture o partizioni limitrofe), su manufatti di qualsiasi forma e spessore. Compresi la cernita e l'accantonamento del materiale di recupero da riutilizzare ed ove necessarie, le eventuali puntellature delle parti da demolire adeguatamente dimensionate, il carico dei materiali su automezzo ed ogni onere e magistero per assicurare l'opera eseguita a regola d'arte secondo le normative esistenti. Con esclusione del trasporto del materiale di risulta ad impianto autorizzato e degli oneri relativi. Valutato per l'effettivo volume di struttura demolita.

Metri cubi dei manufatti in muratura: 44,50 m³**Importo = 44,50x300,44 = 13.369,58 €**

3. Demolizione di massetto

SAR19_PF.0012.0009.0020

Prezzo: 136,03 €/m³

Demolizione di massetto in calcestruzzo alleggerito, eseguita con l'impiego di mezzi meccanici compreso l'avvicinamento al luogo di deposito provvisorio, in attesa del trasporto ad impianto autorizzato; escluso eventuale calo in basso e il trasporto a rifiuto e/o ad impianto autorizzato nonché i relativi oneri di conferimento. Valutato per l'effettivo volume demolito

Dimensioni Magazzino: 124,19 m²Dimensioni Tettoia: 23,86 m²**Importo = 14,81x136,03 = 2.014,60 €**

4. Lavori in economia

voce a corpo per le opere murarie per la muratura delle finestre che si affacciano sui prospetti laterali, rimozione degli infissi, compreso quelli presenti nei magazzini, e lo smaltimento di tutti i materiali di risulta, compreso oneri, movimentazione e trasporti

Importo = 1.500,00 €

5. Smaltimento manufatti in amianto

SAR19_PF.0001.0009.0014

Prezzo: 695,75 €/t

CONFERIMENTO A DISCARICA AUTORIZZATA DI MATERIALE COD. CER. 17 06 05 - Materiali da costruzione contenenti amianto Conferimento dei rifiuti presso impianto autorizzato al recupero, con rilascio di Copia del Formulario di identificazione dei rifiuti, debitamente vidimato dall'impianto, attestanti l'avvenuto conferimento presso lo stesso, da presentare in copia conforme alla Direzione dei Lavori in sede di emissione dello Stato d'Avanzamento dei Lavori.

Peso materiale rimosso: $148,05 \times 15 = 2.220,75$ Kg

Importo = $2,22 \times 695,75 = 1.544,57$ €

6. Trasporto a discarica

SAR19_PF.0012.0018.0012

Prezzo: 84,87 €/m³

Trasporto ad impianto autorizzato di materiale di risulta, proveniente da scavi, demolizioni e rimozioni, eseguito in zone disagiate con autocarro di portata fino a 100 quintali; compresi il carico con mezzi meccanici e lo scarico ad impianto secondo le modalità previste per l'impianto, nonché il viaggio di andata e di ritorno con percorrenza





Ing. Alberto De Santis



entro i limiti di 20 km, con la sola esclusione dei relativi oneri di smaltimento.

Quantità materiale rimosso: $44,50+14,81+2,96=62.27 \text{ m}^3$

Importo = $62.27 \times 84,87 = 5.284,85 \text{ €}$

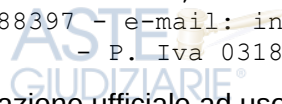


Importo totale:

$1.037,83+13.369,58+2.014,60+1.500,00+1.544,57+5.284,85 = 24.751,43 \text{ €}$



- via Socrate, 4 - 09134 Cagliari -
- cell. 392/1688397 - e-mail: ingalbertodesantis@gmail.com -
- P. Iva 03182280929 -



46/69
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



E1 - aree caratterizzate da produzione agricola tipica e specializzata;

...

Fermo restando che qualsiasi intervento proposto deve essere compatibile con le caratteristiche della relativa sottozona, in generale nelle zone "E" sono ammessi i seguenti tipi di costruzione:

a) fabbricati e impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica dei fondi, all'orticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali con l'esclusione degli impianti che per la loro dimensione e importanza sono classificabili come industriali;

b) fabbricati per agriturismo;

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

d) fabbricati per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti e per il recupero del disagio sociale;

e) fabbricati ed impianti di carattere particolare che per la loro natura non possono essere localizzati in altre zone omogenee, limitatamente alle sole sottozone E1 e E2, con deliberazione del Consiglio Comunale;

f) fabbricati ed impianti di interesse pubblico quali cabine ENEL, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili, con deliberazione del Consiglio Comunale.

Gli indici massimi da applicare nell'edificazione sono i seguenti:

-0,20 mc/mq per i fabbricati di cui alla lettera a;

-0,03 " per i fabbricati residenziali;

-0,03 " per i fabbricati di cui alla lettera c;

-0,10 " per i fabbricati di cui alla lettera d;

-0,10 " per i fabbricati di cui alla lettera e;

-1,00 " per i fabbricati di cui alla lettera f.

Con deliberazione del Consiglio Comunale, per i fabbricati di cui alla lettera a, l'indice può essere elevato sino a 0,50 mc/mq in presenza di particolari esigenze aziendali e purché le opere siano ubicate ad una distanza dal limite delle zone omogenee "A", "B", "C" non inferiore a ml 500.



Ing. Alberto De Santis

Per interventi superiori, o comunque con volumi superiori a 3000 mc o con numero di addetti superiore a 20 unità, o con numero di capi bovini superiore a 20 (o numero equivalente di capi di altra specie), la realizzazione degli interventi è subordinata, oltre che a parere del Consiglio Comunale, al parere favorevole dell'Assessorato agli Enti Locali, che dovrà essere espresso entro 30 giorni dal ricevimento della pratica. Ai fini dell'edificazione è consentito l'utilizzo del volume risultante da lotti anche non contigui utilizzati dalla stessa azienda.

In tal caso sugli elaborati del progetto devono essere rappresentati tutti i mappali interessati, che l'Ufficio Tecnico Comunale provvederà a registrare in apposito elenco da consultare ai fini di un controllo per garantire il non riutilizzo dello stesso lotto per operazioni analoghe.

Non sono fissate limitazioni per le altezze dei fabbricati non residenziali, fermo restando che le altezze degli edifici devono sempre trovare giustificazione nell'utilizzo cui sono destinati o nelle particolari esigenze legate al funzionamento tecnico degli impianti di lavorazione.

Per quanto attiene le sole residenze si dovranno osservare le seguenti limitazioni:

- Altezza massima pari a 6,50 ml;

Il distacco minimo degli edifici residenziali e di servizio dai limiti del lotto deve essere pari almeno a 6,00 ml e 10 ml dalle strade vicinali e di penetrazione agraria. Per i soli edifici residenziali, previo accordo fra proprietari confinanti, è possibile derogare dal limite dei 6 ml nel rispetto del Codice Civile, nei casi documentati di particolari necessità.

Per le sole serre il distacco minimo dai confini privati è fissato in 4 ml.

In ogni caso fra un fabbricato residenziale e gli altri fabbricati, residenziali o non residenziali anche se dello stesso lotto, si dovrà garantire un distacco di almeno 4 ml fra pareti non finestrate e 8 ml fra pareti di cui una almeno finestrata, intendendosi come finestrate le sole pareti dei fabbricati residenziali.

Nel caso delle serre tale distacco si riduce a 4 ml.

Ai fini edificatori per tutte le sottozone la superficie minima di intervento è stabilita in Ha 1,00, salvo che per gli impianti serricoli, orticoli in pieno campo e vivaistici, per i quali tale superficie è ridotta a Ha 0,50.

Ing. Alberto De Santis

I nuovi fabbricati per allevamenti zootecnici intensivi debbono distare almeno 50 ml dai confini di proprietà e, rispetto al limite delle zone omogenee A,B,C,G, almeno 500 ml se si tratta di allevamento suini, 300 ml se avicunicoli, 100 ml se bovini, ovicaprini ed equini.

I medesimi fabbricati devono avere un rapporto di copertura con l'area di pertinenza non superiore al 50%.

Le serre fisse caratterizzate da strutture murarie fuori terra nonchè gli impianti di acquacultura e per agricoltura specializzata, sono ammesse nei limiti di un rapporto di copertura pari al 50% del fondo su cui insistono, senza limiti di volumetria.

Ai fini dell'applicazione delle norme, le serre-fungarie con copertura in lastre cieche di vetroresina, sono equiparate alle altre categorie di serre.

Nelle zone "E" è consentito l'esercizio dell'agriturismo quale attività collaterale od ausiliare a quella agricola o zootecnica.

Qualora venga richiesta la concessione edilizia per la realizzazione di nuove strutture aziendali comprendenti l'attività agrituristica, sono ammessi per essa tre posti letto per ettaro con destinazione agrituristica.

Per ogni posto letto va computata una volumetria massima di 50 mc che sono da considerare aggiuntivi rispetto ai volumi massimi per residenza ammissibili nella medesima azienda.

La superficie minima del fondo non deve essere inferiore a 3 Ha, riconducibili ad almeno 1 Ha nel caso di aziende agricole con edifici già esistenti da ristrutturare.

Il concessionario, con atto d'obbligo, deve impegnarsi a vincolare al fondo le strutture edilizie, a non frazionare la superficie non inferiore a 3 Ha individuata nel progetto e a mantenere la destinazione agrituristica dei posti letto.

Nelle zone "E" sono ammessi anche punti di ristoro indipendenti da una azienda agricola, dotati di non più di 20 posti letto, con indice fondiario massimo pari a 0,01 mc/mq incrementabile fino a 0,10 mc/mq con deliberazione del Consiglio Comunale.

Il lotto minimo vincolato per la realizzazione di nuovi punti di ristoro isolati deve essere almeno di Ha 3.

Ing. Alberto De Santis

In tal caso, quando il punto di ristoro è incluso in un fondo agricolo che comprende altre attrezzature e residenze, alla superficie minima di 3 Ha vincolata al punto di ristoro, va aggiunta quella minima di 3 Ha relativa al fondo agricolo.

Tutti i tipi di edifici dovranno essere realizzati nel rispetto delle norme igienico-sanitarie, di funzionalità e di idoneità statica secondo le disposizioni contenute nel R.E. e vigenti in materia.

Al fine di preservare la cultura architettonica dell'ambiente rurale vengono prescritte le seguenti norme da applicarsi negli interventi di recupero delle strutture preesistenti, di nuova edificazione e di cambio di destinazione d'uso:

Le tecnologie costruttive utilizzate per le strutture dovranno attingere dal lessico semantico generalmente adottato per le tipologie tradizionali del luogo.

In particolare è consentito l'uso di strutture intelaiate in c.a. o a muratura portante; le finiture esterne dovranno prevedere l'uso di intonaci colorati in pasta o tinteggiati; gli eventuali rivestimenti lapidei, con elementi in pietra locale, dovranno essere limitati ai basamenti, alle zoccolature ed alle cornici degli infissi.

Nel rispetto dei segni formali caratterizzanti il sito agrario non sono ammessi rivestimenti ceramici di qualsivoglia dimensione e finitura.

Le costruzioni dovranno riproporre volumi semplici con tetti a falde continue, senza differenza di quota, e manto di copertura in tegole tipo coppo sardo; ove possibile in particolari casi di recupero è opportuno il riutilizzo degli elementi di copertura provenienti dalla ristrutturazione degli edifici esistenti, per una percentuale di almeno il 20% dell'intera superficie da coprire.

Per i siti, le opere e gli impianti inseriti nel catalogo del Patrimonio di Archeologia Industriale della Regione Autonoma Sardegna, opportunamente localizzati nella tavola 1 del P.U.C., è obbligatoria la conservazione ponendo in atto tutte le attività che si rendessero necessarie per il loro mantenimento. In questo caso l'unico intervento ammesso è il restauro conservativo.

E' consentito l'uso di tettoie e porticati la cui struttura, nella sua dimensione e localizzazione, sia finalizzata a riprodurre lo schema tipologico della casa rurale.

Ing. Alberto De Santis

Per i fondi compresi in zona agricola, allo scopo di mantenere l'attuale paesaggio agrario a "campi aperti" è possibile autorizzare solo recinzioni di tipo precario (a paletti e rete).

Tali recinzioni devono comunque essere realizzate nel rispetto dei distacchi dalle strade previsti dalle norme del nuovo Codice della strada e nel caso di strade comunali e vicinali, comunque, deve essere rispettata la distanza minima di 4,00 ml dall'asse stradale.

I distacchi dalle strade previsti dalle norme del Codice della strada, non si applicano nel caso di strutture amovibili tipo serre-tunnel o impianti privi di opere murarie, che comunque siano realizzati all'interno delle recinzioni e a condizione che sia salvaguardata la visibilità nelle curve.

Per quanto non espressamente previsto nelle presenti norme valgono le Direttive per le Zone Agricole approvate dal Consiglio Regionale in data 13/04/94 che si intendono integralmente recepite.

Vincoli presenti

Il lotto è interessato dalla fascia di 150 m da sponde e argini (D.Lgs 42/04 - Art. 142

c.1.c)

☒ D.lgs. n. 42/2004 - art. 142 (dati indicativi)

☐ Vulcani

☐ Art. 142 - Territori costieri fascia 300 metri (dati indicati)

☐ Art. 142 - Territori contermini ai laghi (dati indicativi)

☒ Art. 142 - Fiumi, torrenti, corsi d'acqua (dati indicati)

☒ Art. 142 - Fascia di 150 m dai fiumi (dati indicati)

☐ BP02_C2_A1

☐ BP02_C2_B1

☐ BP02_C2_B2

☐ Art. 142 - Montagne oltre 1200 metri (dati indicativi)

☐ Art. 142 - Parchi e riserve nazionali o regionali (dati indicati)

☐ Art. 142 - Zone umide D.P.R. 448/76 (dati indicativi)

☐ Art. 142 - Vulcani (dati indicativi)

☐ Art. 142 - Zone di interesse archeologico individuate



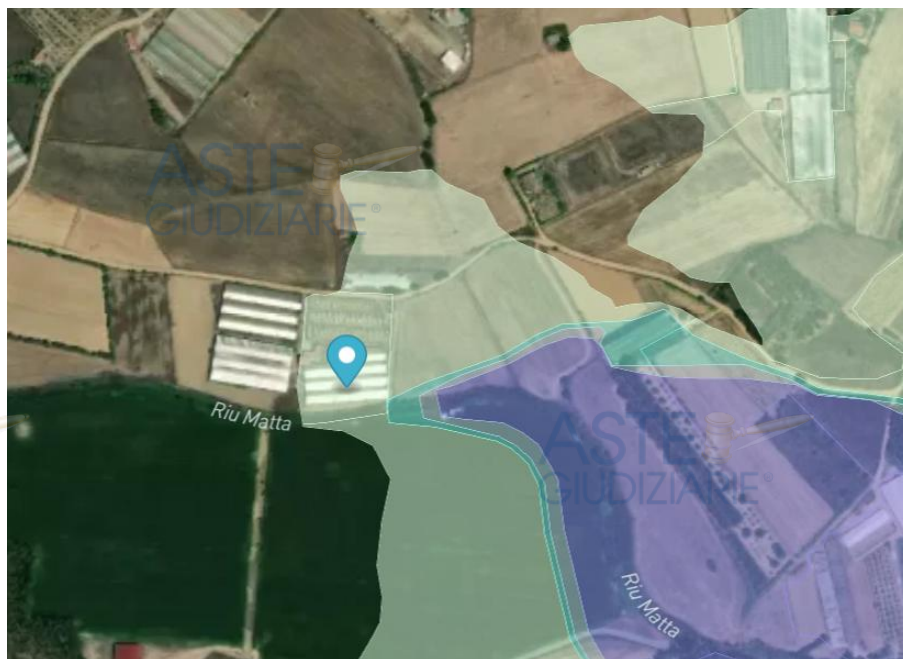
per cui i lotti rientrano completamente nell'area sottoposta a vincolo paesaggistico.

Per quanto riguarda gli aspetti idrogeologici si segnala che:

- via Socrate, 4 - 09134 Cagliari -
 - cell. 392/1688397 - e-mail: ingalbertodesantis@gmail.com -
 - P. Iva 03182280929 -

52/69

- Il lotto è interessato dalla fascia di rischio alluvioni



Come è visibile dall'inquadramento inserito il lotto è interessato da una fascia di vincolo di tipo Hi1.

- Il lotto è interessato dalla fascia di pericolo alluvioni



Come è visibile dall'inquadramento inserito il lotto è interessato da una fascia di vincolo di tipo Hi1.





Ing. Alberto De Santis



- Il lotto è interessato dal Piano Stralcio delle Fasce Fluviali, C Fascia Geomorfologica



Tale fascia è corrispondente alla pericolosità Hi1 del P.A.I.

- Il lotto è interessato dalla fascia HS7 Art. 30 ter delle Norme di Attuazione del PAI



- via Socrate, 4 - 09134 Cagliari -
 - cell. 392/1688397 - e-mail: ingalbertodesantis@gmail.com -
 - P. Iva 03182280929 -



54/69
 Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Tale articolo disciplina le aree di pericolosità idraulica moderata (Hi1)

Nel PAI per le aree di pericolosità idraulica moderata (Hi1) è previsto che:

Art. 30 Disciplina delle aree di pericolosità idraulica moderata

- 1. Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 24, nelle aree di pericolosità idraulica moderata compete agli strumenti urbanistici, ai regolamenti edilizi ed ai piani di settore vigenti disciplinare l'uso del territorio e delle risorse naturali, ed in particolare le opere sul patrimonio edilizio esistente, i mutamenti di destinazione, le nuove costruzioni, la realizzazione di nuovi impianti, opere ed infrastrutture a rete e puntuali pubbliche o di interesse pubblico, i nuovi insediamenti produttivi commerciali e di servizi, le ristrutturazioni urbanistiche e tutti gli altri interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, salvo in ogni caso l'impiego di tipologie e tecniche costruttive capaci di ridurre la pericolosità ed i rischi.*
- 2. Per i corsi d'acqua o per i tratti degli stessi studiati mediante analisi idrologico-idraulica, nelle aree individuate mediante analisi di tipo geomorfologico che si estendono oltre le fasce di pericolosità moderata.*

Il sottoscritto CTU ha eseguito presso l'ufficio tecnico del Comune di Decimoputzu una ricerca finalizzata al reperimento della documentazione relativa agli immobili oggetto di pignoramento. I fabbricati presenti sono stati edificati a seguito dei seguenti titoli abilitativi rilasciati dalle autorità competenti (Allegato 4):

- Concessione Edilizia n. 48 del 24/03/1983 e Concessione Edilizia n. 73 del 05/02/1985.

Per quanto concerne l'Agibilità:

- Non è presente.



Ing. Alberto De Santis

conformità urbanistica

Occorre innanzitutto chiarire lo stato urbanistico dell'edificato, ossia delle serre, dell'edificio rurale, del magazzino e delle celle frigo.

Sulla base della documentazione reperita, rapportata allo stato di fatto riscontrato, si fanno le seguenti considerazioni sui beni, anche in questo caso sono state riscontrate delle difformità rispetto ai titoli edilizi che riguardano diversi aspetti.

Dalla sovrapposizione tra la foto aerea ed i mappali catastali risulta che gli immobili sono ubicati diversamente all'interno del lotto rispetto a quanto era previsto in progetto, ed in particolare si trovano a ridosso del confine con il mappale 97, e si sovrappongono al mappale 177 e 190. Da quanto dichiarato dalla proprietà c'è stato un accordo tra i confinanti per regolarizzare la linea di confine, in modo che risultasse una forma più regolare che meglio si presta all'uso agricolo. Inoltre la strada vicinale risulta avere un tracciato differente da quello risultante dai documenti catastali, per cui si sovrappongono le proprietà.

Serra A:

- è stata edificata ad una distanza inferiore ai 10 dalla strada vicinale.

Serra C:

- l'angolo nei pressi del mappale 177 è edificato ad una distanza inferiore ai 10,00 m dal ciglio superiore del canale, come specificato nelle prescrizioni della concessione rilasciata.

Serra D:

- in progetto ha una dimensione di 41,26x13,00 m, in realtà è stata edificata 48,00x11,00 m, e per tale ragione costituisce una variazione in diminuzione della volumetrica edificata e delle superfici coperta;
- la serra C e D in realtà costituiscono un'unica serra.

Edificio Rurale:

- nella Concessione Edilizia n. 48 del 24/03/1983 risulta costituito da una stanza, da un bagno, da un antibagno e da un magazzino, nella Concessione Edilizia n. 73 del 05/02/1985 viene dichiarata come esistente l'ulteriore stanza, e per tale ragione costituisce un ampliamento volumetrico;

- la superficie edificata, compresa la camera dal letto su richiamata, è inferiore a quella di progetto. Si è nei limiti del 2%;
- la camera da pranzo non possiede i requisiti igienico sanitari a causa dell'insufficiente rapporto tra le dimensioni dell'infisso e della relativa superficie della camera. Per cui non è atta alla permanenza delle persone e deve essere classificata come ripostiglio o altra destinazione simile.
- nel magazzino è presente una finestra ulteriore rispetto al progetto, da questo inoltre si può accedere alle celle frigo, contrariamente a quanto è previsto in progetto;
- nella sala pranzo è presente un camino.

Celle:

- nella Concessione Edilizia hanno una forma rettangolare di dimensione di 8,60x5,60 m, da rilievo risultano con un forma più articolata (le due celle hanno forma rettangolare ma una è più piccola dell'altra). Per tale ragione costituisce una variazione volumetrica in aumento;
- vi si accede dal magazzino e non dall'esterno, come è previsto in progetto, inoltre non sono collegate tra loro internamente;
- il sottotetto è accessibile dall'esterno, contrariamente a quanto previsto in progetto;
- l'altezza interna è 3,00 m invece che 3,10 m.

Si segnala in fine, che le distanze tra le serre e l'edificio costituito dalle celle frigo e l'edificio rurale è differente da quanto previsto in progetto. In particolare si è rilevato che tale distanza in alcuni parti non rispetta i minimi imposti dalle norme di attuazione del PUC, nello specifico la distanza tra la serra C e la camera da pranzo è inferiore ai 4 m, così come lo è la distanza tra la serra C e le celle frigorifero.

Sanabilità degli abusi

Gli abusi segnalati sembrerebbero stati commessi contestualmente ai vari ampliamenti degli immobili, questo può essere desumibile dalle due concessioni rilasciate ma la condizione non è perfettamente precisabile perché i beni non risultano



Ing. Alberto De Santis

accatastati, e le foto aeree storiche non offrono un contributo significativo. In quella del 1977-1978 si vede un edificio rurale ma questo appare poco chiaro e non risultano serre edificate. Nella Concessione edilizia del 1983 viene dichiarato che occorre edificare un edificio rurale ed una serra in ferro e vetro mentre un'altra è già esistente quella nei pressi della strada vicinale. È possibile che sia esistita una Concessione Edilizia precedente ma non è stata reperita durante l'accesso atti eseguito.

Inoltre, come scritto in precedenza, parte della serra C risulta edificata su mappali non di proprietà infatti sembrerebbe incidere sui mappali 177 e 190 e, forse, in minima parte sul mappale 97. I mappali 190 e 97 sono di proprietà privata mentre il mappale 177 è di proprietà demaniale. Occorre eseguire un riconfinamento catastale per definire con certezza la situazione.

Ciò premesso se le ragioni del credito sono antecedenti all'entrata in vigore della legge 47/85 è possibile riaprire i termini del condono ai sensi dell'art. 31 della stessa legge. Se invece queste risalgono a prima del 01/01/1993 è possibile riaprire i termini del condono ai sensi della legge 47/85 come modificata dall'art. 39 legge 724/94.

Occorre ricordare che il lotto è interessato da fasce di rischio idrogeologico che comportano rischi catalogati come Hi1 con le implicazioni per quanto riguarda il patrimonio edilizio che sono state indicate in precedenza e che è sottoposta a vincolo paesaggistico.

Si rammenta che l'art. 4 e l'art. 23 delle Norme di Attuazione del PAI prevedono che:

art. 4 Effetti del PAI

10. Nelle aree di pericolosità idrogeologica delimitate dal PAI non è consentita sanatoria:

b. delle opere abusive precedenti all'approvazione del PAI e contrastanti con le prescrizioni entrate in vigore nelle aree di pericolosità idrogeologica, conformemente a quanto stabilito dall'art. 32 della legge n. 47/1985.

Inoltre l'Articolo 23: *Prescrizioni generali per gli interventi ammessi nelle aree di pericolosità idrogeologica* prevede che:

- via Socrate, 4 - 09134 Cagliari -
- cell. 392/1688397 - e-mail: ingalbertodesantis@gmail.com -
- P. Iva 03182280929 -

58/69

13. *Le costruzioni, le opere, gli impianti, i manufatti oggetto delle presenti norme che siano interessati anche solo in parte dai limiti delle perimetrazioni del PAI riguardanti aree a diversa pericolosità idrogeologica si intendono disciplinati dalle disposizioni più restrittive.*
14. *Nelle ipotesi di sovrapposizione di perimetri di aree pericolose di diversa tipologia o grado di pericolosità si applicano le prescrizioni più restrittive nelle sole zone di sovrapposizione.*

Per cui anche in questo caso il rilascio del titolo abilitativo edilizio in sanatoria è subordinato al parere favorevole delle amministrazioni preposte alla tutela del vincolo stesso.

Inoltre ci sono state diverse sentenze tra cui quella del *Consiglio di Stato*, Sentenza 13/05/2016 n.1941, dove viene precisato che *"Per giurisprudenza costante, infatti, ai fini del rilascio del condono edilizio per immobili che ricadono in aree vincolate, occorre il parere favorevole delle amministrazioni preposte alla tutela del vincolo anche se il vincolo è stato imposto successivamente alla realizzazione delle opere e vige nel momento in cui deve essere esaminata la domanda di sanatoria."*

Infine si precisa che qualsiasi intervento sanatorio per quanto riguarda il vincolo idrogeologico deve essere preceduto dalla elaborazione di uno Studio di Compatibilità Idraulica, predisposto da un tecnico abilitato secondo le norme indicate nell'art. 24, e che la sua approvazione è in capo alla amministrazione comunale.

Per quanto riguarda il vincolo paesaggistico derivato dalla fascia di 150 m da sponde e argini è necessario predisporre un Accertamento di Compatibilità Paesaggistica.

Per quanto riguarda la serra C, edificata in parte su proprietà diversa, anche demaniale, si ricorda che l'art. 32 prevede che *"Per le opere eseguite da terzi su aree di proprietà dello Stato o di enti pubblici territoriali, in assenza di un titolo che abiliti al godimento del suolo, il rilascio della concessione o dell'autorizzazione in sanatoria e' subordinato anche alla disponibilita' dell'ente proprietario a concedere onerosamente,*



Ing. Alberto De Santis

alle condizioni previste dalle leggi statali o regionali vigenti, l'uso del suolo su cui insiste la costruzione. Per le costruzioni ricadenti in aree comprese fra quelle di cui all'articolo 21 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, il rilascio della concessione o della autorizzazione in sanatoria e' subordinato alla acquisizione della proprieta' dell'area stessa previo versamento del prezzo, che e' determinato dall'ufficio tecnico erariale in rapporto al vantaggio derivante dall'incorporamento dell'area."

Tutto ciò premesso si precisa e si ribadisce che l'esito positivo della Concessione in Sanatoria è subordinata al parere delle amministrazioni preposte ai vincoli indicati.

Per le diverse non conformità urbanistiche segnalate non è possibile procedere alla sanatoria dell'edificato anche attraverso un accertamento di conformità in quanto non si verifica la doppia conformità urbanistica. Ossia l'immobile non è conforme contemporaneamente alla disciplina urbanistico edilizia vigente al momento della presentazione dell'istanza e contemporaneamente al momento dell'abuso edilizio.

L'importo dell'oblazione per il condono è di 984,47 €, a questo va aggiunto un importo quantificabile in 5.000,00 € per le parcelle professionali dei tecnici.

Non vengono considerati gli oneri per il ridimensionamento della serra C in quanto questa sembra essere stata edificata in accordo con la proprietà dei mappali confinanti ed è possibile che venga rilasciato il consenso da parte del Demanio. Ovviamente tale possibilità va accertata in fase di istruttoria della eventuale pratica.

Ing. Alberto De Santis

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);

LOTTO N. 1

Attualmente l'immobile al piano terra risulta occupato da [REDACTED] mentre quello al piano primo risulta disabitato.

LOTTO N. 2

Attualmente l'immobile risulta occupato, è utilizzato per l'attività agricola.

LOTTO N. 3

Esiste una scrittura privata registrata all'Agenzia delle Entrate di comodato gratuito di fondo agricolo che interessa, tra gli altri, i beni distinti al N. C. T. al Foglio 4 Mappale 92 - Mappale 96 - Mappale 192. La durata del comodato è di anni 12 rinnovabile tacitamente di anno in anno salvo comunicazione diversa tra le parti. La data di registrazione è il 28/03/2010.

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

LOTTO N. 1 - 2 - 3

Le condizioni descritte nel quesito non sussistono per gli immobile pignorati.

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

LOTTO N. 1 - 2 - 3

Gli immobili non sono sottoposti ai detti vincoli.

- via Socrate, 4 - 09134 Cagliari -
- cell. 392/1688397 - e-mail: ingalbertodesantis@gmail.com -
- P. Iva 03182280929 -

62/69

Ing. Alberto De Santis

- 8) **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;**

LOTTO N. 1 - 2 - 3

Non risultano gravare sugli immobili pignorati usi civici.

- 9) **determini il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore del 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;**

LOTTO N. 1

Si provvederà a determinare per l'immobile in questione il valore di mercato, cioè quel valore che "corrisponde alla somma di denaro a cui il bene potrebbe essere compravenduto, al momento della stima, fra un compratore ed un venditore entrambi interessati alla transazione, in assenza di interessi particolari, dopo un'adeguata commercializzazione, assumendo che entrambe le parti agiscano liberamente, prudentemente e in modo informato" (Codice delle Valutazioni immobiliari).

L'unità oggetto di Esecuzione Immobiliare rientra tra i fabbricati denominati civili, quali quelli adibiti ad abitazione, a negozio, ad ufficio o a ricettivo, i quali sono soggetti generalmente ad un attivo mercato locatizio che costituisce di norma la base per la determinazione del loro più probabile valore di mercato. Uno dei parametri tecnici molto impiegato attualmente nella stima dei fabbricati civili è fornito dai metri quadrati di superficie occupata. Località per località, infatti, esistono sul mercato i valori unitari medi per metro quadrato di superficie occupata distintamente per ciascuna categoria di

Ing. Alberto De Santis

fabbricati civili. In definitiva, è fondamentale oculatamente studiare e conoscere lo scopo e la realtà di quel particolare caso di stima.

Per cui in termini generali si avrà:

$$\text{Valore reale} = \text{Valore normale} + \text{Aggiunte} - \text{Detrazioni Valutazione Finale}$$

Per la stima in questione si ricorrerà al metodo sintetico per comparazione diretta, il quale consentirà di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, tramite il confronto con altri immobili, sulla base di parametri sufficientemente qualificativi, che tengano conto delle caratteristiche che solitamente influenzano il valore di mercato, in base alle consuetudini vigenti nell'area urbana in cui sorge l'immobile. I principali e ricorrenti elementi per effettuare la valutazione di un immobile sono: l'ubicazione, la tipologia edilizia, lo stato di manutenzione, la vetustà, il livello di piano, l'esposizione, l'orientamento, la luminosità, la fruibilità degli spazi interni, la dotazione di servizi e la presenza di accessori e pertinenze.

Sulla base di ciò si sono considerati 4 coefficienti che ricomprendono tali elementi sopra citati. Le caratteristiche di cui si terrà conto, tra quelle che comunemente incidono nella determinazione del più probabile valore venale, riguardano:

- “caratteristiche di localizzazione” riguardanti: l'ubicazione dell'immobile rispetto al centro; il livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico; la presenza di attrezzature collettive facilmente raggiungibili; disponibilità a distanza pedonale di un sufficiente numero di esercizi commerciali; livello di qualificazione dell'ambiente esterno;
- “caratteristiche di posizione” riferite alla specifica unità immobiliare e che riguardano: l'esposizione prevalente; l'eventuale panoramicità, la luminosità; la prospicienza; l'altezza dal piano stradale;
- “caratteristiche tipologiche” riguardanti: età dell'edificio; caratteristiche architettoniche; tipologia e condizioni statiche delle strutture; caratteristiche compositive e distributive degli ambienti; caratteristiche e condizioni degli impianti;

■ “caratteristiche di tipo produttivo” riguardanti le condizioni giuridiche ed economiche in cui il bene oggetto di stima si trova: presenza di servitù, occupazione dell'immobile o eventuali vincoli locativi, regolarità edilizia.

La scelta degli immobili da comparare presuppone l'individuazione di un mercato omogeneo, cioè riferito ad un ambito territoriale all'interno del quale il valore immobiliare si forma con caratteristiche comuni e sufficientemente definite.

Dall'analisi del mercato in relazione al bene da stimare e tenendo conto dei valori pubblicati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate si determina il più probabile valore di mercato a metro quadro per l'immobile oggetto di stima. Moltiplicando tale valore per la superficie commerciale si determina il valore complessivo dell'immobile pignorato.

Pertanto, tenendo conto delle particolarità precedentemente evidenziate e relative al fabbricato in oggetto, alla luce della peculiarità intrinseca del Comune di Decimoputzu (CA), il fabbricato in esame può essere collocato in una fascia di mercato media.

Innanzitutto si è proceduto con la verifica dei valori presenti nella banca dati dell'Osservatorio Immobiliare della Agenzia delle Entrate; sono state estratte le seguenti tabelle.

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: CAGLIARI

Comune: DECIMOPUTZU

Fascia/zona: Centrale/CENTRO ABITATO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	750	1050	L	2,8	4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	600	800	L	2,2	3	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

- via Socrate, 4 - 09134 Cagliari -
- cell. 392/1688397 - e-mail: ingalbertodesantis@gmail.com -
- P. Iva 03182280929 -

65/69

Ing. Alberto De Santis

Dalla verifica nella Banca dati delle quotazioni immobiliari, risulta che il valore degli immobili di tipo civile, nella zona interessata dalla presente valutazione, riferita al 1° Semestre 2021, ultimo periodo di riferimento presente, oscilla tra:

- 750,00 e 1.050,00 €/mq per gli immobili residenziali;

Inoltre si è proceduto con l'acquisire il prezzo medio (€/m²) della superficie lorda commerciale di immobili simili a quelli oggetto della presente stima praticato da operatori del settore immobiliare per la compravendita. Le indagini di mercato effettuate presso i tecnici ed operatori immobiliari operanti nella località in esame hanno permesso di identificare il prezzo di mercato di immobili aventi caratteristiche di posizione simili.

Per quanto su descritto sono stati individuati i diversi valori di mercato, in particolare:

- edifici residenziali: 750,00 €/mq;

Occorre fare una ulteriore considerazione che riguarda l'agibilità, questa non è stata trovata nell'accesso atti eseguito e ciò rende meno appetibile l'immobile sul mercato, e le diverse problematiche evidenziate in perizia, per cui si è definito un coefficiente di riduzione del valore del bene di 0,7.

Di seguito viene riportata la stima dell'immobili oggetto della CTU, la superficie equivalente è stata calcolata come descritto nella risposta al quesito n. 1

La superficie commerciale dell'Immobile è 507,06 m².

Valore: 850,00 €/mq

■ Valutazione complessiva

$$\text{mq } 507,06 * 850,00 \text{ €/mq} * 0,7 = \text{€ } 301.700,70$$

- via Socrate, 4 - 09134 Cagliari -
 - cell. 392/1688397 - e-mail: ingalbertodesantis@gmail.com -
 - P. Iva 03182280929 -

66/69



Ing. Alberto De Santis



A questo valore si devono sottrarre:

- i costi necessari precedentemente descritti che ammontano a: 33.908,98 €



IMPORTO A BASE D'ASTA



A seguito di tutte le detrazioni appena esposte, si ottiene un valore da porre a base
d'asta di € 267.791,72



arrotondabile a € 268.000,00



LOTTO 2

Valutazione. Criterio di stima.

Per la stima della azienda agricola si utilizzerà il criterio del valore di ricostruzione deprezzato, valutando pertanto il costo di costruzione a nuovo di quest'ultima, deprezzato per obsolescenza e deterioramento fisico. Si è adottato questo metodo poiché nel mercato immobiliare non sono disponibili un adeguato numero di transazioni di beni simili al bene in oggetto.

Per le serre si adotta il criterio di stima analitico a costo di costruzione sulla base di indagini di mercato di fabbricati analoghi sia per caratteristiche costruttive che per collocazione che ci hanno fornito un prezzo medio a mq commerciale pari a 60 €/mq a nuovo, a questo andrà sottratto il deprezzamento per obsolescenza e fisico D.

Per il valore dell'edificio rurale, il magazzino e le celle ci si è riferiti al valore dei fabbricati stimati in base al costo di ricostruzione che tiene conto del costo di costruzione attuale e del coefficiente di vetustà, che tiene conto deprezzamento per obsolescenza e



Ing. Alberto De Santis

fisico. Si chiarisce che i fabbricati sono stati valutati singolarmente anche se non commerciabili singolarmente in quanto facenti parte di un unico complesso aziendale.

Per la definizione del costo di costruzione si è fatto riferimento al prezzario regionale dei lavori pubblici.

Per quanto riguarda la valutazione dei terreni agricoli è stato preso come parametro di riferimento il metro quadro di superficie, per i fabbricati realizzati è stato utilizzato il metro quadro di superficie lorda dell'immobile; inoltre sono state valutate la collocazione, le condizioni di vetustà e manutenzione degli immobili, nonché la presenza e tipologia di impianti e dotazioni accessorie e la superficie pianeggiante dei terreni.

Immobile	Quantità	costo di costruzione / valore commerciale	coeff. vetustà	Importo €
Terreni	19.165,00 mq	2,50 €/mq		€ 47.912,50
Serra A	2.565,00 mq	60,00 €/mq	0,60	€ 92.340,00
Serra B	2.565,00 mq	60,00 €/mq	0,60	€ 92.340,00
Serra C + D	2.880,00 mq	60,00 €/mq	0,60	€ 103.680,00
Edificio rurale	162,00 mq	550,00 €/mq	0,60	€ 53.460,00
Importo				€ 389.732,50
Spese per sanare le irregolarità				€ 5.984,47
Totale				€ 383.748,03
Arrotondabile a				€ 384.000,00

Lotto 3

Per la stima del bene si è fatto riferimento ai criteri su menzionati, per cui ne consegue che:

$$\text{mq } 17.177,00 * 2,50 \text{ €/mq} = \text{€ } 42.942,50$$

arrotondabile a € 43.000,00

Ing. Alberto De Santis

10)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;

LOTTO N. 1 - 2 - 3

Non è stato possibile reperire le spese fisse di gestione annue.

NOTE CONCLUSIVE

Con la presente relazione, che si compone di n 69 pagine dattiloscritte e n 5 allegati, tra cui l'allegato fotografico, il CTU ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione dell'Ill.mo Giudice per qualsiasi chiarimento.

Allegati:

1. Verbali di sopralluogo;
2. Rilievo del sottoscritto C.T.U.;
3. Visura e planimetrie catastali;
4. Concessione Edilizia in Variante n 67 del 24-12-2008;
5. Documentazione fotografica.