

STUDIO TECNICO
Dott. Ettore Crobu
Agronomo
Via Rossini n° 44
09128 CAGLIARI
TEL./FAX 070 4560965

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice della Esecuzione Dott. Enzo Luchi

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NEL PROCEDIMENTO N° 64/2001 R.E.

ASTE 
GIUDIZIARIE.it
e

CONTRO

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

IL C.T.U.
Dott. Ettore Crobu - Agronomo

La presente relazione di consulenza tecnica si compone dei seguenti paragrafi:

- | | |
|---|---------|
| 1. Premessa | pag. 3 |
| 2. Descrizione delle operazioni | pag. 4 |
| 3. Inquadramento catastale ed urbanistico degli immobili pignorati | pag. 5 |
| 4. Risposta ai quesiti | |
| 4.1. Descrizione Unità negoziale n.1 | pag. 9 |
| 4.2. Descrizione Unità negoziale n.3 | pag. 19 |
| 4.3. Verifica della rispondenza degli immobili agli strumenti urbanistici:
Unità Negoziale n°1 | pag. 24 |
| 4.4. Verifica della rispondenza degli immobili agli strumenti urbanistici:
Unità Negoziale n°3 | pag. 29 |
| 4.5. Stima del valore di mercato: Unità Negoziale n°1 | pag. 31 |
| 4.6. Stima del valore di mercato: Unità Negoziale n°3 | pag. 35 |
| 5. Conclusioni | pag. 37 |

Segue allegati pagina successiva

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Allegati:

1. allegato fotografico
2. verbali di accesso del 04.01.2012 – 01.02.2012 – 29.02.2012 – 21.03.2012 – 08.05.2012
3. planimetria e visure catastali Unità Negoziale 1
4. planimetria generale con ubicazione opere Unità Negoziale 1
5. Planimetrie fabbricati Unità Negoziale 1
6. Certificato Destinazione Urbanistica Unità Negoziale 1 (CDU)
7. Concessioni edilizie Unità Negoziale 1
8. planimetria e visure catastali Unità Negoziale 3
9. Planimetrie fabbricato Unità Negoziale 3
10. Concessioni edilizie Unità Negoziale 3
11. schede di stima Unità Negoziale 1.
12. scheda stima Unità Negoziale 3
13. Ortofoto con distanza dalla battigia dell'unità negoziale n. 3
14. Parcheggi nella via adriatico
15. Opere abusive nell'unità negoziale n. 3
16. scheda calcolo cubatura unità negoziale n. 1
17. Zonizzazione P.U.C. Quartu Sant'Elena
18. Norme PPR

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1. PREMESSA

Il Sottoscritto Ettore Crobu, di Professione Dottore Agronomo, regolarmente iscritto all'albo dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali della Provincia di Cagliari al n° 358, con studio Professionale in Cagliari nella Via Rossini n° 44, tel. 070 4560965, in data 10.11.2011 veniva nominato dal Signor Giudice delle esecuzioni immobiliari Dott. Enzo Luchi, quale C.T.U. nel procedimento di esecuzione immobiliare n. 64/2001 tra

contro

I quesiti posti dal Sig. Giudice nel corso della suddetta udienza sono quelli indicati nell'ordinanza del 24.05.2011, di seguito riportati.

Ad avviso dello scrivente la perizia in atti non è tuttavia esauriente con riguardo alla descrizione e alla valutazione dell'unità negoziale n. 1 (azienda agricola), ed è del tutto carente in ordine alla possibilità di formare ai fini della vendita più lotti autonomi.

Con riguardo all'unità negoziale n. 3 non sono determinati gli oneri di sanatoria né i costi di demolizione e di ripristino a fronte degli abusi insanabili.

Si ritiene pertanto necessario disporre la sua rinnovazione

2. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI

Le operazioni di Consulenza si sono svolte compiendo cinque sopralluoghi presso gli immobili oggetto di pignoramento al fine di visionare e rilevare scrupolosamente lo stato dei luoghi; nel contempo sono state effettuate accurate indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Siurgus Donigala, del Comune di Quartu S. Elena, ove è stata reperita tutta la documentazione amministrativa e grafica relativa alle concessioni edilizie dei fabbricati, e presso l'Ufficio del Catasto di Cagliari per la documentazione catastale (visure - cartografia - accatastamenti - ecc.). Presso il succitato Ufficio Tecnico di Siurgus Donigala, è stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) degli immobili in pignoramento, mentre per Quartu Sant'Elena si è fatto riferimento a quanto pubblicato nel sito del Comune.

Si è proceduto infine a svolgere le opportune indagini di mercato presso tecnici, professionisti ed operatori del settore immobiliare e immobiliare/agrario, il tutto non disgiunto dalla personale conoscenza dello scrivente acquisita in occasione di precedenti incarichi professionali simili.

I vari sopralluoghi si sono resi necessari per appurare, come detto, lo stato dei luoghi e, nel dettaglio, rilevare e verificare la corrispondenza dei fabbricati aziendali con le relative concessioni edilizie.

Presso l'immobile si è provveduto quindi all'acquisizione di tutti gli elementi utili all'individuazione, descrizione e determinazione del valore di mercato degli elementi costituenti il bene oggetto di pignoramento.

Sono state inoltre scattate numerose fotografie, parte delle quali si allegano alla presente consulenza al fine di rendere più chiara la descrizione dello stato dei luoghi.

(allegato 1)

In studio si è proceduto poi ad un'attenta analisi della documentazione presente in atti ed all'elaborazione di quanto riscontrato durante i sopralluoghi e di quanto emerso dalle indagini svolte. Si è proceduto, infine, alla stesura della presente relazione.

3. INQUADRAMENTO CATASTALE ED URBANISTICO DEGLI IMMOBILI

PIGNORATI

Da un'attenta analisi dei documenti allegati agli atti e dalle diverse indagini svolte dal sottoscritto si ricava che gli immobili oggetto di consulenza risultano essere:

- a) **Unità negoziale n°1:** azienda agricola in agro del Comune di Siurgus Donigala, località "Gutturu Mannu", composta dai seguenti terreni accorpati fra loro e distinti al Nuovo Catasto Terreni come segue:

Comune	Loc.	Foglio	Mappali	ex	ex	ex	Qualit/Class	Sup.cat (ha)	Note
Siurgus Donigala	Gutturu Mannu	16	10				ente urbano	0,0315	
Siurgus Donigala	Gutturu Mannu	16	14				seminativo 1	0,6780	
Siurgus Donigala	Gutturu Mannu	16	100	100/A			seminativo 1	0,3610	
Siurgus Donigala	Gutturu Mannu	16	269	13/B	13		seminativo 1	0,1750	
Siurgus Donigala	Gutturu Mannu	16	270	100/B			seminativo 1	0,0090	
Siurgus Donigala	Gutturu Mannu	16	271	39/B	39		seminativo 1	0,2740	
Siurgus Donigala	Gutturu Mannu	16	282	34			seminativo 1	0,0343	
Siurgus Donigala	Gutturu Mannu	16	283	34			seminativo 1	0,0498	
Siurgus Donigala	Gutturu Mannu	16	285	35			seminativo 2	0,0375	
Siurgus Donigala	Gutturu Mannu	16	286	35			seminativo 2	0,0165	
Siurgus Donigala	Gutturu Mannu	16	287	39			seminativo 1	0,1160	
Siurgus Donigala	Gutturu Mannu	16	289	39			seminativo 1	0,0002	

Comune	Loc.	Foglio	Mappali	ex	ex	ex	Qualità/Classe	Sup.cat (ha)	Note
Siurgus Donigala	Gutturu Mannu	16	290	39			seminativo 1	0,0028	
Siurgus Donigala	Gutturu Mannu	16	291	39			seminativo 1	0,5819	
Siurgus Donigala	Gutturu Mannu	16	292	40			seminativo 1	0,6093	
Siurgus Donigala	Gutturu Mannu	16	293	40			seminativo 1	0,0197	
Siurgus Donigala	Gutturu Mannu	16	306	15			seminativo 1	0,9652	
Siurgus Donigala	Gutturu Mannu	16	307	15			ente urbano	0,0143	
Siurgus Donigala	Gutturu Mannu	16	308	13			seminativo 1	1,5006	
Siurgus Donigala	Gutturu Mannu	16	309	13			ente urbano	0,0319	
Siurgus Donigala	Gutturu Mannu	16	310	11			seminativo 2	3,2937	
Siurgus Donigala	Gutturu Mannu	16	311	11			ente urbano	0,0726	
Siurgus Donigala	Gutturu Mannu	16	312	11			ente urbano	0,0145	
Siurgus Donigala	Gutturu Mannu	16	313	11			ente urbano	0,0221	
Siurgus Donigala	Gutturu Mannu	16	314	11			ente urbano	0,0018	
Siurgus Donigala	Gutturu Mannu	16	317	9			seminativo 1	0,4266	
Siurgus Donigala	Gutturu Mannu	16	318	9			ente urbano	0,0217	
Siurgus Donigala	Gutturu Mannu	16	319	9			ente urbano	0,0372	
Siurgus Donigala	Gutturu Mannu	16	320	9			ente urbano	0,0610	
Siurgus Donigala	Gutturu Mannu	16	321	281	34		seminativo 1	0,6082	
Siurgus Donigala	Gutturu Mannu	16	323	288	39		seminativo 1	1,7143	
Siurgus Donigala	Gutturu Mannu	16	324	288	39		ente urbano	0,0172	
Siurgus Donigala	Gutturu Mannu	16	327	288	39		ente urbano	0,0001	
Siurgus Donigala	Gutturu Mannu	16	328	284	35		seminativo 2	0,1098	

Comune	Loc.	Foglio	Mappali	ex	ex	ex	Qualità/Classe	Sup.cat (ha)	Note
Siurgus Donigala	Gutturu Mannu	16	329	284	35		ente urbano	0,0147	
Siurgus Donigala	Gutturu Mannu	16	337	325	315	11	ente urbano	0,0417	
Siurgus Donigala	Gutturu Mannu	16	338	326	316	11	ente urbano	0,4509	
Totale superficie								ha 12,4166	

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Da quanto sopra, emerge una superficie catastale complessiva pari a **ha 12.41.66**.

Dalle indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Siurgus Donigala, in particolare dalla presa visione del Certificato di Destinazione Urbanistica, è scaturito che l'immobile, in base al P.U.C. vigente possiede attualmente la seguente destinazione urbanistica: zona **"E AGRICOLA – SOTTOZONA E2" – AGRICOLTURA INTENSIVA, ESTENSIVA E PASCOLO**".

- b) **Unità Negoziale n°3:** unità immobiliare facente parte del complesso edilizio residenziale in Quartu Sant'Elena, località Sant'Andrea, denominato "Su Stangioni", catastalmente individuata come segue:

Comune	Loc.	Foglio	Mappale	Consistenza catastale .	Classificazione catastale
Quartu Sant'Elena	Sant' Andrea (Su Stangioni)	60	592 sub 1	7 vani	A 7
		60	1044	8 mq	C 6
		60	1045	8 mq	C 6

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

4. RISPOSTA AI QUESITI

I quesiti posti dal Sig. Giudice nel corso dell'udienza del 10.11.2011, sono quelli indicati nell'ordinanza del 24.05.2011, che di seguito vengono riportati:

"Ad avviso dello scrivente la perizia in atti non è tuttavia esauriente con riguardo alla descrizione e alla valutazione dell'unità negoziale n. 1 (azienda agricola), ed è del tutto carente in ordine alla possibilità di formare ai fini della vendita più lotti

ASTE
autonomi.
GIUDIZIARIE.it

Con riguardo all'unità negoziale n. 3 non sono determinati gli oneri di sanatoria né i costi di demolizione e di ripristino a fronte degli abusi insanabili.

Si ritiene pertanto necessario disporre la sua rinnovazione"

Per facilità di lettura e semplicità espositiva, appare opportuno a questo CTU suddividere il quesito posto nelle parti principali che lo compongono ovvero:

1. Descrizione Unità negoziale n.1;
2. Descrizione Unità negoziale n.3;
3. Verifica della rispondenza degli immobili agli strumenti urbanistici: Unità Negoziale n°1;
4. Verifica della rispondenza degli immobili agli strumenti urbanistici: Unità Negoziale n°3
5. Stima del valore di mercato: Unità Negoziale n°1;
6. Stima del valore di mercato: Unità Negoziale n°3.

Di seguito si procede all'analisi dettagliata delle singole parti costituenti il quesito.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

4.1. Descrizione Unita Negoziale n°1

Trattasi di un'azienda ad indirizzo prettamente zootecnico con allevamento di bufale da latte, costituita da terreni seminativi (foto n. 1) e da diversi fabbricati rurali (foto n. 2), alcuni dei quali risalenti ad opere di miglioramento fondiario eseguite prima del 1967, altri derivanti da opere di miglioramento fondiario autorizzate dall'Ufficio Tecnico Comunale negli anni '90 (Concess. Ediliz. N. 01/93 del 20.01.1993 e successive varianti), ed altri edificati presumibilmente negli stessi anni ma senza alcuna concessione edilizia. I singoli fabbricati verranno trattati dettagliatamente in seguito.

Individuato dalle seguenti coordinate geografiche: 39°36'18" N - 9°09'13" E, il fondo è interamente ricadente nell'agro del Comune di Siurgus Donigala (Prov. Ca), località "Gutturu Mannu" e dista in linea d'aria appena tre chilometri circa dal centro urbano di Siurgus Donigala. Al fondo in oggetto si giunge agevolmente percorrendo la Strada Provinciale Siurgus-Mandas per circa 1,00 Km, svoltando poi a sinistra sulla Strada Comunale Donigala da cui dopo 2,00 Km circa si accede direttamente allo stesso attraverso un cancello in metallo.

Il bene in oggetto è di proprietà della _____, costituita in _____,
il _____ dai seguenti soci:

1. _____, nata a _____ il _____, residente in _____
nella via _____, rappresentante legale;
2. _____ nata a _____ i. _____, residente in _____

Il bene non risulta gravato da alcun diritto di godimento quale usufrutto, enfiteusi o quant'altro.

La viabilità interna è costituita da una serie di strade in terra battuta, dello

sviluppo complessivo di circa metri lineari 1.500 circa, in buono stato di manutenzione, agevolmente percorribili anche dai mezzi meccanici agricoli, che consentono di raggiungere facilmente ogni punto aziendale ed in particolar modo i nuclei dei fabbricati.

Il fondo ha forma pressoché regolare, si trova ad un'altitudine media di 350 metri s.l.m, confinante lungo tutto il lato Nord con la Strada Comunale Donigala, e sugli altri lati con proprietà altrui.

Il corpo terriero è risultato completamente recintato in parte con rete metallica ed in parte con muratura in pietrame o mureblocchi in cls. Sulla sommità delle recinzioni è presente un'orditura di filo di ferro spinato.

Sui lati N-O e S-E insiste un impianto frangivento di eucalipti (*Eucalyptus globulus*) dello sviluppo di circa 500 metri lineari che riduce gli effetti negativi provocati dai venti che provengono da quei quadranti, Maestrale e Scirocco. (foto n. 3)

I fabbricati rurali risultano essere distribuiti piuttosto omogeneamente in tutto il fondo; la loro precisa ubicazione verrà resa più chiara da un'apposita planimetria redatta al fine di rendere più chiaro lo stato dei luoghi, inoltre le loro caratteristiche costruttive si chiariranno nel dettaglio per ogni unità.

All'atto dell'accesso sia il terreno e sia i fabbricati rurali sono risultati utilizzati per l'allevamento di animali.

I terreni possiedono discrete qualità agronomiche, discreta fertilità e sono ubicati in una zona ottimale e particolarmente vocata per le coltivazioni cerealicole. La loro giacitura appare debolmente collinare, l'esposizione principale è S, S-E.

Dal punto di vista climatico la zona è classificata dal Pavari in *Lauretum*, *sottozona media*. Considerando i dati provenienti dalla stazione meteorologica di

Mandas, la più vicina all'azienda in oggetto, si evincono precipitazioni medie annue di circa 730 mm (l'inverno e la primavera sono le stagioni più piovose), temperatura media annua di 14,7°C (il mese mediamente più freddo è gennaio, e quello mediamente più caldo agosto).

Peculiarità del fondo è la presenza di un vaso artificiale, esteso per circa 5.900 mq.

Sui terreni aziendali è presente una cabina di trasformazione dell'energia elettrica, di proprietà dell'Enel, da cui l'azienda ricava l'energia necessaria a soddisfare le proprie esigenze. L'energia elettrica è poi diffusa in tutto il fondo per mezzo di un'efficiente rete di distribuzione realizzata nel corso delle opere di miglioramento fondiario degli anni '90.

Come precedentemente accennato, la superficie complessiva dei terreni aziendali è pari ad **ha 12.41.66**.

Per quanto attiene la situazione attuale dei fabbricati aziendali è necessario precisare come essi siano in parte opere esistenti già dal 1954 (casa Colonica), o dal 1960 (vecchia stalla con Silos); altri fabbricati sono frutto di opere di miglioramento fondiario eseguite nel 1970 ed altre di miglioramenti eseguiti con regolare concessione edilizia negli anni '90 (Concessione Edilizia n. 01/93 del 20.01.1993 e successive varianti). Infine, alcuni fabbricati sono risultati essere edificati abusivamente in quanto non autorizzati da alcuna concessione edilizia.

I manufatti presenti in azienda sono i seguenti:

- a) Stalla per Bufale: n° 1-2-3 in planimetria generale
- b) Sala mungitura e ricovero macchine: n° 4 in planimetria generale;
- c) Fienile: n° 5 in planimetria generale;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- d) Sili orizzontali: n° 6 in planimetria generale;
- e) Deposito macchine-fienile: n° 7 in planimetria generale;
- f) Vasca stoccaggio liquami: n° 8 in planimetria generale;
- g) Invaso artificiale: n° 9 in planimetria generale;
- h) Casa colonica: n° 10 in planimetria generale;
- i) Stalla esistente: n° 11 in planimetria generale;
- j) Stalle e ricoveri animali: n° 12-13-14 -15 in planimetria generale;
- k) Locale elettro-pompa: n° 16 in planimetria generale;
- l) Locale di servizio-infermeria: n° 17 in planimetria generale;
- m) Locale gruppo elettrogeno: n° 18 in planimetria generale.

Per una migliore comprensione di quanto sopra riportato e di quanto si illustrerà di seguito si consiglia di consultare gli allegati della presente relazione, in particolare l'allegato n. 5;

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DEI MANUFATTI

- a) **Stalla per allevamento di Bufale (n° 1-2-3 in planimetria generale vedi allegati n. 5 e n. 6)**

Il complesso è costituito da quattro moduli identici disposti su 2 file affiancate, ciascuno di essi è dotato dei seguenti comparti: zona deputata al riposo delle bufale (n°1 in p.g.) avente copertura con tettoia a falda unica e pavimentazione in battuto di cemento e corsia di alimentazione (n°2 in p.g.- vedi allegato n. 4), che corre longitudinalmente al complesso dando luogo a quattro fronti di alimentazione (foto n. 4), anch'essa avente copertura con tettoia a doppia falda e pavimentazione con battuto di cemento. La stessa è dimensionata per il passaggio del Carro Unifeed; paddock esterno (n°3 in p.g.- vedi allegato n. 4) anch'esso realizzato con pavimentazione in battuto di

cemento, ma privo di copertura (foto n. 5 e 6).

In senso trasversale il complesso è suddiviso da una corsia centrale che consente il passaggio dei mezzi meccanici, del bestiame avviato alla sala mungitura e degli operatori.

Tutta l'opera (Stalla allevamento Bufale) è realizzata con struttura portante intelaiata in profilati d'acciaio e coperture a falde inclinate in lastre di cemento amianto; le zone dormitorio sono chiuse su 3 lati da pareti di blocchi prefabbricati in calcestruzzo alte circa metri 2.50; le separazioni tra le stalle, i paddock e la corsia di foraggiamento sono realizzate con paratie in profilati metallici. Tutte le strutture metalliche sono zincate (foto n. 7).

Le zone deputate al riposo e i paddock esterni sono muniti di sistemi automatici di asportazione liquami costituiti da raschiatori di tipo meccanico, convoglianti i reflui in una fossa di raccolta posta a fine corsia, da qui in una pre-vasca e successivamente un'apposita tubazione li invierà nella vasca liquami (n°8 in p.g.- vedi allegato n. 4). I raschiatori meccanici sono due, e hanno rispettivamente larghezza operativa di circa 8 e 12 metri (misurati sulla carta in quanto erano presenti le Bufale all'interno dei recinti).

Adiacenti alla struttura, a circondarla quasi completamente sono poi presenti dei paddock in terra battuta a cielo aperto, estesi per circa 1.915 mq, dai quali vengono periodicamente asportati i materiali prodotti dagli animali (foto n. 8).

b) Sala mungitura e ricovero macchine (n° 4 in planimetria generale – vedi allegato n. 4)

Il fabbricato (foto n. 9) è costituito dai seguenti locali:

1. sala mungitura con adiacente zona di attesa (foto n. 10-11);

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

2. sala latte con annessi ufficio e servizi (foto n.12-13);
3. un'area adibita a ricovero macchine (foto n. 14).

La struttura è realizzata interamente con strutture portanti in profilati di acciaio, i muri perimetrali sono costituiti da blocchi prefabbricati in calcestruzzo, le coperture sono a falde inclinate, realizzate con lastre di lamiera coibentate, a cui sono sovrapposte lastre ondulate in cemento amianto.

I rivestimenti delle pareti in sala mungitura, in sala latte, e servizi è in piastrelle di ceramica smaltata, i pavimenti della sala mungitura e della zona di attesa sono in battuto di cemento, mentre sono in piastrelle di gres ceramico nel corpo uffici e sala latte.

Le tamponature perimetrali della sala d'attesa non risultano completate, ma solo edificate per 2,5 metri di altezza; la zona deputata al ricovero macchine si presenta senza mura perimetrali, in battuto di cemento. Per la copertura vale quanto già affermato sopra.

Esternamente al complesso, lungo il suo lato Ovest, si accede tramite una porta metallica alla Sala motori, avente superficie di circa mq 6,00. (foto n.15)

Risultano rispettare le normative vigenti gli impianti elettrico, idraulico e fognario: i reflui provenienti dai bagni confluiranno in una fossa biologica di tipo imhoff, mentre saranno inviate alla vasca liquami le acque di lavaggio delle sale.

c) Fienile (n° 5 in planimetria generale - vedi allegato n. 4)

Opera realizzata con struttura portante in elementi prefabbricati con pilastri, capriate e arcarecci, chiusa su 3 lati con muratura in blocchi di calcestruzzo prefabbricati. La copertura si presenta a due falde inclinate, realizzate con lastre ondulate in cemento amianto poggiate su struttura metallica mentre la pavimentazione è

in battuto di cemento. Tutte le parti metalliche sono zincate. (foto n. 16 e 17)

d) Sili orizzontali (n° 6 in planimetria generale – vedi allegato n. 4)

Sono presenti 2 strutture adiacenti, chiuse su 3 lati mediante pareti in calcestruzzo dello spessore di circa 30 centimetri, con il lato frontale aperto per l'accesso dei mezzi di manovra, e platea in calcestruzzo armato. (foto n. 18)

e) Deposito macchine-fienile (n° 7 in planimetria generale – vedi allegato n. 4)

Trattasi di fabbricato multi uso, realizzato con struttura portante in profilati di acciaio, chiuso su 3 lati con muratura in blocchi di calcestruzzo prefabbricati, copertura a falde inclinate realizzata con lastre ondulate in cemento amianto poggiate su struttura metallica. Tutte le parti metalliche sono zincate. (foto n. 19 e 20)

f) Vasca stoccaggio liquami (n° 8 in planimetria generale – vedi allegato n. 4)

La struttura si presenta di forma circolare, fuori-suolo, realizzata interamente in cemento armato con pareti dello spessore di 30 centimetri, rivestita internamente con intonaco tipo "staghezza" al fine di garantire la perfetta tenuta alle infiltrazioni. Entro la vasca sono presenti apparati ossigenatori-miscelatori-deodorizzatori che hanno il compito di controllare i processi fermentativi e di metabolizzazione che avvengono nella massa (foto n. 21).

È opportuno evidenziare che durante le operazioni peritali è stato rilevato che una parte della sopra descritta opera è stata realizzata su un terreno che non risulta essere di proprietà della Società debitrice; l'opera ricade infatti in parte sul mappale 331 non rientrante tra i beni pignoranti in quanto di proprietà diversa da quella debitrice. Il terreno risulta catastalmente intestata a

g) Invaso artificiale (n° 9 in planimetria generale – vedi allegato n. 4)

L'invaso (foto n. 22) si presenta con una forma pressoché assimilabile a quella di un triangolo, occupa una superficie di circa 5900 metri quadri, e possiede un'altezza di circa 4-5 metri.

h) Casa colonica (n° 10 in planimetria generale – vedi allegato n. 4)

Trattasi di immobile avente uso abitativo (foto n. 23-24-25-26-27), che dall'analisi delle foto aeree risultava già esistente nel 1954, realizzato su due livelli fuori terra, con muri portanti in pietra locale dello spessore di circa 50 centimetri, tramezzature in mattoni forati dello spessore di 10 centimetri. La copertura è a falde inclinate con manto di tegole marsigliesi.

Nel piano terra sono presenti due cucine, un ripostiglio, un ricovero attrezzi, e un'area non residenziale occupata da un ampio loggiato e dal vano scale.

Il piano superiore è diviso in due porzioni, una con ingresso esterno sul lato ovest, e uno con ingresso interno sul lato est. In esso sono presenti quattro camere da letto, due bagni, un corridoio, un disimpegno, e una zona non residenziale quale terrazza e vano scale.

Le finiture interne appaiono in pessimo stato di manutenzione, le pareti sono tutte intonacate e tinteggiate con idropittura lavabile, e presentano evidenti infiltrazioni di umidità diffuse. Uno dei due bagni al piano superiore risulta privo di rivestimento murario, che è invece presente, e del tipo piastrelle smaltate monocottura 10x20 di colore celeste, nel secondo bagno superiore. Gli apparecchi sanitari presenti nel loro complesso risultano di bassa qualità, e sono dettagliatamente costituiti da 2 lavabi, 2 wc, un bidet e un piatto doccia.

I pavimenti sono in marmettoni di varie tonalità di colore, del tipo 30x30 e 40x40.

Gli infissi risultano di scarsa qualità, sia quelli interni costituiti da porte in tamburato di legno, di scarsa fattura e in pessimo stato di conservazione; sia quelli esterni che sono realizzati in legno laccato bianco con scurini interni e vetro singolo, anch'essi in pessimo stato di conservazione e manutenzione. Nonostante lo stato alquanto precario, la staticità della struttura portante non appare compromessa, pertanto se ne può ipotizzare un completo recupero e un suo adeguamento alle necessità e prerogative costruttive attuali.

i) Stalla esistente (n° 11 in planimetria generale – vedi allegato n. 4)

Trattasi di un fabbricato che vista la tipologia costruttiva è presumibilmente risalente ai primi anni '60, di forma rettangolare, nel cui interno trovano posto oltre la zona adibita al ricovero degli animali anche una sala latte, due magazzini, un deposito attrezzi e un silo. (foto 28-29-30)

La sua struttura portante è interamente realizzata in muratura in blocchi prefabbricati in calcestruzzo, la copertura a falde inclinate è realizzata con travi reticolari sulle quali poggiano delle lastre prefabbricate di cemento amianto, mentre le pavimentazioni sono tutte in battuto di cemento.

Annesso alla stalla risultano presenti:

- un silo verticale a pianta circolare di circa 17 metri di altezza, le cui caratteristiche costruttive sono le medesime del fabbricato sopradescritto;
- una copertura lungo tutto il lato sud, a falda inclinata realizzata con lastre ondulate in cemento amianto poggiate su struttura metallica;
- un esteso paddock in terra battuta lungo il lato sud e ovest, esteso per circa

ASTE 975 mq.
GIUDIZIARIE.it

Lo stato di manutenzione del fabbricato è alquanto precario, anche se non è stata rilevata alcuna compromissione importante della sua struttura portante. Ciò consente di ipotizzare una sua reale possibilità di recupero e adeguamento.

j) Stalle e ricoveri animali (n° 12-13-14-15 in planimetria generale – vedi allegato n. 4)

Sul fondo sono presenti 4 opere adibite al ricovero animali (foto 31-32-), simili per dimensioni, identici per caratteristiche costruttive, e per questo di seguito descritte congiuntamente.

I fabbricati sono stati realizzati con struttura portante mista in muratura di blocchi prefabbricati di calcestruzzo e intelaiatura metallica; le coperture sono a falde inclinate di tipo leggero, realizzate con lastre in lamiera coibentate con sovrapposti pannelli di lamiera ondulata, il tutto posato su un'orditura di ferro zincato. I pavimenti sono realizzati con un massetto cementizio dello spessore di circa 10 centimetri.

L'opera n°13 in p.g. (foto 21) risulta differire dalle altre per la presenza di un'area destinata a dormitorio per gli operatori aziendali, con annesso piccolo bagno provvisto di lavabo, wc, piatto doccia. È inoltre presente un porticato lungo tutto il lato Est. Fronte all'immobile è presente un'area in terra battuta recintata, adibita a area pascolamento animali, estesa per circa 4470 mq.

L'opera n°15 in p.g. (foto n.24-25) appare modificata rispetto alle altre per la presenza nel lato Est di un'annessa area coperta (stessa tipologia del resto della struttura) longitudinalmente chiusa da alcuni blocchetti in calcestruzzo per quasi tutta la sua altezza, e lateralmente da profilati in lamiera.

k) Locale elettro-pompa (n°16 in planimetria generale – vedi allegato n. 4)

Realizzata in blocchi prefabbricati in calcestruzzo, con copertura in falda unica in lamiera grecata coibentata. Un intonaco civile liscio a tre strati riveste la muratura interna ed esterna e il pavimento è in battuto di cemento. L'ingresso è costituito da una porta in ferro, mentre la finestra è del tipo a vasistas.

l) Locale di servizio-infermeria (n°17 in planimetria generale – vedi allegato n. 4)

L'opera è stata edificata negli anni '90, in aderenza alla corsia trasversale che attraversa la Stalla per le bufale.

Risulta realizzata in blocchi prefabbricati in calcestruzzo, con copertura in lastre di cemento amianto portate da una struttura in profilati in acciaio zincati.

m) Locale gruppo elettrogeno (n°18 in planimetria generale – vedi allegato n. 4)

Realizzata in blocchi prefabbricati in calcestruzzo, con copertura in falda unica in lamiera grecata coibentata.

L'ingresso è costituito da una porta in ferro, e la finestra è del tipo a vasistas.

4.2. Descrizione Unità Negoziale n°3

Prima di iniziare la descrizione appare opportuno rimarcare che il sottoscritto ha provveduto ad effettuare ex novo la stima dell'unità negoziale in oggetto essendo trascorsi diversi anni dalla prima stima effettuata dall'ing. , peraltro in modo

piuttosto sommario e carente su alcuni punti, ad esempio il perito non aveva individuato i due parcheggi esterni alla villetta che dipendono dalla stessa (particelle 1044 e 1045

del foglio 60)

Trattasi di una villetta (foto n. 40-41) disposta su due livelli fuori terra oltre al piano semiinterrato, da un'area cortilizia e/o a verde di pertinenza del medesimo. Il fabbricato è adibito a civile abitazione, è ubicato nel Comune di Quartu Sant'Elena, Loc. Sant'Andrea, Via Adriatico n°17, e fa parte di un complesso residenziale denominato "Su Stangioni": individuata con il n°1 del corpo in fabbrica n°8 del comparto B2.

Il bene è interamente di proprietà della " _____ , costituita in _____ il _____ dai seguenti soci:

1. _____ , nata a _____ il _____ residente in _____ nella _____ , rappresentante legale;
2. _____ , nata a _____ il _____ residente in _____ nella Via _____

L'immobile non risulta gravato da alcun diritto di godimento quale usufrutto, enfiteusi o quant'altro.

Al momento attuale il bene è abitato dalla sopracitata sig.ra _____.

L'abitazione fa parte di un corpo unico costituito da 4 unità abitative unifamiliari, speculari le une alle altre, alle quali risulta in aderenza lungo i confini Ovest, Sud, mentre il confine Est, sul prospetto anteriore dell'abitazione, è rappresentato dalla Via Adriatico, dalla quale si accede al bene.

L'immobile nel suo complesso è costituito da:

PIANO INTERRATO

- n. 1 locale cantina con angolo cottura e caminetto di mq 29.70;
- n. 1 ripostiglio di mq 2.03;

- n. 1 vano scala di mq 2.90.

La superficie lorda complessiva del piano interrato è stata rilevata pari a 38.85 mq.

PIANO TERRA

- n. 1 salone di mq 14.30;
- n. 1 stanza da letto di mq 9.83;
- n. 1 bagno di servizio di mq 3.36;
- n. 1 disimpegno di mq 1.53;
- n. 1 stanza, ex loggiato Nord di mq 12.23 .

Al piano terra è inoltre presente un loggiato all'ingresso dell'abitazione per una superficie complessiva di mq 20.11.

La superficie lorda complessiva del piano terra, mura perimetrali comprese, è stata rilevata pari a mq 51.48, ai quali si aggiungono la superficie del loggiato, e i circa mq 270 dell'area cortilizia annessa all'abitazione.

PIANO PRIMO

- n. 2 camera da letto di mq 20.79;
- n. 1 disimpegno di mq 2.28;
- n. 2 servizi di mq 7.91;
- n. 1 vano scala di mq 1.86.

È inoltre presente un'area balconata della superficie di mq 36.39.

La superficie lorda complessiva del piano primo, mura perimetrali comprese, è stata rilevata pari a mq 38.86, ai quali si aggiunge la superficie balconata.

La disposizione dei vani si evince dettagliatamente dalla planimetria presente

nell'allegato n. 9

Il confine dell'area annessa a giardino è rappresentato da una recinzione alta circa 2 metri, costituita da una parte bassa in muratura, con altezza media di mezzo metro, sovrastata poi per i restanti 1,5 metri da una rete elettrosaldata in ferro zincato, accoppiata ad una staccionata in legno.

L'area cortilizia si estende approssimativamente per mq 270, di cui mq 45 circa sono delimitati da una recinzione in legno dell'altezza di circa 2 metri, dove si trova un piccola pertinenza ed un locale adibito a lavanderia.

Il locale lavanderia (foto n. 42) risulta costruito con elementi in laterizio a fori orizzontali, e coperto da una tettoia ondulata in PVC. E' suddiviso in 2 ambienti, uno dei quali chiuso sui 4 lati, al quale si accede tramite porta in legno tamburata, mentre l'altro manca della parete frontale. L'opera è stata costruita senza alcuna autorizzazione edilizia, pertanto è da considerarsi a tutti gli effetti opera abusiva (vedi allegato n. 15).

Nell'area annessa a giardino sono presenti dei camminamenti in mattonelle di cotto 50 x 50, e una parte messa a verde dove sono presenti diverse specie arboree e manto erboso.

All'atto dell'accesso il fabbricato è stato rinvenuto in buono stato di conservazione e manutenzione, ad eccezione del seminterrato nel quale risultano evidenti i segni di un allagamento subito qualche mese prima, dovuto a una risalita della falda, pertanto l'immobile necessita di interventi di isolamento dall'acqua.

Per quel che riguarda le caratteristiche costruttive, il fabbricato presenta una struttura portante verticale mista costituita da pilastri in calcestruzzo armato e mura portanti, solai in latero-cemento, tamponature esterne in laterizio forato dello spessore di 30 cm, e interne non portanti in laterizio forato dello spessore di 10 cm.

Le finiture interne appaiono di buona qualità, in buono stato di manutenzione, e

nel dettaglio (foto n. 43):

- pareti interne tutte intonacate, rasate e tinteggiate con idropitture;
- pavimenti in piastrelle di gres;
- rivestimenti murari dei bagni con piastrelle smaltate monocottura con inserti decorati.

Gli infissi interni sono rappresentati da porte tamburate, mentre quelli esterni, finestre e porte finestre, sono costituiti da persiane in Legno di Pino di Svezia, e da struttura interna in PVC, dotata di doppio vetro.

Sono inoltre presenti una serie di apparecchi sanitari, quali 4 lavabi, 3 WC, 3 bidet, 3 box doccia, tutti dotati di rubinetteria bicomando di livello qualitativo medio.

Per quanto riguarda gli impianti tecnologici dei due piani fuori terra: elettrico, idrico, telefonico, tv, ecc., tutti del tipo sotto traccia, sono stati riscontrati in discreto stato di manutenzione.

L'impianto elettrico del piano seminterrato, anch'esso del tipo sotto traccia, è stato reso inutilizzabile a seguito di un recente allagamento dei locali, si presenta attualmente fuori traccia e caratterizzato da un semplice filo (prolunga) di collegamento dal piano superiore (foto n. 44 - 45).

Non risulta presente impianto di riscaldamento, bensì 2 condizionati per l'aria, posti uno nella camera da letto del piano superiore, ed una nel seminterrato.

L'immobile possiede due parcheggi assegnati di circa 16 mq, ubicati di fronte all'abitazione leggermente spostati a destra con le spalle rivolte verso il fabbricato per chi guarda (vedi allegato n. 14).

L'immobile è inserito in un contesto edilizio di particolare pregio per la vicinanza al mare; dista infatti appena qualche centinaio di metri dal mare (circa 217 metri - vedi

allegato n. 13), e per la tranquillità di cui si può godere, nonostante la vicinanza alla strada litoranea per Villasimius (foto n. 46).

La zona è servita da una linea di trasporto pubblico, ma nelle strette vicinanze non sono presenti servizi quali banca, ufficio postale e scuola.

4.3. Verifica della rispondenza degli immobili agli strumenti urbanistici – Unità

negoziale 1

Come accennato in precedenza, l'Unità Negoziale n°1 fa parte di un'azienda agricola per l'allevamento di capi bufalini da latte ricadente interamente nel comune di Siurgus Donigala (Ca), pertanto agli atti ufficiali di questo comune si farà riferimento per la stesura del seguente paragrafo.

Il certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 29 febbraio 2012, dal Responsabile del Servizio Tecnico certifica che tutti i mappali in oggetto siano censiti al Catasto Terreni di Siurgus Donigala al foglio 16 sezione "A" di Donigala Siurgus, e che abbiano la seguente destinazione urbanistica:

STRUMENTO URBANISTICO: PIANO URBANISTICO COMUNALE

DESTINAZIONE URBANISTICA: ZONA "E" AGRICOLA-SOTTOZONA

"E2"-AGRICOLTURA INTENSIVA, ESTENSIVA E PASCOLO

Le norme e le limitazioni specifiche di tale area consentono l'esecuzione di interventi di trasformazione agraria, quali la realizzazione di edilizia residenziale o destinata all'uso agricolo-zootecnico applicando i seguenti indici massimi:

- 0.20 mc/mq per fabbricati connessi alla conduzione agricola e zootecnica (sili-magazzini-fienili-rimesse etc.);
- 0.03 mc/mq per le residenze;

- 0.01 mc/mq per fabbricati connessi alla gestione forestale;
- Fino a 0.05 mc/mq per strutture per il recupero del disagio sociale;
- 1 mc/mq per impianti di interesse pubblico quali cabine Enel, centrali telefoniche etc.

La superficie minima di intervento è in via generale stabilita in 1.00 ha. Si rimanda all'allegato n. 6 per l'esame dettagliato del documento.

Dall'esame della concessione edilizia, delle autorizzazioni di variante e degli elaborati progettuali ad esse allegati sono state rilevate alcune difformità rispetto a quanto riscontrato in sede di sopralluogo, ed in particolare:

a) Stalla per bufale (n°1-2-3 in p.g.): opera realizzata con regolare Concessione Edilizia n° 01./93 del 20.01.1993 e successive Autorizzazioni di varianti.

b) Sala mungitura (n°4 in p.g.): opera realizzata con regolare Concessione Edilizia n° 01./93 del 20.01.1993 e successive Autorizzazioni di varianti. Rispetto al progetto approvato non risultano realizzate le tamponature perimetrali della Zona ricovero macchine, che pertanto dovrà essere considerata come porticato ai fini dei calcoli volumetrici, mentre quelle della sala di attesa sono edificate per soli 2.50 metri di altezza. Altra variazione progettuale è stata lo spostamento dell'ingresso della zona motori,

c) Fienile (n°5 in p.g.): opera realizzata con regolare Concessione Edilizia n° 01./93 del 20.01.1993 e successive Autorizzazioni di varianti, nei cui progetti era prevista l'assenza di tamponature laterali, che risultano invece edificate. Ne deriva l'inserimento dell'opera tra quelle facenti cubatura.

d) Sili orizzontali (n°6 in p.g.): opera realizzata con regolare Concessione Edilizia n° 01./93 del 20.01.1993 e successive Autorizzazioni di varianti. Dei 3 sili autorizzati ne

risultano edificati soltanto 2;

e) Deposito macchine agricole-fienile (n°7 in p.g.): opera realizzata come da progetto, con regolare Concessione Edilizia n° 01./93 del 20.01.1993 e successive Autorizzazioni di varianti;

f) Vasca stoccaggio liquami (n°8 in p.g.): opera realizzata come da progetto, con regolare Concessione Edilizia n° 01./93 del 20.01.1993 e successive Autorizzazioni di varianti;

g) Casa colonica (n°10 in p.g.): nell'unità abitativa non risultano apportate le modifiche approvate in Concessione Edilizia n° 01./93 del 20.01.1993 e successive Autorizzazioni di varianti. La situazione appare pertanto immutata rispetto a quella riportata in "stato attuale" negli elaborati allegati alla C.E.;

h) Vecchia Stalla (n°11 in p.g.): non risultano eseguiti i lavori di ristrutturazione approvati in Concessione Edilizia n° 01./93 del 20.01.1993 e successive Autorizzazioni di varianti. La situazione appare però difforme rispetto a quella riportata in "stato attuale" negli elaborati allegati alla C.E. infatti sono stati aggiunti, dei corpi chiusi in corrispondenza degli ingressi carrabili, che pertanto costituiscono volumi abusivi, e una tettoia nel lato sud;

i) Stalle e ricoveri animali (n°12-13-14-15 in p.g.): **sono corpi edilizi autonomi costruiti senza alcuna autorizzazione**, e pertanto costituiscono a tutti gli effetti volumi abusivi;

j) Locale elettro-pompa (n°16 in p.g.): opera regolarmente autorizzata in Concessione Edilizia n° 01./93 del 20.01.1993 e successive Autorizzazioni di varianti, che è apparsa edificata utilizzando una maggior cubatura rispetto a quanto indicato in progetto;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

k) Locale di servizio-infermeria (n°17 in p.g.): l'opera risulta costruita senza alcuna autorizzazione, e pertanto costituisce a tutti gli effetti volume abusivo;

l) Locale gruppo elettrogeno (n°18 in p.g.): opera regolarmente autorizzata in Concessione Edilizia n° 01./93 del 20.01.1993 e successive Autorizzazioni di varianti., che è apparsa edificata utilizzando una maggior cubatura rispetto a quanto indicato in progetto;

In relazione agli atti di cui sopra, e tenendo conto che non è stato possibile accertare con precisione la data di edificazione delle opere abusive, la verifica delle regolarità urbanistiche sarà condotta applicando le condizioni più restrittive tra il Programma di Fabbricazione del 1982 e il PUC entrato in vigore nel 1995.

Data la diversità tra gli indici edificatori relativi alle volumetrie ad uso residenziale e quelli destinati a fabbricati connessi all'esercizio dell'attività agro-zootecnica si è proceduto nel trattarle distintamente.

Per quanto concerne i volumi ad uso residenziale edificati nel fondo, si sono misurati circa mc 754, essendo l'indice fondiario massimo realizzabile per le residenze (da C.D.U.) pari a 0,03 mc/mq, risultano utilizzati a tal fine i volumi disponibili di ha 02.51.47 di superficie aziendale, rimanendo a disposizione ha **09.90.19** per la stima della cubatura necessaria per la costruzione di fabbricati connessi all'uso agricolo.

L'indice fondiario massimo realizzabile per i fabbricati connessi all'uso agricolo (da C.D.U.) è pari a 0,20 mc/mq, essendo la superficie agricola a disposizione pari a Ha 09.90.19, ne deriva una possibilità edificatoria massima di **mc 19.803**.

Per il calcolo dei volumi edificati relativi ai fabbricati di cui sopra, si è fatto riferimento al Titolo II, art. 40, punto 7 del Regolamento Edilizio comunale di seguito riportato:

riportato:

Omissis.....7)Volume. È quello di un manufatto edile emergente dal terreno sistemato secondo il progetto approvato. Nelle aree che risultano in pendenza ai fini dell'applicazione degli indici di fabbricabilità i volumi sono computati assumendo come altezze quelle del prospetto a monte, nel modo precisato nella lettera e) Circolare Assessore EE.LL. Finanze e Urbanistica 20.03.1978 n°2/A. Non si computano le volumetrie relative ai porticati di superficie coperta minore o uguale a $\frac{1}{4}$ della superficie coperta totale, mentre nel caso di maggiori superfici si computerà la sola parte in eccesso.

Per quanto concerne i fabbricati rurali connessi all'attività agricola, sulla base di quanto sopraesposto, e di quanto rilevato in sede di sopralluogo, sono stati misurati volumi edificati per un totale di circa **mc 16.430,08**, così ripartiti:

3. mc 15.084,97 circa, inerenti manufatti edili completi, provvisti di tutte le mura perimetrali;
4. mc 1.345,11 circa, derivanti da quelle superfici tettoie e-porticati che per quanto disposto dal Punto 7, Titolo II, art.40 sopra riportato, devono rientrare nei calcoli volumetrici.

A riguardo di quest'ultimo punto, si mette in evidenza che i 1.345,11 mc citati si riferiscono a quella quota di superficie (mq 326,20) che è stata presa in considerazione nei calcoli volumetrici, in quanto eccedente la quota che dai regolamenti comunali risulta non facente cubatura ($\frac{1}{4}$ della superficie coperta totale, e nel dettaglio mq circa 905,21).

In particolare, sono state computate le superfici tettoia e adiacenti la Vecchia stalla (opera 11 in p.g. – mq 194,47), e il Ricovero macchine (opera 4 in p.g. – 139,84), da cui ne deriva un volume complessivo edificato di circa mq 1.345,11. Non sono stati

invece computati i volumi relativi a tettoie-porticati esistenti nella Stalla per bufale (1-2-3 in p.g.-), nella Stalla (13 in p.g.-), nella Stalla (15 in p.g.-).

Dall'esame delle Concessioni edilizie e delle autorizzazioni di variante a disposizione, si è rilevato che i volumi autorizzati sono pari a circa mc 10.825,21, essendo quelli edificati nel fondo pari a mc 16.430,08 circa, ne derivano circa mc 5.604,87 realizzati senza alcuna autorizzazione, e quindi da considerarsi volumi abusivi a tutti gli effetti.

I volumi massimi edificabili in base ai regolamenti comunali e alle disponibilità di superficie sono pari a mc 19.803,72, da cui ne deriva che i volumi edificati abusivamente (mc 5604,87) risultano all'attualità sanabili.

Si mette in evidenza che alle condizioni attuali, risultano ancora edificabili mc 3.373,64 di volumi relativi a opere connesse all'uso agricolo.

Per maggiori dettagli a riguardo di quanto sopraesposto si rimanda alla lettura dell'allegato n. 16.

4.4. Verifica della rispondenza degli immobili agli strumenti urbanistici: Unità Negoziale n°3

Come detto in precedenza, l'unità negoziale n°3 è costituita da un immobile adibito a civile abitazione, facente parte di un complesso residenziale denominato "Su Stangioni": individuata con il n°1 del corpo in fabbrica n°8 del comparto B2.

Il fabbricato è stato edificato con Concessione Edilizia n° 592 del 04.10.1978, e successiva Autorizzazione di Variante per Opere in Corso n° 215 del 02.08.1982 rilasciate dal Sig. Sindaco del Comune di Quartu S'Elena.

In data 18.11.2005 (Prot. n°45229) la Sogestim s.r.l. comunicava al comune di

Quartu S.Elena la realizzazione di Opere interne riguardanti la “modifica alla distribuzione interna al piano terra e al primo piano”.

In data 19.01.2006, la parte debitrice ebbe a presentare richiesta di Autorizzazione all'abitabilità (Prot. n°2220), che veniva regolarmente concessa in data 31.05.2006.

Lo stato dei luoghi rilevato durante il sopralluogo differisce in parte da quanto è invece riscontrabile dalla lettura dei più recenti elaborati progettuali (da Comunicazione opere interne, 18.01.2005 – Prot. n°45229) riguardanti il bene in questione e che sono disponibili presso il Comune. Tali variazioni riguardano nel dettaglio:

- 1) **Piano Seminterrato** (fu destinato a locale di sgombero): in esso sono stati realizzati dei tramezzi in cartongesso ricavandone così un piccolo ripostiglio, è stato poi eretto un muretto in cls dell'altezza di 1 mt ca. creando un angolo cottura. E' stato inoltre realizzato un caminetto;
- 2) **Piano Terra:** in esso sono state realizzati dei tramezzi in posizione differente rispetto a quanto indicato in progetto, riducendo la superficie del salone e incrementando invece quella del vano attiguo. Quest'ultimo, che in progetto veniva adibito a cucina, è stato trasformato nel suo uso in stanza da letto, inoltre è stato spostato l'ingresso nel disimpegno. Il loggiato è stato chiuso con una muratura in laterizio sulle quali sono state aperte delle finestre del tipo a vasistas, creando un nuovo vano della superficie di 12,23 mq e volume di 40,36 mc, modificando pertanto il prospetto Nord dell'opera;
- 3) **Nel giardino**, come già accennato in descrizione, è stato realizzato un piccolo locale adibito a lavanderia avente superficie di mq 8.13 che è risultato essere completamente abusivo.

Sulla base della normativa vigente il bene parrebbe non sanabile in quanto ricade nella fascia di rispetto dei 300 metri dalla battigia del mare, ove esistono i vincoli normati dal Piano Paesaggistico Regionale (vedi allegati n. 13 e 18).

Per quanto attiene il regolamento edilizio vigente il bene ricade in zona omogenea F sottozona F.tour del PUC, così pubblicato nel sito del comune di Quartu Sant'Elena (vedi allegati n. 17).

4.5. Stima del valore di mercato: Unità Negoziale n°1

Si è seguito il procedimento di stima sintetico-comparativo, prendendo in esame l'aspetto economico del valore commerciale del bene.

Il valore commerciale è quello che il bene assume nel mercato e quindi il compito del C.T.U. è quello di ricercare il più probabile valore di mercato attribuibile a beni simili a quello oggetto di stima per condizioni intrinseche ed estrinseche.

Per poter applicare il citato criterio di stima, oltre a sfruttare la personale conoscenza del mercato della zona, sono state eseguite una serie di indagini presso tecnici e professionisti del settore e presso l'Ufficio Tecnico Comunale, tutto al fine di reperire i dati utili per ottenere il prezzo di beni simili.

Sono stati quindi reperiti i valori unitari relativi alle varie superfici aziendali, oltre ai valori dei soprassuoli, che, nel caso di specie, sono riferibili ai fabbricati rurali stimati in base al valore di ricostruzione a nuovo e successivamente decurtati del valore di vetustà stimato sulla base degli opportuni coefficienti (espressi quale incidenza in percentuale sul valore a nuovo), degli oneri per lo smaltimento delle coperture in cemento-amianto, e degli oneri per la pratica di sanatoria relativamente alle opere abusive (comprendente oneri per la parte tecnica e per quella amministrativa), stimati

complessivamente a corpo e comprendenti tutti gli abusi dei fabbricati rurali, così come indicati nel precedente paragrafo 4.3, cui si rimanda per l'esame dettagliato.

Sulla base di quanto indicato dal prezzario della R.A.S. per le Opere di Miglioramento Fondiario e dalle indagini effettuate dallo scrivente è emerso un costo unitario per la rimozione, la bonifica e lo smaltimento delle lastre ondulate in cemento-amianto pari a €/mq 26,32, ogni onere compreso, tuttavia, essendo il prezzo riferito al 2005 il sottoscritto ha ritenuto opportuno maggiorarlo del 20 % raggiungendo un prezzo finale di € 31,58 a mq.

Come si evince dalla descrizione aziendale sopra riportata, l'azienda è costituita da fabbricati, superfici funzionali ai fabbricati quali paddock, aree manovra etc., viabilità interna, invaso artificiale, oltre alle superfici seminate. Fatte salve le superfici dei fabbricati, le altre superfici citate sono state sommariamente rilevate dalla cartografia (foto aerea) al fine di procedere ad una stima che fosse la più realistica possibile ed il sottoscritto non ha ritenuto di dover appesantire di costi il procedimento realizzando un rilievo topografico in quanto le misurazioni effettuate sono comunque abbastanza attendibili. Dalle misurazioni effettuate sulla carta è scaturita una superficie destinata a seminativo pari a Ha 03.65.00 circa, una superficie a paddock pari a Ha 0.73.60 circa, mentre la superficie dell'invaso artificiale è pari a Ha 0.59.00 circa.

La superficie complessiva di ingombro dei fabbricati è stata misurata in circa mq 8.252,03.

Le rimanenti superfici sono quelle relative alla viabilità aziendale, ad aree di manovra e pertinenza fabbricati rurali e ad alcune zone (di piccola entità) utilizzabili esclusivamente a pascolo. Queste ultime sono state rilevate sottraendo dalla superficie complessiva le superfici relative a fabbricati, ai seminativi, ai paddock e all'invaso

ASTE
GIUDIZIARIE.it

artificiale; tale superficie è pari a Ha 6.61.54.

Per quanto attiene la stima delle diverse aree sopraccitate, dalle indagini di mercato effettuate si è potuti arrivare ad un valore unitario come da tabella sotto riportata:

DESCRIZIONE AREA	VAL. UNIT. MIN.	VAL. UNIT. MAX.	VAL. UNIT. REALE	NOTE
seminativi	€ 10.000,00	€ 12.000,00	€ 11.000,00	
invaso artificiale	-	-	-	vedi all. n. 11
fabbricati	-	-	-	vedi all. n. 11
viab. az. pert. varie	€ 8.000,00	€ 10.000,00	€ 9.000,00	

Dai valori di cui sopra, la stima delle singole aree è sommariamente riportata nella tabella che segue, rimandando anche all'allegato n. 11 per l'esame dettagliato dei conteggi.

DESCRIZIONE AREA	VAL. UNIT. €/HA	SUPERF. HA	VAL. TOT.
seminativi	€ 10.000,00	€ 3,65	36.500,00
invaso artificiale	-	-	59.000,00
fabbricati	-	-	1.802.062,50
viab. az. pert. varie	€ 9.000,00	€ 6,62	4.503,31
Totale			1.902.065,81

Da quanto sopra, il valore di mercato attuale dell'Unità Negoziale n°1 è stato stimato in € 1.902.065,81, dai quali bisogna detrarre gli oneri di sanatoria per gli abusi edilizi rilevati, stimati complessivamente in via prudenziale pari ad € 15.000,00, pertanto il valore sarà pari a € 1.887.065,81.

In definitiva per quanto sopra detto, il valore complessivo dell'intera Unità negoziale n. 1, in cifra tonda è pari ad € 1.880.000,00.

Appare opportuno evidenziare che il valore complessivo sopra riportato, relativo all'Unità Negoziale n°1, comprende anche il valore della "vasca stoccaggio liquami"

(num. 9 in p.g.) che, come già accennato in fase descrittiva, ricade sul mappale 331 del F°16, non oggetto di pignoramento poiché non risulta di proprietà della Società debitrice. Giova sottolineare però che l'opera in oggetto (vasca di stoccaggio liquami) è funzionale ed essenziale all'attività dell'azienda per l'allevamento del bestiame; pertanto questo CTU ha ritenuto opportuno stimare l'azienda così come esaminata e rilevata in sede di sopralluogo, detraendo però dal valore complessivo ottenuto il costo di ricostruzione a nuovo della vasca di stoccaggio liquami. Infatti, dopo la vendita dell'unità negoziale in oggetto, qualora la vasca venisse reclamata da terzi e dunque non potesse essere utilizzata dagli acquirenti, questi ultimi dovrebbero costruire una nuova vasca di stoccaggio liquami all'interno della proprietà attualmente pignorata.

Il valore di ricostruzione della vasca liquami, opportunamente deprezzata del coefficiente di vetustà, è stata stimata in € 43.730,00.

In definitiva, per quanto sopra esposto, il valore reale dell'intera unità negoziale n. 1 ammonta complessivamente, in cifra tonda, pari ad € 1.840.00,00, valore stimato considerando i costi di ricostruzione della vasca di stoccaggio dei liquami. (vedi allegato n. 11)

IN RISPOSTA "ALLA POSSIBILITÀ DI FORMARE AI FINI DELLA VENDITA PIÙ LOTTI AUTONOMI"

Il bene in oggetto (unità negoziale n. 1) non risulta a giudizio del sottoscritto CTU frazionabile, divisibile e vendibile in più lotti, in quanto data l'esigua superficie complessiva dei terreni ed in particolar modo della loro funzione puramente agro-zootecnica e della complementarità dei fabbricati presenti alla superficie agricola, un frazionamento del bene in pignoramento verrebbe a creare dei lotti non funzionali e

irrazionali sotto il profilo agrario e zootecnico, deprezzando inoltre questi ultimi in maniera scriteriata sotto l'aspetto economico e produttivo.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

4.6. Stima del valore di mercato: Unità Negoziale n°3

Il procedimento di stima seguito è quello sintetico-comparativo.

L'aspetto economico preso in esame è quello del valore commerciale del bene. Il valore commerciale è quello che il bene assume nel mercato e quindi il compito del C.T.U. è quello di ricercare i più probabili valori attribuibili ai beni simili, per condizioni intrinseche ed estrinseche, a quello oggetto di stima, da ordinari compratori ed ordinari venditori.

Per poter applicare il citato criterio di stima, oltre a sfruttare la personale conoscenza del mercato della zona, sono state eseguite una serie di indagini presso tecnici e professionisti del settore immobiliare e presso l'Ufficio Tecnico Comunale, quotazioni della Camera di Commercio di Cagliari, tutto al fine di reperire i dati utili circa il prezzo di beni simili.

Considerata l'ubicazione dell'immobile e le condizioni intrinseche ed estrinseche dello stesso, i valori accertati sono stati pressoché simili e hanno pertanto consentito la stesura di una serie omogenea di prezzi unitari dove poi è stato collocato il bene oggetto di perizia.

In definitiva, dopo aver svolto le comparazioni suddette è scaturito che il valore commerciale del bene può oscillare tra €/mq. 1.100 ed €/mq 1.300,00, pertanto la stima del bene esaminato verrà effettuata considerando un valore medio pari ad €/mq 1.200,00. Mentre per il parcheggio esterno si è stimato un valore a mq di euro

500,00
ASTE
GIUDIZIARIE.it

È opportuno evidenziare che nella stima del fabbricato in oggetto, è stato utilizzato un valore di vetustà forse apparentemente elevato (40%); tale valore scaturisce in particolar modo dal fatto che negli ultimi anni, a causa di un allagamento del piano seminterrato, per giunta unico attuale ambiente destinato a zona cottura e pranzo, si sono verificati importanti danni che ne hanno compromesso in maniera totale l'impianto elettrico sotto traccia, attualmente realizzato fuori traccia e certamente non corrispondente alle attuali norme vigenti in materia di impiantistica.

In definitiva, sulla base di quanto sopra, il valore di mercato attuale dell'Unità Negoziale n°3, costituita da una civile abitazione, e al netto degli oneri per la sanatoria e la demolizione e ripristino dello stato dei luoghi è stato stimato in € 138.000,00 in cifra tonda.

In definitiva, il valore di mercato dell'intera unità negoziale n. 3 è stato stimato pari ad € 138.000,00.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

5) CONCLUSIONI

A conclusione di quanto sopra esposto, sulla base delle indagini e degli accertamenti svolti dallo scrivente, può sintetizzarsi quanto segue:

1) Il bene pignorato e indicato con la denominazione di **Unità negoziale n. 1**, è individuato nella quota intera dell'azienda agricola sita in Comune di Siurgus Donigala, costituita da terreni agricoli, da un vaso artificiale e fabbricati rurali, censiti in catasto al F° 16 mappali vari (v. tabella sopra riportata alle pagg. 5-6-7). Si evidenzia come la Vasca liquami (n. 9 in p.g.) risulti edificata su un mappale non rientrante tra quelli oggetto del presente pignoramento (fg. 16 part. 331), e pertanto si è proceduto ad eseguire una doppia stima del bene:

- il bene viene stimato in € 1.840.000,00 (diconsi euro unmilioneottocentoquarantamila/00) al netto del costo di ricostruzione della suddetta Vasca liquami, in quanto essa è da considerarsi opera funzionale ed essenziale all'azienda agricola stessa, e al netto di tutti gli oneri relativi allo smaltimento e alla bonifica delle superfici in cemento amianto, e relativi alla sanatoria degli abusi edilizi che durante i sopralluoghi si sono potuti osservare; (€ 1.880.000,00 -Vasca liquami compresa – vedi allegato n. 11)

2) In risposta alla “possibilità di formare ai fini della vendita più lotti autonomi”, il bene in oggetto (**Unità Negoziale n. 1**) non risulta a giudizio del sottoscritto CTU frazionabile, divisibile e vendibile in più lotti, in quanto data l'esigua superficie complessiva dei terreni ed in particolar modo della loro funzione puramente agro-zootecnica e della complementarità dei fabbricati presenti alla superficie agricola, un frazionamento del bene in pignoramento verrebbe a creare dei lotti non funzionali e

irrazionali sotto il profilo agrario e zootecnico, deprezzando inoltre questi ultimi in maniera scriteriata sotto l'aspetto economico e produttivo.

3) Il bene pignorato e indicato con la denominazione di **Unita negoziale n. 3**, è individuato nella quota intera della civile abitazione in comune di Quartu Sant'Elena al F° 60 mappale 592 sub 1, 1044 e 1045. Esso viene complessivamente stimato in € 138.000,00 (dicansi centotrentottomila/00), al netto degli oneri di demolizione degli abusi edilizi riscontrati in sede di sopralluogo. Si rimanda all'allegato numero n. 12 per un esame più approfondito della stima e dei conteggi.

Con quanto sopra ritengo di avere dato esauriente risposta ai quesiti posti dall'Ill.mo Sig. G.E. e rassegno la presente Relazione di Consulenza Tecnica che si compone di n° 38 pagine oltre a 16 allegati.

Cagliari, giovedì 4 ottobre 2012

ASTE
GIUDIZIARIE.it

IL C.T.U.
Ettore Crobu Dottore Agronomo

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it