Tribunale Civile di Cagliari

Ufficio Esecuzioni Civili

Relazione di consulenza tecnica relativa all'esecuzione immobiliare n°78/2023

Consulente Tecnico d'Ufficio: Ing. Massimo Piras

Creditore pignorante: Penelope SPV srl

Debitore: [redacted]

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

Firmato Da: MASSIMO PIRAS Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7d0469bb340d21a25c3a645e204f94f4

Sommario

1 PREMESSE 2

2 SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI 2

3 IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO 4

4 DATI CATASTALI 8

5 RISPOSTE AI QUESITI 11

5.1 ELENCO DELLE ISCRIZIONI E DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI 12

5.2 DESCRIZIONE GENERALE DEGLI IMMOBILI 19

5.3 DATI URBANISTICI 29

5.4 CONFORMITÀ DATI DEL PIGNORAMENTO 38

5.5 DIFFORMITÀ DI COSTRUZIONE 38

5.6 AGIBILITÀ DEGLI IMMOBILI 47

5.7 INDICAZIONE DEI COMPROPRIETARI E DIVISIBILITÀ DEL BENE 48

5.8 STATO DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI 48

5.9 VINCOLI 48

5.10 DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE 66

6 CONCLUSIONI 69

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

Firmato Da: MASSIMO PIRAS Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7d0469bb340d121a25c3a645e204f94f4

1 PREMESSE

Ill.ma GIUDICE dell'Esecuzione, con incarico della S.V. del 29 Giugno 2023 notificato tramite PEC in data 29.02.2024, il sottoscritto ing. Massimo Piras, nato a Guamaggiore il 05.10.1964, residente in Cagliari, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari col n°3641 ed all'Albo dei Periti presso Codesto Tribunale, veniva nominato perito nell'esecuzione immobiliare indicata in epigrafe. Prestato il giuramento di rito, in data 22.03.2024, accettavo l'incarico di rispondere ai quesiti di cui all'Allegato 1.

2 SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali hanno avuto inizio in data 22.03.2024 allorquando il sottoscritto C.T.U., tramite il portale d'accesso al PCT, estraeva dal fascicolo telematico della procedura la documentazione utile all'espletamento dell'incarico.

Dall'analisi della documentazione acquisita si rilevava che gli immobili pignorati risultavano siti in Comune di Sardara ed individuati, rispettivamente, da due fabbricati funzionali all'esercizio di un'attività agrituristica e da un insieme di terreni agricoli.

In data 17.04.2024, 30.05.2024, 21.06.2024, 05.07.2024, 05.09.2024 e 09.09.2024, tramite l'accesso telematico offerto dall'Agenzia delle Entrate (Sister), si acquisiva copia della documentazione catastale (All.2) costituita da: visure, stralci di mappa e planimetrie catastali.

In data 24.04.2024, il sottoscritto, tramite PEC, inoltrava al Comune di Sardara due richieste: una (acquisita in data 29.04.2024 con Protocollo n. 4302) tendente ad ottenere copia delle pratiche edilizie relative all'edificazione dei fabbricati, l'altra (acquisita in data 29.04.2024 con Protocollo n. 4303) tendente ad ottenere i certificati di destinazione urbanistica dei terreni oggetto di pignoramento.

Inoltre, tramite il software QGIS, per meglio individuare l'ubicazione degli immobili, si

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

Firmato Da: MASSIMO PIRAS Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7d0469bb340d21a25c3a645e204f94f4

elaborava lo stralcio ortofotografico di inquadramento generale (All.3).

In data 30.04.2024, il sottoscritto inviava una comunicazione all'I.V.G., custode giudiziario degli immobili, per concordare il sopralluogo presso il compendio pignorato.

In pari data, il sottoscritto contattava l'ufficio tecnico del Comune di Sardara al fine di ottenere informazioni circa l'evasione delle richieste inoltrate in data 24.04.2024, e, in riscontro, riceveva, tramite mail, la comunicazione riportante l'indicazione degli importi da corrispondere per il ritiro delle sole pratiche edilizie.

In data 03.05.2024, si concordava con l'IVG la data del sopralluogo presso i beni pignorati che veniva fissata per il giorno 16.05.2024 alle ore 10:00. Successivamente, in data 09.05.2024, il sottoscritto, tramite PEC, trasmetteva all'esecutato l'informativa per il debitore e, contestualmente, comunicava che la data del sopralluogo era stata fissata per il giorno 16.05.2024 alle ore 10:00.

In pari data, l'ufficio tecnico comunale, in riscontro ad una delle richieste formulate dal sottoscritto in data 24.04.2024 e dietro pagamento dei diritti di segreteria, trasmetteva telematicamente copia delle pratiche edilizie (All.4) relative agli immobili oggetto di perizia.

In data 16.05.2024, alla presenza del rappresentante dell'IVG, e del legale rappresentante della società debitrice, il sottoscritto, con la scorta degli elaborati progettuali, effettuava il sopralluogo presso gli immobili pignorati, laddove procedeva alla disamina dello stato dei luoghi e all'effettuazione di alcune misurazioni atte a verificarne l'effettiva consistenza. Per meglio comprendere e descrivere le condizioni dei beni pignorati si realizzava una documentazione fotografica (All.5).

In occasione del sopralluogo, il legale rappresentante della società debitrice si rendeva disponibile a condividere la documentazione tecnica in suo possesso per

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

Firmato Da: MASSIMO PIRAS Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7d0469bb340d21a25c3a645e204f94f4

agevolare lo svolgimento delle operazioni peritali. Detta documentazione veniva trasmessa via email in data 23.05.2024.

In data 05.07.2024, tramite PEC, il sottoscritto riceveva dal Comune di Sardara, previo pagamento dei diritti di segreteria, il Certificato di Destinazione Urbanistica dei terreni oggetto di perizia (All.6).

In data 12.08.2024, a seguito della disamina della documentazione tecnica acquisita e tenuto conto di quanto accertato in sede di sopralluogo, il sottoscritto riteneva opportuno effettuare un accesso presso l'Ufficio Tecnico, al fine di acquisire un parere dal tecnico comunale in merito alla possibilità di regolarizzare alcune difformità di costruzione poste in essere durante l'edificazione del fabbricato a destinazione agrituristica.

In data 28.08.2024, il sottoscritto contattava il legale rappresentante della società debitrice al fine di ottenere informazioni in merito all'esistenza di eventuali pratiche autorizzative relative ai due pozzi artesiani presenti nell'azienda, in quanto non rinvenute in quelle trasmesse dal Comune. Nel merito, il legale rappresentante dichiarava che i pozzi risultavano autorizzati dall'Amministrazione competente riservandosi di produrre la relativa documentazione.

In data 09.09.2024, il sottoscritto, tramite il portale Sister dell'Agenzia delle Entrate, verificava l'eventuale sussistenza di ulteriori formalità pregiudizievoli (All.7) gravanti sugli immobili, oltre a quelle indicate nelle certificazioni notarili presenti in atti.

In data 10.09.2024, il legale rappresentante della società debitrice inviava tramite e-mail gli estremi delle concessioni ottenute per la realizzazione dei due pozzi artesiani (All. 4).

3 IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Dall'esame dell'atto di pignoramento in data 20.03.2023, rinvenuti in atti, si rileva che gli immobili oggetto di pignoramento risultano così decritti:

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

Firmato Da: MASSIMO PIRAS Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7d0469bb340d121a25c3a645e204f94f4

"... per l'intero diritto di piena proprietà ... omissis ... in Sardara (SU) LOC. Bruncu Cresia snc.

01): Immobile censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Sardara al Foglio 29 Mappale 285 SUB. 1 graffato con F. 29 M. 307 SUB. 1 ...

DATI PRECEDENTI; Fabbricato A: C.T. F. 29 M. 285 (EX 28/B) DI MQ. 4.410;

Fabbricato B: C.T. F. 29 M. 307 DI MQ. 792

(EX 304 EX 32/B DI MQ. 556)

(EX 306 EX 302 EX 23/B DI MQ. 136)...

02) Immobile censito nel Catasto Terreni del Comune di Sardara Foglio18 Mappale 601 HA. 1.09.70 LOC. ROIA FIGUS: DIVISO IN DUE PORZIONI:

F. 18 MAPPALE 601 PORZIONE AA HA 0.81.16 SEMINATIVO

F. 29[1] MAPPALE 601 PORZIONE AB HA 0.28.54 ULIVETO

03) Immobile censito nel Catasto Terreni del Comune di Sardara Foglio 29 Mappale 8 HA 0.63.85

DIVISO IN DUE PORZIONI:

F. 29 MAPPALE 8 PORZIONE AA HA 0.42.65 SEMINATIVO

F. 29 MAPPALE 8 PORZIONE AB HA 0.21.20 PASCOLO

04) Immobile censito nel Catasto Terreni del Comune di Sardara Foglio 29 Mappale 11 HA 0.21.60

DIVISO IN DUE PORZIONI:

F. 29 MAPPALE 11 PORZIONE AA HA 0.02.63 SEMINATIVO

F. 29 MAPPALE 11 PORZIONE AB HA 0.18.97 PASCOLO

05): Immobile censito nel Catasto Terreni del Comune di Sardara Foglio 29 Mappale 12 HA 0.21.20;

DIVISO IN DUE PORZIONI:

[1] Si segnala che per un mero errore materiale di editazione è stato indicato il Foglio 29 anziché il corretto Foglio 18

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

Firmato Da: MASSIMO PIRAS Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7d0469bb340d21a25c3a645e204f94f4

F. 29 MAPPALE 12 PORZIONE AA HA 0.04.53 SEMINATIVO

F. 29 MAPPALE 12 PORZIONE AB HA 0.16.67 PASCOLO

06) Immobile censito nel Catasto Terreni del Comune di Sardara Foglio 29 Mappale 13 HA 0.24.05

DIVISO IN TRE PORZIONI:

F. 29 MAPPALE 13 PORZIONE AA HA 0.12.45 SEMINATIVO

F. 29 MAPPALE 13 PORZIONE AB HA 0.00.32 VIGNETO

F. 29 MAPPALE 13 PORZIONE AC HA 0.11.28 PASCOLO

07): Immobile censito nel Catasto Terreni del Comune di Sardara Foglio 29 Mappale 15 HA 0.54.65 PASCOLO

08) Immobile censito nel Catasto Terreni del Comune di Sardara Foglio 29 Mappale 18 HA 0.45.80 PASCOLO

DIVISO IN DUE PORZIONI:

F. 29 MAPPALE 18 PORZIONE AA HA 0.00.35[2] *SEMINATIVO*

F. 29 MAPPALE 18 PORZIONE AB HA 0.10.80 PASCOLO

09) Immobile censito nel Catasto Terreni del Comune di Sardara Foglio 29 Mappale 25 HA 0.42.00 PASCOLO

10) Immobile censito nel Catasto Terreni del Comune di Sardara Foglio 29 Mappale 26 HA 1.27.65

DIVISO IN TRE PORZIONI:

F. 29 MAPPALE 26 PORZIONE AA HA 0.32.82 SEMINATIVO

F. 29 MAPPALE 26 PORZIONE AB HA 0.44.99 VIGNETO

F. 29 MAPPALE 26 PORZIONE AC HA 0.49.84 PASCOLO

11): Immobile censito nel Catasto Terreni del Comune di Sardara Foglio 29 Mappale 37 HA 0.58.15 PASCOLO

[2] Si segnala che per un mero errore materiale di digitazione è stata indicata per la porzione AA una superficie di Ha 00.00.35 anziché quella corretta pari a HA 00.35.00.

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

Firmato Da: MASSIMO PIRAS Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7d0469bb340d21a25c3a645e204f94f4

12) Immobile censito nel Catasto Terreni del Comune di Sardara Foglio 29 Mappale 39 HA 0.23.40 PASCOLO

13) Immobile censito nel Catasto Terreni del Comune di Sardara Foglio 29 Mappale 46 HA 0.53.45 PASCOLO

14) Immobile censito nel Catasto Terreni del Comune di Sardara Foglio 29 Mappale 75 HA 3.33.20 SEMINATIVO IRRIGUO

15) Immobile censito nel Catasto Terreni del Comune di Sardara Foglio 29 Mappale 174 HA 0.57.50

DIVISO IN DUE PORZIONI:

F. 29 MAPPALE 174 PORZIONE AA HA 0.07.73 SEMINATIVO

F. 29 MAPPALE 174 PORZIONE AB HA 0.49.77 PASCOLO

16) Immobile censito nel Catasto Terreni del Comune di Sardara Foglio 29 Mappale 181 HA 1.91.10 PASCOLO

17) Immobile censito nel Catasto Terreni del Comune di Sardara Foglio 29 Mappale 284 ex 28/a HA 1.32.05 PASCOLO

18) Immobile censito nel Catasto Terreni del Comune di Sardara Foglio 29 Mappale 301 ex 23/a HA. 0.69.04 PASCOLO

19) Immobile censito nel Catasto Terreni del Comune di Sardara Foglio 29 Mappale 9 HA 0.13.80 SEMINATIVO IRRIGUO

20) Immobile censito nel Catasto Terreni del Comune di Sardara Foglio 29 Mappale 17 HA 0.36.00

DIVISO IN DUE PORZIONI:

F. 29 MAPPALE 17 PORZIONE AA HA 0.30.04 SEMINATIVO

F. 29 MAPPALE 17 PORZIONE AB HA 0.05.96 PASCOLO ARBORATO

21) Immobile censito nel Catasto Terreni del Comune di Sardara Foglio 29 Mappale 19 HA 0.16.05

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

Firmato Da: MASSIMO PIRAS Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7d0469bb340d21a25c3a645e204f94f4

DIVISO IN DUE PORZIONI:

F. 29 MAPPALE 19 PORZIONE AA HA 0.14.05 SEMINATIVO

F. 29 MAPPALE 19 PORZIONE AB HA 0.02.00 PASCOLO

22) Immobile censito nel Catasto Terreni del Comune di Sardara Foglio 29 Mappale 20 HA 0.54.60[3]

DIVISIO IN DUE PORZIONI:

F. 29 MAPPALE 20 PORZIONE AA HA 0.46.39 SEMINATIVO

F. 29 MAPPALE 20 PORZIONE AB HA 0.07.91 PASCOLO

23) Immobile censito nel Catasto Terreni del Comune di Sardara Foglio 29 Mappale 27 HA 0.65.80

DIVISIO IN DUE PORZIONI:

F. 29 MAPPALE 27 PORZIONE AA HA 0.35.69 VIGNETO

F. 29 MAPPALE 27 PORZIONE AB HA 0.30.11 PASCOLO

24) Immobile censito nel Catasto Terreni del Comune di Sardara Foglio 29 Mappale 29 HA 0.27.20 PASCOLO

25) Immobile censito nel Catasto Terreni del Comune di Sardara Foglio 29 Mappale 303 ex 32/a HA 0.17.74 SEMINATIVO".

4 DATI CATASTALI

Sulla base della documentazione catastale acquisita (All.2), gli immobili oggetto di perizia, siti in Comune di Sardara, in capo alla ditta [redacted] & C. – Società Agricola per una quota pari all'intero, risultano così censiti:

- 1) Fabbricato destinato ad attività agrituristica Località Bruncu Cresia snc Piano T-1, Catasto Fabbricati Foglio 29 mappale 285 sub 1 graffato al mappale 307 sub 1, cat. D10, Rendita Euro 19.028,36;

[3] Si segnala che per un mero errore materiale di digitazione è stata indicata una superficie complessiva di Ha 00.54.60 anziché quella corretta pari a HA 00.54.30.

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

Firmato Da: MASSIMO PIRAS Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7d0469bb340d21a25c3a645e204f94f4

- 2) Terreno agricolo Catasto Terreni Foglio 29 mappale 284, Qualità pascolo di III Classe, di ha 1.32.05, R.D. Euro 23,87, R.A. Euro 11,59
- 3) Terreno agricolo Catasto Terreni Foglio 18 mappale 601, Porzione AA Qualità seminativo di IV Classe, di are 81.16, R.D. Euro 10,48, R.A. Euro 6,29, Porzione AB Qualità uliveto di I Classe, di are 28.54, R.D. Euro 7,37, R.A. Euro 5,16
- 4) Terreno agricolo Catasto Terreni Foglio 29 mappale 8, Porzione AA Qualità seminativo di III Classe, di are 42.65, R.D. Euro 11,01, R.A. Euro 7,71, Porzione AB Qualità pascolo di IV Classe, di are 21.20, R.D. Euro 2,74, R.A. Euro 1,20
- 5) Terreno agricolo Catasto Terreni Foglio 29 mappale 9, Qualità seminativo irriguo Classe U, di are 13.80, R.D. Euro 4,99, R.A. Euro 4,28
- 6) Terreno agricolo Catasto Terreni Foglio 29 mappale 11, Porzione AA Qualità seminativo di III Classe, di are 02.63, R.D. Euro 0,68, R.A. Euro 0,48, Porzione AB Qualità pascolo di IV Classe, di are 18.97, R.D. Euro 2,45, R.A. Euro 1,08
- 7) Terreno agricolo Catasto Terreni Foglio 29 mappale 12, Porzione AA Qualità seminativo di III Classe, di are 04.53, R.D. Euro 1,17, R.A. Euro 0,82, Porzione AB Qualità pascolo di IV Classe, di are 16.67, R.D. Euro 2,15, R.A. Euro 0,95
- 8) Terreno agricolo Catasto Terreni Foglio 29 mappale 13, Porzione AA Qualità seminativo di III Classe, di are 12.45, R.D. Euro 3,21, R.A. Euro 2,25, Porzione AB Qualità vigneto di II Classe, di centiare 32, R.D. Euro 0,17, R.A. Euro 0,12, Porzione AC Qualità pascolo di IV Classe, di are 11.28, R.D. Euro 1,46, R.A. Euro 0,64
- 9) Terreno agricolo Catasto Terreni Foglio 29 mappale 15, Qualità pascolo di IV Classe, di are 54.65, R.D. Euro 7,06, R.A. Euro 3,10
- 10) Terreno agricolo Catasto Terreni Foglio 29 mappale 17, Porzione AA Qualità seminativo di III Classe, di are 30.04, R.D. Euro 7,76, R.A. Euro 5,43, Porzione AB Qualità pascolo arborato Classe U, di are 05.96, R.D. Euro 2,00, R.A. Euro

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

Firmato Da: MASSIMO PIRAS Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7d0469bb340d121a25c3a645e204f94f4

1,08

- 11) Terreno agricolo Catasto Terreni Foglio 29 mappale 18, Porzione AA Qualità seminativo di III Classe, di are 35.00, R.D. Euro 9,04, R.A. Euro 6,33, Porzione AB Qualità pascolo di IV Classe, di are 10.80, R.D. Euro 1,39, R.A. Euro 0,61
- 12) Terreno agricolo Catasto Terreni Foglio 29 mappale 19, Porzione AA Qualità seminativo irriguo Classe U, di are 14.05, R.D. Euro 5,08, R.A. Euro 4,35, Porzione AB Qualità pascolo arborato Classe U, di are 02.00, R.D. Euro 0,67, R.A. Euro 0,36
- 13) Terreno agricolo Catasto Terreni Foglio 29 mappale 20, Porzione AA Qualità seminativo irriguo Classe U, di are 46.39, R.D. Euro 16,77, R.A. Euro 14,38, Porzione AB Qualità pascolo arborato Classe U, di are 07.91, R.D. Euro 2,66, R.A. Euro 1,43
- 14) Terreno agricolo Catasto Terreni Foglio 29 mappale 25, Qualità pascolo di III Classe, di are 42.00, R.D. Euro 7,59, R.A. Euro 3,69
- 15) Terreno agricolo Catasto Terreni Foglio 29 mappale 26, Porzione AA Qualità seminativo di III Classe, di are 32.82, R.D. Euro 8,48, R.A. Euro 5,93, Porzione AB Qualità vigneto di II Classe, di are 44.99, R.D. Euro 24,40, R.A. Euro 16,26, Porzione AC Qualità pascolo di IV Classe, di are 49.84, R.D. Euro 6,44, R.A. Euro 2,83
- 16) Terreno agricolo Catasto Terreni Foglio 29 mappale 27, Porzione AA Qualità vigneto di II Classe, di are 35.69, R.D. Euro 19,35, R.A. Euro 12,90, Porzione AB Qualità pascolo di III Classe, di are 30.11, R.D. Euro 5,44, R.A. Euro 2,64
- 17) Terreno agricolo Catasto Terreni Foglio 29 mappale 29, Qualità pascolo di IV Classe, di are 27.20, R.D. Euro 3,51, R.A. Euro 1,55
- 18) Terreno agricolo Catasto Terreni Foglio 29 mappale 37, Qualità pascolo di III Classe, di are 58.15, R.D. Euro 10,51, R.A. Euro 5,11

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

Firmato Da: MASSIMO PIRAS Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7d0469bb340d21a25c3a645e204f94f4

- 19) Terreno agricolo Catasto Terreni Foglio 29 mappale 39, Qualità pascolo di III Classe, di are 23.40, R.D. Euro 4,23, R.A. Euro 2,05
- 20) Terreno agricolo Catasto Terreni Foglio 29 mappale 46, Qualità pascolo di III Classe, di are 52.45, R.D. Euro 9,66, R.A. Euro 4,69
- 21) Terreno agricolo Catasto Terreni Foglio 29 mappale 75, Qualità seminativo irriguo Classe U, di ha 3.33.20, R.D. Euro 120,46, R.A. Euro 103,25
- 22) Terreno agricolo Catasto Terreni Foglio 29 mappale 174, Porzione AA Qualità seminativo di III Classe, di are 07.73, R.D. Euro 2,00, R.A. Euro 1,40, Porzione AB Qualità pascolo di IV Classe, di are 49.77, R.D. Euro 6,43, R.A. Euro 2,83
- 23) Terreno agricolo Catasto Terreni Foglio 29 mappale 181, Qualità pascolo di IV Classe, di ha 1.91.10, R.D. Euro 24,67, R.A. Euro 10,86
- 24) Terreno agricolo Catasto Terreni Foglio 29 mappale 301, Qualità pascolo di IV Classe, di are 69.04, R.D. Euro 8,91, R.A. Euro 3,92
- 25) Terreno agricolo Catasto Terreni Foglio 29 mappale 303, Qualità seminativo di III Classe, di are 17.74, R.D. Euro 4,58, R.A. Euro 3,21.

Si ritiene opportuno precisare che gli immobili in esame risultano intestati alla ditta catastale [redacted] vecchia denominazione sociale [redacted] in liquidazione) indicata nell'atto di pignoramento. Entrambe le società sono [redacted]

5 RISPOSTE AI QUESITI

Sulla base della documentazione acquisita e degli accertamenti condotti dal sottoscritto C.T.U., tenuto conto anche della documentazione in atti, si riporta quanto segue.

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

Firmato Da: MASSIMO PIRAS Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7d0469bb340d21a25c3a645e204f94f4

5.1 ELENCO DELLE ISCRIZIONI E DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Sulla base della certificazione notarile e della documentazione ipo-catastale presenti in atti e a seguito degli accertamenti condotti dal sottoscritto CTU (All. 7), si evincono le formalità pregiudizievoli che si riportano nel sottostante prospetto riassuntivo:

****

A) ISCRIZIONE DEL 25.05.2008, REG. GENERALE 19281, REG. PARTICOLARE 3626

Titolo: Ipoteca volontaria

A favore di: Banca CIS s.p.a.

Contro: [redacted]

Immobili: In Sardara, Catasto Terreni Foglio 29 mappali 25, 26, 28, 181, 9, 37, 39, 75, 11, 12, 13, 174, 8, 23, 15, 46, 18, 27, 29, 32, 17, 19, 20 e Foglio 18 mappale 601

Quota: l'intero

A1) ANNOTAZIONE DEL 11.04.2011, REG. GENERALE 10298, REG. PARTICOLARE 1323

Titolo: Erogazione a saldo

Note: si precisa che, successivamente all'iscrizione dell'ipoteca, sul mappale 28 è stato costruito il fabbricato a destinazione agrituristica che, a seguito del suo accatastamento, ha determinato la soppressione del mappale 28 e la costituzione dei nuovi mappali 284 e 285 (ente urbano), mentre a cavallo dei mappali 23 e 32 è stata costruita una struttura serricola che, a seguito del suo accatastamento, ha determinato la soppressione dei mappali 23 e 32 e la costituzione dei mappali 301, 303 e 307 (ente urbano)

****

B) ISCRIZIONE DEL 8.05.2015, REG. GENERALE 11981, REG. PARTICOLARE 1497

Titolo: Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo

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

Firmato Da: MASSIMO PIRAS Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7d0469bb340d21a25c3a645e204f94f4

A favore di: Banco di Sardegna S.p.A.

Contro: v[redacted]

Immobili: vari immobili tra cui in Sardara, Catasto Terreni Foglio 29 mappali 25, 26, 284, 181, 9, 37, 39, 75, 11, 12, 13, 174, 8, 23, 15, 46, 18, 27, 29, 32, 17, 19, 20 e Foglio 18 mappale 601 e Catasto fabbricati Foglio 29 mappale 285

Quota: l'intero

Note: si precisa che, successivamente all'iscrizione dell'ipoteca, a cavallo dei mappali 23 e 32 è stata costruita una struttura serricola che, a seguito del suo accatastamento, ha determinato la soppressione dei mappali 23 e 32 e la costituzione dei mappali 301, 303 e 307 (ente urbano).

****

C) TRASCRIZIONE DEL 31.07.2015, REG. GENERALE 20640, REG. PARTICOLARE 16393

Titolo: Verbale pignoramento immobili

A favore di: Banco di Sardegna S.p.A.

Contro: vari soggetti tra cui [redacted]

Immobili: vari immobili tra cui in Sardara, Catasto Terreni Foglio 29 mappali 25, 26, 284 (ex 28), 181, 9, 37, 39, 75, 11, 12, 13, 174, 15, 8, 23, 46, 18, 27, 29, 32, 17, 19, 20 e Foglio 18 mappale 601 e Catasto fabbricati Foglio 29 mappale 285 (ex 28)

Quota: l'intero

Note: si precisa che, successivamente alla trascrizione del verbale di pignoramento, a cavallo dei mappali 23 e 32 è stata costruita una struttura serricola che, a seguito del suo accatastamento, ha determinato la soppressione dei mappali 23 e 32 e la costituzione dei mappali 301, 303 e 307 (ente urbano).

****

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

Firmato Da: MASSIMO PIRAS Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7d0469bb340d121a25c3a645e204f94f4

D) TRASCRIZIONE DEL 28.09.2016, REG. GENERALE 26914, REG. PARTICOLARE 20494

Titolo: Verbale pignoramento immobili del 23.06.2016

A favore di: Intesa San Paolo s.p.a.

Contro: [redacted]

Immobili: In Sardara, Catasto Terreni Foglio 29 mappali 25, 26, 181, 9, 37, 39, 75, 11, 12, 13, 174, 8, 23,15, 18, 27, 29, 32, 17, 19, 20, 28 e Foglio 18 mappale 601

Quota: l'intero

Note: si precisa che in detta trascrizione figura ancora il mappale 28, all'epoca già soppresso a seguito dell'accatastamento della struttura agrituristica in data 21.12.2009 per dar luogo al mappale 284 del catasto terreni e al mappale 285 del catasto fabbricati. Altresì, si segnala che i mappali 23 e 32, a seguito dell'accatastamento della struttura serricola in data 21.12.2019, venivano soppressi per dar luogo ai mappali 301 e 303 del catasto terreni e il mappale 307 sub 1 del catasto fabbricati.

****

E) TRASCRIZIONE DEL 3.04.2023, REG. GENERALE 11161, REG. PARTICOLARE 8149

Titolo: Verbale pignoramento immobili del 10.01.2023

A favore di: Penelope SPV S.R.L.

Contro: [redacted]

Immobili: In Sardara: Catasto Fabbricato Foglio 29 particella 285 sub 1 e particella 307 sub 1; Catasto Terreni: Foglio 29 mappali 285 (ente urbano), 307 (ente urbano), 8, 11, 12, 13, 15, 18, 25, 26, 37, 39, 46, 75, 174, 181, 284, 301, 9, 17, 19, 20, 27, 29 e 303 e Foglio 18 mappale 601.

Quota: l'intero

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

Firmato Da: MASSIMO PIRAS Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7d0469bb340d21a25c3a645e204f94f4

****

F) TRASCRIZIONE DEL 13.04.2023, REG. GENERALE 12487, REG. PARTICOLARE 9102

Titolo: Verbale pignoramento immobili del 20.03.2023

A favore di: Penelope SPV S.R.L.

Contro: [redacted]

Immobili: In Sardara: Catasto Fabbricato Foglio 29 particella 285 sub 1 e particella 307 sub 1; Catasto Terreni: Foglio 29 mappali 285 (ente urbano), 307 (ente urbano), 8, 11, 12, 13, 15, 18, 25, 26, 37, 39, 46, 75, 174, 181, 284 (ex 28/a), 301 (ex 23/a), 9, 17, 19, 20, 27, 29 e 303 (ex 32/a) e Foglio 18 mappale 601.

Quota: l'intero

Note: trattasi della rettifica alla nota di cui al precedente punto e) per meglio precisare: "a) la denominazione della società' esecutata; b): rettificare in dipendenza di errore materiale la data del 10 gennaio 2023 indicata nel quadro A della nota mentre la data esatta della notifica dell'atto di pignoramento immobiliare è quella del 20 marzo 2023".

****

NOTE SULLA CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

Sulla base della documentazione in atti e degli accertamenti ipo-catastali condotti dal sottoscritto CTU, nei vent'anni antecedenti alla trascrizione del pignoramento (03.04.2023) con rettifica trascritta in data (13.04.2023) si riporta quanto segue:

1) Per i mappali 25, 26, 28 (successivamente frazionato nei mappali 284 e 285) e 181 del Foglio 29 è stata riscontrata la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento. [redacted] S.A.S. di [redacted] & C. ha acquistato detti immobili con atto di compravendita trascritto in data 17.10.2007 ai nn.41600/27440 dai signori [redacted]

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

Firmato Da: MASSIMO PIRAS Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7d0469bb340d121a25c3a645e204f94f4

[redacted] i quali divennero proprietari degli stessi per accettazione tacita di eredità (successione paterna apertasi in data 15.12.1958) trascritta ai sensi dell'art.2648 del C.C. in data 15.12.2022 ai nn.40799/30384.

2) L[redacted] ha acquistato il mappale 9 del Foglio 29 con atto di compravendita trascritto in data 17.10.2007 ai nn.41600/27440 dai signori [redacted] i quali dichiararono in atto di esserne proprietari per possesso ultra-ventennale.

3) Per i mappali 37, 39 e 75 del Foglio 29 è stata riscontrata la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento. [redacted] ha acquistato detti immobili con atto di compravendita trascritto in data 17.10.2007 ai nn.41600/27440 dai signori [redacted] i quali divennero proprietari degli stessi per accettazione tacita di eredità (successione di [redacted] apertasi in data 21.05.1981), trascritta ai sensi dell'art.2648 del C.C. in data 15.12.2022 ai nn.40800/30385.

4) Per i mappali 8, 11, 12, 13, 23 (successivamente frazionato nei mappali 301 e 307 parte) e 174 del Foglio 29 si segnala che la [redacted] & C. acquistò detti terreni con atto di compravendita trascritto in data 17.10.2007 ai nn.41600/27440 dalle signore [redacted] In detto atto si riporta che detti beni risultavano regolarmente intestati alle venditrici alle quali pervennero in forza di titoli successori ultra-quarantennali. Nel merito, le indagini condotte dal sottoscritto CTU hanno consentito di accertare che i terreni di cui al presente punto 4) risultavano catastalmente intestati alle venditrici già dall'istituzione dell'impianto meccanografico avvenuta in data 14.05.1985.

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

Firmato Da: MASSIMO PIRAS Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7d0469bb340d121a25c3a645e204f94f4

5) Per il mappale 15 del Foglio 29 è stata riscontrata la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento. La società [redacted] ha acquistato detto immobile con atto di compravendita trascritto in data 17.10.2007 ai nn.41600/27440 dai signori [redacted] i quali divennero proprietari dello stesso per accettazione tacita di eredità (successione di [redacted] apertasi in data 14.09.1995), trascritta ai sensi dell'art.2648 del C.C. in data 15.12.2022 ai nn.40801/30386.

Si segnala che nella relazione notarile in atti, datata 11.05.2023, al punto 3, vengono indicati, presumibilmente per un mero errore materiale di editazione, i mappali 37, 39 e 75, anziché il mappale 15.

6) Per il mappale 601 del Foglio 18 è stata riscontrata la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento. [redacted]. ha acquistato detto immobile con atto di compravendita trascritto in data 17.10.2007 ai nn.41600/27440 dai signori [redacted]. [redacted] divennero comproprietarie a seguito di successione materna registrata a Sanluri in data 09.12.1972 al n.78 Volume 401. [redacted] divenne comproprietaria della sua quota a seguito di successione materna apertasi in data 02.07.1972, registrata a Sanluri in data 09.12.1972 al n.78 Volume 401, e per accettazione tacita di eredità del coniuge apertasi in data 22.11.1989, registrata a Sanluri in data 21.06.1990 al n.84, Volume 544, trascritta in data 15.12.2022 si nn.40802/30387. I signori [redacted], [redacted] per accettazione tacita di eredità, successione paterna apertasi in data 22.11.1989, registrata a Sanluri in

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

Firmato Da: MASSIMO PIRAS Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7d0469bb340d121a25c3a645e204f94f4

data 21.06.1990 al n.84, Volume 544, trascritta ai sensi dell'art.2648 del C.C. in data 15.12.2022 ai nn.40802/30387.

7) Per il mappale 46 del Foglio 29 è stata riscontrata la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento. La Società [redacted]. ha acquistato il terreno con atto di compravendita trascritto in data 17.10.2007 ai nn.41600/27440 dalla signora [redacted] la quale divenne proprietaria dell'immobile per accettazione tacita di eredità, successione paterna apertasi in data 08.09.1986, trascritta ai sensi dell'art.2648 del C.C. in data 15.12.2022 ai nn.40803/30388.

8) Per il mappale 18 del Foglio 29 è stata riscontrata la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento. La Società [redacted] acquistato il terreno con atto di compravendita trascritto in data 17.10.2007 ai nn.41600/27440 dai signori [redacted] i quali divennero proprietari a seguito di compravendita in data 10.06.1993 registrata a Sanluri il 25.06.1993 al n.593.

9) [redacted] ha acquistato il mappale 27 del Foglio 29 con atto di compravendita trascritto in data 17.10.2007 ai nn.41600/27440 dal signor [redacted] il quale dichiarò in atto di esserne proprietario per possesso ultra-ventennale.

10) [redacted] ha acquistato il mappale 29 del Foglio 29 con atto di compravendita trascritto in data 17.10.2007 ai nn.41600/27440 dal signor [redacted] il quale dichiarò in atto di esserne proprietario per possesso ultra-ventennale.

11) [redacted]. ha acquistato il mappale 32 del Foglio 29 (successivamente frazionato nei mappali 303 e 307 parte) con atto di compravendita trascritto in data 17.10.2007 ai nn.41600/27440 dal signor

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

Firmato Da: MASSIMO PIRAS Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7d0469bb340d121a25c3a645e204f94f4

[redacted] il quale dichiarò in atto di esserne proprietario per possesso ultra-ventennale.

12) [redacted] ha acquistato il mappale 17 del Foglio 29 con atto di compravendita trascritto in data 17.10.2007 ai nn.41600/27440 dal signor [redacted], il quale dichiarò in atto di esserne proprietario per possesso ultra-ventennale.

13) L[redacted]. ha acquistato i mappali 19 e 20 del Foglio 29 con atto di compravendita trascritto in data 17.10.2007 ai nn.41600/27440 dal signor [redacted], il quale dichiarò in atto di esserne proprietario per possesso ultra-ventennale.

In conclusione per i mappali 601 del Foglio 18 ed i mappali 8, 11, 12, 13, 15, 18, 23 (successivamente frazionato per dar luogo ai mappali 301 e 307 parte), 25, 26, 28 (successivamente soppresso per dar luogo ai mappali 284 e 285), 37, 39, 46, 75, 174 e 181 del Foglio 29 è stata riscontrata la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento, mentre per i mappali 9, 17, 19, 20, 27, 29 e 32 (successivamente frazionato per dar luogo ai mappali 303 e 307 parte) del Foglio 29 si segnala che gli stessi vennero alienati dai vari venditori al [redacted] mediante dichiarazione di possesso ultraventennale.

5.2 DESCRIZIONE GENERALE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili pignorati sono siti in agro di Sardara e sono accessibili percorrendo la SP52 in direzione Villanovaforru. Detti immobili risultano individuati da due fabbricati a destinazione agrituristica, da un terreno isolato censito al Foglio 18 (località Roia Figus) e da 23 terreni censiti al Foglio 29 (località Bruncu Cresia), che, assieme ai due fabbricati, costituiscono un corpo unico. Gli stessi fanno parte di una più ampia azienda a destinazione agrituristica formata anche da ulteriori terreni non oggetto di

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

Firmato Da: MASSIMO PIRAS Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7d0469bb340d121a25c3a645e204f94f4

pignoramento.

Infatti, sulla base della documentazione tecnica acquisita presso i pubblici uffici, il sottoscritto ha desunto che l'azienda a destinazione agrituristica è composta oltre che dagli immobili pignorati, anche dai mappali 5, 6, 31 e 40 del Foglio 29 e i mappali 132, 143, 144 e 341 del Foglio 34, esterni alla presente procedura.

Tutto ciò premesso, i beni pignorati verranno accorpati in un unico lotto di vendita al fine di non snaturare le caratteristiche peculiari dell'azienda agrituristica.

1) Fabbricato per agriturismo C.F. mappale 285 sub 1 (graffato al 307 sub 1)

Come si rileva dalla planimetria stato attuale (All.8), redatta dal sottoscritto CTU, l'immobile in esame (foto da 1 a 4), risulta edificato su due livelli fuori terra sul mappale 285 del catasto terreni (ente urbano) della superficie catastale di 4.410 mq.

Lo stesso risulta suddiviso in una zona destinata alla ristorazione, in una zona destinata a residenza temporanea diurna e notturna ed infine in una zona destinata ad attività di residenza diurna ad indirizzo didattico congressistico.

In particolare, l'immobile risulta costituito come segue.

Al piano terra da: due ampie sale ad uso comune polivalenti (foto 5 e 6), una sala ristorante (foto 7 e 8) dotata di banco bar (foto 9) con i relativi servizi igienici dedicati (foto da 10 a 13), la cucina (foto 14 e 15), i servizi igienici a disposizione del solo personale (foto da 16 a 19), un locale uso deposito con accesso dalla cucina (foto 20), un locale destinato alla reception (foto 21), n.10 camere da letto con bagno (foto da 22 a 44) e una camera con bagno destinata alla direzione (foto 45 e 46).

Al primo piano da: una camera da letto con bagno (foto 47) e un miniappartamento (foto da 48 a 54) articolato in ingresso, cucina, sala da pranzo con bagno, soggiorno con bagno e camera da letto con bagno, ottenuto dalla fusione di un insieme di locali, che nel progetto approvato (Prot.4482/2011) risultano destinati a due camere da letto con bagno, deposito biancheria, spogliatoio, bagno e balcone.

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

Firmato Da: MASSIMO PIRAS Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7d0469bb340d21a25c3a645e204f94f4

Completano la consistenza dell'immobile al piano terra: due locali tecnici accessibili, esclusivamente, dall'esterno (foto 4 e foto 55-56); un cortile coperto che consente l'accesso diretto alla cucina per lo scarico merci (foto 57); una zona destinata alla ristorazione ottenuta mediante chiusura abusiva di una veranda e di un pergolato sul prospetto laterale ovest (foto 58 e 59); due loggiati (foto 60 e 61), di cui uno ottenuto mediante la realizzazione di un tavolato orizzontale a chiusura di un pergolato, che nel progetto approvato era previsto ad aria passante; la porzione non edificata del mappale 285 di cui quella anteriore adibita a parcheggio sterrato (foto 1) e quella posteriore, pavimentata, atta ad ospitare attività ludiche all'aperto (foto 62 e 63).

Altresì, si segnala che sul mappale 285 ricadono:

- una minima porzione dell'ampio barbecue (foto 64) utilizzato a servizio dell'attività agrituristica, il quale, così come riscontrabile dalla planimetria generale di progetto (All.4) e dalla sovrapposizione tra l'ortofoto e la mappa catastale (elaborata dal sottoscritto CTU – All.9) insiste per la quasi totalità sul confinate mappale 31 non oggetto di pignoramento, sul quale ricadono anche un serbatoio in c.a. ed alcune strutture precarie (foto 65 e 66), utilizzate per il ricovero degli animali domestici;
- un pozzo artesiano (foto 64) ubicato tra la struttura agrituristica e la zona barbecue;

Completano la consistenza al primo piano: il vano scala di collegamento tra i due livelli coperto con una struttura lignea non prevista in progetto (foto 67 e 68); un ampio loggiato (foto 69 e 70) ottenuto mediante la realizzazione di un tavolato orizzontale a chiusura di un pergolato, che nel progetto approvato era previsto ad aria passante; due terrazze a livello scoperte (foto 71 e 72).

Poiché l'immobile presenta alcune difformità di costruzione, che verranno meglio specificate nel successivo paragrafo 5.5, le superfici dell'immobile vengono

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

Firmato Da: MASSIMO PIRAS Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7d0469bb340d121a25c3a645e204f94f4

calcolate sulla base delle planimetrie di massima (All.8), redatte dal sottoscritto CTU, dove sono evidenziate le difformità di costruzione ritenute regolarizzabili.

Sulla base delle suddette planimetrie e dei relativi schemi grafici (All.8) sono state calcolate le seguenti superfici:

S1 - superficie lorda coperta piano terra (ristorazione, sale comuni e camere): 636 mq circa;

S2 - superficie lorda coperta piano terra locali tecnici: 12 mq circa;

S3 - superficie lorda cortile dante accesso diretto alla cucina: 18 mq circa;

S4 - superficie dei loggiati al piano terra: 151 mq circa;

S5 - superficie veranda coperta al piano terra: 44 mq circa;

S6 - superficie del pergolato al piano terra: 93 mq circa;

S7 - superficie lorda coperta piano primo: 106 mq circa;

S8 - superficie del loggiato al primo piano: 64 mq circa;

S9 - superficie complessiva delle terrazze al primo piano: 40 mq circa;

S10 - superficie del vano scala: 8 mq circa;

S11 - superficie del lotto non edificata: 3.450 mq circa.

Sommando alla superficie lorda coperta dei piani terra e primo; il 50% della superficie dei locali tecnici, del cortile dante accesso diretto alla cucina e del vano scala; il 25% della superficie dei loggiati e della veranda coperta; il 20% della superficie del pergolato e delle terrazze al primo piano e il 3% della superficie del mappale 285 non edificata, si ottiene una superficie commerciale di circa 957 mq, come da sottostante tabella riepilogativa.

	Sup. (mq)	%	Sup.comm. (mq)
S1+S7	742	100	742,00
S2+S3+S10	38	50	19,00
S4+S5+S8	259	25	65,00
S6+S9	133	20	27,00

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

Firmato Da: MASSIMO PIRAS Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7d0469bb340d21a25c3a645e204f94f4

S11	3.450	3	104,00
			957,00

Caratteristiche tecniche e di finitura

Strutture: Struttura portante del fabbricato mista in muratura e cemento armato; solaio d'interpiano in latero-cemento; solai di copertura a falde inclinate in legno con sovrastante manto di tegole; solai di copertura piani del tipo misto in latero-cemento; tramezzi in laterizio.

Finiture: prospetti del fabbricato intonacati e tinteggiati; pareti della cucina e dei bagni parzialmente rivestite con piastrelle in gres; restanti pareti interne intonacate e tinteggiate; pavimenti in cottoforte smaltati dotati di zoccolino battiscopa; porte interne in legno; serramenti esterni in legno e vetro dotati di scurini in legno.

Impianti: impianti idrico ed elettrico incassati nella muratura; impianto di condizionamento a pompa di calore con sistema di diffusione a bocchette la cui unità esterna ricade sul mappale 31 non oggetto di pignoramento (foto 73); nella sala ristorante è presente un termo-camino (foto 74); bagni dotati delle apparecchiature igienico sanitarie complete di rubinetteria.

Le camere a destinazione ricettiva risultavano dotate di presa ethernet e presa TV.

L'approvvigionamento idrico ai fini potabili della struttura agrituristica è garantito da un sistema di accumulo composto da un serbatoio in cemento armato da 10.000 litri idoneo per l'uso alimentare e dal relativo gruppo di pressurizzazione (foto 75), il quale, però come già detto, sulla base della documentazione cartografica acquisita ed elaborata dal sottoscritto CTU (All.9), risulta ricadere interamente sul mappale 31 non oggetto di pignoramento.

L'azienda è dotata di un impianto di depurazione interrato, ubicato sul mappale 284 (ex 28/a), le cui acque reflue trattate venivano disperse per sub-irrigazione sui mappali 17 e 18.

Stato d'uso e di manutenzione: per quanto accertato durante il sopralluogo, lo

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

Firmato Da: MASSIMO PIRAS Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7d0469bb340d21a25c3a645e204f94f4

stato d'uso e di manutenzione può definirsi normale per quanto riguarda il blocco destinato alla ristorazione e alle attività ludiche. Per quanto riguarda le camere al piano terra, si segnala la presenza di problematiche connesse con fenomeni di risalita capillare sulle murature, di condensa sulle pareti e di infiltrazioni provenienti dalla copertura in occasione degli eventi piovosi. Dette problematiche interessano in misura maggiore le camere nn.7, 8, 9, 10 e 11 (foto 22-24-28-31-45), mentre sono meno evidenti nelle camere 4, 5 e 6 (foto 33-35-37). In detti ambienti, i fenomeni sopra descritti hanno comportato, in modo più o meno diffuso, l'ammaloramento degli intonaci e delle pitture, così come risulta evidente nel prospetto orientato a nord (foto 76 e 77).

Non si segnalano particolari problematiche per quanto riguarda le restanti camere al piano terra e gli ambienti costituenti il primo piano, ad eccezione di un muro perimetrale che presenta alla sua base porzioni di intonaco e di tinteggiature ammalorate (foto 78).

In generale, l'immobile necessita di interventi di manutenzione sia straordinaria, sia ordinaria per l'eliminazione delle problematiche sopra descritte.

2) Struttura serricola - C.F. mappale 307 sub 1 (graffato al 285 sub 1)

Come si rileva dalle planimetrie di progetto (All.4) e catastale (All.2), coincidenti con lo stato di fatto, l'immobile in esame (foto da 79 a 84) risulta edificato su un unico livello fuori terra.

Lo stesso, secondo le indicazioni progettuali, era destinato a struttura serricola per lo svolgimento dell'attività agricola funzionale all'attività agrituristica; precisamente il locale era da adibirsi a sala di pre-selezione ortaggi.

Al momento del sopralluogo, si è potuto accertare che presso l'immobile non veniva esercitata alcuna attività e che lo stesso, in precedenza, era stato utilizzato per il ricovero di capi ovi-caprini.

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

Firmato Da: MASSIMO PIRAS Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7d0469bb340d21a25c3a645e204f94f4

La struttura risultava costituita da un unico ampio vano accessibile da una sorta di loggiato tramite due ingressi distinti e risultava raggiungibile percorrendo la viabilità interna all'azienda.

Sulla base della planimetria di progetto (All.4), sono state calcolate le seguenti superfici:

- superficie lorda coperta del capannone: 535 mq circa;
- superficie del loggiato di ingresso: 145 mq circa.

Sommando alla superficie lorda coperta del capannone, il 50% della superficie del loggiato di ingresso, si ottiene una superficie commerciale di circa 607 mq.

Caratteristiche tecniche e di finitura

Strutture e finiture: Struttura portante del fabbricato in acciaio; copertura in pannelli coibentati sorretti da correntini e capriate metalliche; pareti perimetrali in parte realizzate con pannelli coibentati sormontate da elementi in ferro-vetro ed in parte realizzate con soli pannelli coibentati. La pavimentazione risultava realizzata con un battuto di cemento.

Impianti: la struttura serricola è dotata di impianto elettrico con cavi a vista e di impianto idrico anch'esso con tubazioni a vista. L'approvvigionamento idrico era garantito dal pozzo artesiano ubicato sul mappale 285 (foto 64).

Stato d'uso e di manutenzione: per quanto accertato durante il sopralluogo, lo stato d'uso e di manutenzione può definirsi normale.

3) Terreni aziendali pignorati

Come già riferito ad inizio paragrafo, il compendio aziendale è costituito oltre che dai fabbricati sopra descritti, anche da 23 terreni pignorati, di cui 22 ricadono nel Foglio 29 costituendo un unico grande appezzamento della superficie catastale complessiva di 154.958 mq ubicato in località Bruncu Cresia, mentre il restante terreno, ubicato in località Roia Figus, è individuato dal mappale 601 del Foglio 18 e

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

Firmato Da: MASSIMO PIRAS Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7d0469bb340d21a25c3a645e204f94f4

risulta separato dall'appezzamento suddetto.

Terreni aziendali Foglio 29

Come si rileva dalla foto aerea (All.10), per poter accedere all'appezzamento individuato dai mappali del Foglio 29 è necessario percorrere per circa 2 km e mezzo la SP52 a partire dalla sua intersezione con la SS E25 (SS131), per poi imboccare, sulla destra, una strada sterrata che, una volta guadato il Rio Sa Mitza, conduce al cancello di accesso posto sul mappale 25 (foto 85).

Come già riferito nei precedenti paragrafi, l'appezzamento di terreno (foto da 86 a 99) risulta costituito dai mappali 8, 9, 11, 12, 13, 15, 17, 18, 19, 20, 25, 26, 27, 29, 37, 39, 46, 75, 174, 181, 284, 301 e 303 per una superficie catastale complessiva di 154.958 mq.

Sulla base delle visure catastali si rileva che l'appezzamento è suddivisibile nelle seguenti macro tipologie colturali: seminativo, pascolo e vigneto.

Nella sottostante tabella, ad eccezione degli enti urbani, si riportano nel dettaglio per ciascun mappale la tipologia colturale e la relativa estensione:

Comune censuario	Foglio	Mappale	Coltura/Estensione (mq)			Superficie TOT (mq)
Sardara	29	8	Seminativo (AA)	Pascolo (AB)	--	6.385
			4.265	2.120	--	
		9	Seminativo irriguo			1.380
		11	Seminativo (AA)	Pascolo (AB)	--	2.160
			263	1.897	--	
		12	Seminativo (AA)	Pascolo (AB)	--	2.120
			453	1.667	--	
		13	Seminativo (AA)	Vigneto (AB)	Pascolo (AC)	2.405
			1.245	32	1.128	
		15	Pascolo			5.465
		17	Seminativo	Pascolo	--	3.600

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

Firmato Da: MASSIMO PIRAS Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7d0469bb340d21a25c3a645e204f94f4

		(AA)	arborato (AB)		
		3.004	596	--	
	18	Seminativo (AA)	Pascolo (AB)	--	4.580
		3.500	1.080	--	
	19	Seminativo (AA)	Pascolo (AB)	--	1.605
		1.405	200	--	
	20	Seminativo (AA)	Pascolo (AB)	--	5.430
		4.639	791	--	
	25	Pascolo			4.200
	26	Seminativo (AA)	Vigneto (AB)	Pascolo (AC)	12.765
		3.282	4.499	4.984	
	27	Vigneto (AA)	Pascolo (AB)	--	6.580
		3.569	3.011	--	
	29	Pascolo			2.720
	37	Pascolo			5.815
	39	Pascolo			2.340
	46	Pascolo			5.345
	75	Seminativo irriguo			33.320
	174	Seminativo (AA)	Pascolo (AB)	--	5.750
		773	4.977	--	
	181	Pascolo			19.110
	284	Pascolo			13.205
	301	Pascolo			6.904
	303	Seminativo			1.774
					154.958

Sulla base delle superfici catastali, sono state determinate per ciascuna tipologia colturale le seguenti estensioni: seminativo 24.603 mq; seminativo irriguo 34.700 mq; pascolo 86.959 mq; pascolo arborato 596 mq; vigneto 8.100 mq.

La giacitura dell'appezzamento è collinare con andamento declive verso il Rio Sa Mitza.

Durante il sopralluogo si è accertato che il fondo risultava, in generale, non coltivato

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

Firmato Da: MASSIMO PIRAS Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7d0469bb340d21a25c3a645e204f94f4

e parzialmente ricoperto da vegetazione spontanea. In una sua porzione si è rilevata la presenza di un vigneto dismesso a seguito di un attacco di peronospora occorso nel 2017, mentre alcune zone erano destinate alla coltivazione di orzo e alla produzione di foraggio. Si segnala che all'interno del fondo, nei pressi del cancello di ingresso all'azienda, è presente un ulteriore pozzo artesiano destinato all'uso irriguo.

Altresì, sul mappale 39 si è rilevata la presenza di alcune strutture precarie utilizzate per il ricovero di animali domestici (foto 1-100-101).

All'interno dell'appezzamento in esame si sviluppa la viabilità interpoderale che consente l'accesso ai due fabbricati descritti in precedenza. Come si desume dalla sovrapposizione di dettaglio tra l'orto-foto e la mappa catastale (All.9), si segnala che un tratto di detta viabilità, più precisamente quello che consente l'accesso alla struttura serricola, si sviluppa all'interno del mappale 31 che non risulta oggetto di pignoramento.

I confini dell'appezzamento in questione risultano parzialmente materializzati con una recinzione in paletti in ferro e rete metallica. Si precisa che la chiudenda perimetrale (recinzione) dell'azienda ingloba anche mappali e/o parti di questi non oggetto di pignoramento.

Terreno aziendale Foglio 18 Mappale 601

Come si rileva dalla foto aerea (All.10), per poter accedere al mappale 601 è necessario percorrere per circa 2 km e mezzo la SP52 a partire dalla sua intersezione con la SS E25 (SS131), per poi imboccare sulla sinistra, lo stradello vicinale "serreigheddu" da percorrere per circa 1,5 km.

Il terreno (foto 102 e 103) si estende su una superficie catastale di 10.970 mq, di cui 8.166 mq classificati come seminativo e 2.854 mq classificati come uliveto.

Al momento del sopralluogo si è rilevato che la giacitura del mappale risultava

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

Firmato Da: MASSIMO PIRAS Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7d0469bb340d21a25c3a645e204f94f4

pressoché piana e leggermente inclinata e che lo stesso era utilizzato per la produzione di foraggio. Per tale motivo, ai fini della valutazione dell'immobile l'intera sua superficie verrà considerata alla stregua di un seminativo. I confini risultavano parzialmente materializzati da siepi di vegetazione.

5.3 DATI URBANISTICI

Dall'esame del certificato di destinazione urbanistica (All.6), si rileva che i mappali 8, 9, 11, 12, 13, 15, 17, 18, 19, 20, 25, 26, 27, 29, 37, 39, 46, 75 parte, 174, 181 parte, 284, 285, 301, 303 e 307 del Foglio 29, ricadono in zona classificata E – agricola – sottozona E5 "Aree marginali per attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale", i mappali 75 parte e 181 parte del Foglio 29 ricadono in zona E – agricola – sottozona E2a "Aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni" ed il mappale 601 del Foglio 18 ricade in zona agricola E2 "zona agricola di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva".

Le prescrizioni urbanistiche per dette sottozone sono regolate dall'art.16 delle NTA del P.U.C. che, sinteticamente, si riportano di seguito.

"**Art. 16 - Zona E: Agricola**

16.1

La presente normativa, in attuazione degli articoli 5 e 8 della L.R. 22 dicembre 1989, n°45, disciplina l'uso e l'edificazione del territorio agricolo del comune di Sardara e persegue le presenti finalità:

a) Valorizzare le vocazioni produttive della zona agricola garantendo, al contempo, la tutela del suolo e delle emergenze ambientali di pregio;

b) incoraggiare la permanenza, nelle zone classificate agricole, della popolazione rurale in condizioni civili ed adeguate alle esigenze sociali

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

Firmato Da: MASSIMO PIRAS Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7d0469bb340d21a25c3a645e204f94f4

attuali;

c) favorire il recupero funzionale ed estetico del patrimonio edilizio esistente sia per l'utilizzo aziendale che per quello abitativo.

16.2

... omissis ...

1. Nelle zone E2, E2a ed E5 sono ammesse le seguenti costruzioni:
   a) fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali;
   b) fabbricati per agriturismo, così come disciplinati dal successivo art.18.9[4];
   c) fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva);
   d) strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossico-dipendenti e per il recupero del disagio sociale.
2. Gli indici massimi da applicare sono i seguenti:
   a) residenze: 0,03 mc/mq nella zona E2 e E2a, 0,02 mc/mq nella zona E5;
   b) per i fabbricati di cui alla lett. a) del precedente comma 0,20 mc/mq nella zona E2 ed E2a, 0,10 mc/mq nella zona E5.
   c) 0,01 mc/mq per i fabbricati di cui alla lett. c) del precedente comma;
   d) fino a 0,10 mc/mq per le strutture di cui alla lett. d) del precedente comma.
3. Ai fini edificatori la superficie minima di intervento è in via generale stabilita in ha 1,00, salvo per quanto riguarda gli impianti serricoli per i quali saranno sufficienti ha 0,50
4. per le residenze, la superficie minima di intervento è di ha 2,00.

ZONE E2a: nelle zone E2a, sono ammesse le coltivazioni agrarie che non

[4] Si segnala che, per un mero errore materiale di scrittura presente nelle NTA, nel certificato di destinazione urbanistica è indicato il riferimento all'art.18.9 anziché all'art.16.9

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

Firmato Da: MASSIMO PIRAS Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7d0469bb340d21a25c3a645e204f94f4

comportino aratura profonda. Per tutti i lavori che comportino sbancamenti e/o lavori edilizi di qualsiasi natura, i relativi progetti devono essere preventivamente trasmessi alla Soprintendenza archeologica per il parere di competenza. In ogni caso, la stessa deve essere preavvisata della data d'inizio dei lavori.

Con Deliberazione del Consiglio Comunale, l'indice di cui al punto a del comma 2 del presente articolo potrà essere elevato fino a:

- 0.10 mc/mq, oltre che per i punti di ristoro, anche per attrezzature ed impianti di carattere particolare, che, per la loro natura, non possono essere localizzati in altre zone omogenee;
- 1.00 mc/mq per impianti di interesse pubblico, quali cabine ENEL, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili.

Con Deliberazione del Consiglio Comunale l'indice di cui al punto b del comma 2 del presente articolo potrà essere elevato fino a 0.50 mc/mq in presenza di particolari esigenze, purché le opere siano ubicate ad una distanza dal perimetro urbano di m. 500.

Per interventi con indici superiori a quelli sopra indicati o, comunque, con volumi superiori a 3000 mc, o con numero di addetti superiori a 20 unità, o con numero di capi bovini superiori a 100 unità (o numero equivalente di capi di altra specie), la realizzazione dell'intervento è subordinata, oltre che a conforme deliberazione del Consiglio Comunale, al parere favorevole dell'Assessorato Regionale EE.LL., sentita la Commissione Urbanistica Regionale, che dovrà essere espresso entro 30 giorni dal ricevimento della pratica.

Ai fini del computo della volumetria è ammissibile utilizzare anche appezzamenti non contigui ma che siano al servizio dell'azienda.

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

Firmato Da: MASSIMO PIRAS Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7d0469bb340d21a25c3a645e204f94f4

Tali volumetrie possono essere concentrate in lotti di almeno 5.000 mq compresi nella fascia di km. 1.00 intorno all'abitato solo se oltre il 50% della superficie dei terreni interessati è compresa in tale fascia di km. 1.00

I terreni producenti tali volumi dovranno essere assoggettati, mediante pubblico atto, ad appropriate servitù.

Le serre non sono soggette a concessione, ma solo ad autorizzazione. Conseguentemente non deve essere corrisposto alcun contributo di concessione.

Per ottenere il rilascio della concessione o autorizzazione è necessario comunque dimostrare la possibilità di accesso al lotto mediante una strada di penetrazione direttamente collegata alla viabilità pubblica del territorio e di larghezza non inferiore a m. 3.00.

Quando il fabbricato non è costruito sul confine, il distacco da esso dovrà essere di almeno m. 6,00 e dal filo della strada di m. 10,00, salvo quanto predisposto dal Codice della strada.

5. I fabbricati di cui al punto 1 lettere a e c dovranno essere realizzati su un unico piano di altezza non superiore a metri 5,00. Altezze maggiori potranno essere concesse solo in presenza di dimostrate esigenze aziendali. I volumi residenziali potranno essere distribuiti su 2 piani per un'altezza massima di metri 7.50. - E' concessa la possibilità di realizzare porticati e tettoie aperte. In tal caso la superficie lorda dei loggiati e tettoie non potrà superare il 20% della superficie coperta dei fabbricati principali.

Qualora il richiedente la concessione intenda realizzare sia fabbricati per la residenza, sia fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e/o zootecnica del fondo, l'edificazione è sottoposta alle seguenti regole:

1. La verifica dell'indice fondiario deve essere fatta deducendo la quota parte di

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

Firmato Da: MASSIMO PIRAS Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7d0469bb340d21a25c3a645e204f94f4

superficie del lotto impegnata da una delle due volumetrie di cui sopra.

2. Le volumetrie ad uso residenziale dovranno essere realizzate, in un unico fabbricato, separato dagli altri ad uso non residenziale, nel rispetto delle distanze previste per i Comuni di terza classe qualora i fabbricati siano connessi con la conduzione zootecnica ovvero comportino la lavorazione o lo stoccaggio di materie nocive.

   Per i fabbricati non residenziali è vietato l'uso di locali scantinati e sottotetti praticabili. Per tutti i fabbricati è obbligatoria la copertura a tetto.

3. Il concessionario deve impegnarsi con dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà a vincolare al fondo le strutture edilizie progettate e a non frazionare la superficie impegnata individuata dal progetto. A tal fine l'Ufficio Tecnico si doterà di opportuno registro dove verranno riportati gli estremi dell'impegno e i lotti interessati.

Nelle aziende inferiori ad 1 ha si potrà realizzare un locale appoggio di altezza massima m 3,50 e superficie lorda mq 20, previa verifica dell'indice fondiario 0,20 mc/mq.

16.5 Restauro e ampliamento

1. Per le costruzioni esistenti nelle zone agricole sono ammessi la manutenzione ordinaria e straordinaria, i restauri, la ristrutturazione e l'ampliamento nei limiti consentiti dagli Strumenti Urbanistici nonché, ad eccezione degli edifici soggetti a vincolo monumentale ed artistico, la demolizione e la ricostruzione in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità.
2. La destinazione d'uso di costruzioni esistenti, non più funzionali alle esigenze del fondo, potrà essere mutata a condizione che venga verificato l'indice

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

Firmato Da: MASSIMO PIRAS Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7d0469bb340d21a25c3a645e204f94f4

fondiario di cui all'art. 18.4[5]

3. L'ampliamento del volume residenziale deve essere realizzato utilizzando l'eventuale parte rustica contigua all'edificio, sempreché non necessaria alla conduzione del fondo e a condizione che venga verificato l'indice fondiario di cui all'art. 18.4[6].

16.6 Annessi rustici, allevamenti zootecnico industriali e altri insediamenti produttivi agricoli

1. I nuovi fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi debbono distare almeno 50 mt dai confini di proprietà. Detti fabbricati debbono distare altresì 500 mt se trattasi di allevamento per suini, 300 mt per avicunicoli e 100 mt per bovini, ovicaprini ed equini, dal limite delle zone territoriali A, B, C, F, G.
2. i fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi dovranno avere un rapporto di copertura con l'area di pertinenza non superiore al 50%.
3. Le distanze di cui ai commi precedenti, non si applicano agli impianti di acquacoltura e itticoltura e ai fabbricati di loro pertinenza.
4. I fabbricati per gli insediamenti produttivi di tipo agro-industriale saranno ubicati in aree a tale scopo destinate nelle zone territoriali omogenee di tipo 'D', fatti salvi gli ampliamenti degli insediamenti preesistenti, alla data di entrata in vigore della presente Normativa, di cooperative e di associazioni di produttori agricoli. Potranno essere viceversa ubicati in zona agricola gli insediamenti di trasformazione per i quali non vi sia la necessità di usufruire di servizi attrezzati di depurazione.
5. Il rapporto di copertura per gli insediamenti di tipo agro-industriale non può

[5] Si segnala che, per un mero errore materiale di scrittura presente nelle NTA, nel certificato di destinazione urbanistica è indicato il riferimento all'art.18.4 anziché all'art.16.4

[6] Si segnala che, per un mero errore materiale di scrittura presente nelle NTA, nel certificato di destinazione urbanistica è indicato il riferimento all'art.18.4 anziché all'art.16.4

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

Firmato Da: MASSIMO PIRAS Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7d0469bb340d21a25c3a645e204f94f4

superare il 50% dell'area di pertinenza. Le serre fisse, senza strutture murarie fuori terra, sono considerate a tutti gli effetti strutture di protezione delle colture agrarie con regime normato dall'art. 878 del C.C. per quanto attiene le distanze dai confini di proprietà.

6. Le serre fisse, caratterizzate da strutture murarie fuori terra, nonché gli impianti di acquacoltura e per agricoltura specializzata, sono ammesse nei limiti di un rapporto di copertura del 50% del fondo in cui insistono, senza limiti, al contempo, di volumetria.
7. Ogni serra purché volta alla protezione o forzatura delle colture, può essere installata previa autorizzazione edilizia, fermo restando nelle zone vincolate, l'obbligo di acquisire il prescritto provvedimento autorizzativo di cui alla Legge 29 giugno 1939, n°1497.

16.7 Edifici in fregio alle strade.

1. Per gli edifici esistenti ubicati nelle zone di protezione delle strade di cui al codice della strada e in quelle di rispetto vincolate come inedificabili dal P.U.C. sono consentite le seguenti opere:
   a) Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'art. 31 della Legge 5 agosto 1978, n°457;
   b) dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;
   c) ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente.
2. Gli interventi edilizi saranno autorizzati purché non portino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale.
3. Nel caso di esproprio di un edificio per la realizzazione o l'ampliamento di strade e per la realizzazione di opere pubbliche in genere, e nei casi di demolizione è consentita la ricostruzione con il mantenimento delle

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

Firmato Da: MASSIMO PIRAS Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7d0469bb340d21a25c3a645e204f94f4

destinazioni d'uso, nei limiti di cui al primo comma dell'art. 4, in area agricola adiacente anche inferiore alla superficie minima di cui all'art.18.4[7].

16.8 Smaltimento dei reflui

Ferme restando le prescrizioni di cui alla Legge 10 maggio 1976, n° 319 e circolare di attuazione, nonché quelle di cui al D.A.D.A. n° 34/1997, e fino alla entrata in vigore di nuove norme statali o regionali in materia, le abitazioni in zona agricola, che non siano allacciate alle fognature comunali, dovranno essere dotate, secondo la natura del sottosuolo, di adeguato sistema di smaltimento, entro tre anni dall'entrata in vigore del D.P.G.R. N° 228/94, eliminando lo scarico delle acque usate nei bacini a cielo aperto in campagna; entro lo stesso tempo gli insediamenti agro-industriali e gli allevamenti zootecnici intensivi dovranno essere dotati di sistemi di smaltimento o depurazione approvati dalla Amministrazione Comunale.
Valgono in ogni caso le eventuali norme maggiormente restrittive stabilite dai regolamenti comunali.

Nelle zone classificate di bonifica devono altresì essere rispettate le eventuali prescrizioni del consorzio di bonifica.

16.9 Agriturismo

1. È consentito, nelle zone E, l'esercizio dell'agriturismo, quale attività collaterale od ausiliare a quella agricola e/o zootecnica. Qualora venga richiesta la concessione edilizia per la realizzazione di nuove strutture aziendali comprendenti l'attività agrituristica, sono ammessi:

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

[7] Si segnala che, per un mero errore materiale di scrittura presente nelle NTA, nel certificato di destinazione urbanistica è indicato il riferimento all'art.18.4 anziché all'art.16.4

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

Firmato Da: MASSIMO PIRAS Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7d0469bb340d21a25c3a645e204f94f4

piazzole e 15 campeggiatori.

2) Per le aziende di dimensioni superiori è stabilito un incremento di un posto letto e di un campeggiatore per ogni ettaro oltre i 10, con il limite massimo di 12 camere e 20 posti letto e di 10 piazzole e 30 campeggiatori.
3) In aggiunta agli ospiti di cui ai commi 1 e 2, possono essere ospitate persone singole, comitive o gruppi organizzati per il solo consumo dei pasti, e comunque in numero non superiore a 80 coperti per pasto.

2. Per ogni posto letto va computata una cubatura massima di 50 mc. Le volumetrie per i posti letto con destinazione agrituristica sono aggiuntive rispetto ai volumi massimi ammissibili per la residenza nella medesima azienda agricola in cui si esercita l'attività agrituristica. La superficie minima del fondo non deve essere inferiore a ha 3,00.
3. Il concessionario con atto d'obbligo deve impegnarsi a vincolare al fondo le strutture edilizie, a non frazionare una superficie non inferiore a ha 3,00 individuata nel progetto e a mantenere la destinazione agrituristica dei posti letto. Si applicano gli stessi indici e parametri prescritti per le zone E.
4. Il progetto edilizio deve prevedere sia le residenze sia le attrezzature e gli impianti, a meno che essi preesistano e siano adeguati alla produzione indicata nel progetto.

16.10 Punti di ristoro

Per punti di ristoro devono intendersi i bar, i ristoranti e le tavole calde, cui possono essere annesse, purché di dimensioni limitate, altre strutture di servizio relative ai posti letto nel numero massimo di venti ed altre attività sportive e ricreative.

La realizzazione dei punti di ristoro è ammessa quando siano ubicati ad una distanza dal perimetro urbano non inferiore a m: 500.

1) Sono ammessi anche punti di ristoro indipendenti da una azienda

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

Firmato Da: MASSIMO PIRAS Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7d0469bb340d21a25c3a645e204f94f4

agricola, dotati di non più di venti posti letto, con indice fondiario di 0,01 mc/mq incrementabile con delibera del Consiglio Comunale fino a 0,10 mc/mq.

2) Il lotto minimo vincolato per la realizzazione di nuovi punti di ristoro isolati deve essere di ha 3,00.

3) In tal caso, quando il punto di ristoro è incluso in un fondo agricolo che comprende attrezzature e residenze, alla superficie minima di ha 3,00 vincolata al punto di ristoro, va aggiunta quella minima di ha 3,00 relativa al fondo agricolo".

5.4 CONFORMITÀ DATI DEL PIGNORAMENTO

I dati catastali riportati nell'atto di pignoramento individuano correttamente gli immobili sottoposti ad esecuzione forzata. Si ribadisce che gli immobili in esame risultano intestati alla ditta catastale [redacted] vecchia denominazione sociale della società [redacted] indicata nell'atto di pignoramento. Entrambe le società sono identificate con il medesimo codice fiscale e partiva I[redacted]

5.5 DIFFORMITÀ DI COSTRUZIONE

5.5.1 Fabbricato a destinazione agrituristica – mappale 285 sub 1

Dall'esame della documentazione trasmessa dal Comune di Sardara in data 30.04.2024, si è desunto che l'immobile in oggetto è stato realizzato sulla base dei seguenti titoli abilitativi (All.4):

- Concessione Edilizia n.15/2007 intestata alla ditta [redacted] & C.;
- Concessione Edilizia n.32/2008 (Variante alla concessione n.15/2007)

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

Firmato Da: MASSIMO PIRAS Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATE S.CA G1 Serial#: 7d0469bb340d121a25c3a645e204f94f4

intestata alla ditta [redacted];

- Pratica DUAP Prot.8285/2009 (Variante alla concessione n.32/2008) intestata alla ditta [redacted];
- Pratica DUAP Prot.119/2009 (Variante alla DUAP Prot.8285/2009) intestata alla ditta [redacted] & C.;
- Variante Prot.4482/2011 alla DUAP Prot.119/2009 intestata alla ditta [redacted]. (ultimo progetto approvato).

Dal confronto tra le planimetrie stato attuale, redatte dal sottoscritto CTU (All.8), e quelle dell'ultimo progetto approvato (Variante Prot.4482/2011 – All.4) sono state rilevate le seguenti difformità di costruzione:

a) ampliamento della zona ristorazione al piano terra mediante la chiusura verticale di una veranda e la chiusura, sia verticale, sia orizzontale, di un pergolato, previsto in progetto ad aria passante, con formazione di unico ambiente. Tale ampliamento ha comportato un aumento della volumetria (circa 310 mc) e della superficie coperta (circa 137 mq) del fabbricato;

b) costituzione di un loggiato al piano terra a seguito della chiusura orizzontale di un pergolato, previsto in progetto ad aria passante, mediante posa in opera di un tavolato ligneo protetto con guaina impermeabilizzante.

c) copertura orizzontale del vano scala esterno, mediante realizzazione di un tavolato ligneo, protetto con guaina impermeabilizzante, sostenuta da una struttura portante costituita da montanti e travi in legno;

d) costituzione di un miniappartamento al primo piano mediante fusione di un insieme di ambienti, che in progetto risultavano destinati a due camere da letto con bagno, deposito biancheria, spogliatoio, bagno e balcone. Tale modifica ha comportato un incremento volumetrico di circa 10 mc a causa della chiusura del balcone;

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

Firmato Da: MASSIMO PIRAS Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7d0469bb340d21a25c3a645e204f94f4

e) costituzione di una veranda coperta al primo piano a seguito della chiusura orizzontale di un pergolato, previsto in progetto ad aria passante, mediante posa in opera di un tavolato ligneo protetto con guaina impermeabilizzante;

f) il barbecue a servizio dell'attività agrituristica è stato realizzato in difformità rispetto a quello riportato nell'ultimo progetto approvato. Tuttavia, poiché detta struttura si sviluppa per la quasi totalità sul mappale 31, non oggetto di pignoramento, e per soli 2 mq circa all'interno del mappale 285, il sottoscritto ritiene di non dover entrare nel merito della sussistenza delle condizioni di sanabilità e dei relativi costi di regolarizzazione.

Si ritiene opportuno segnalare che anche le difformità di cui ai punti b), c) ed e) possono aver comportato un incremento volumetrico del fabbricato. Tale eventualità verrà analizzata nel successivo sotto-paragrafo relativo alle ipotesi di sanabilità.

Ipotesi di sanabilità

Poiché le difformità di costruzione sopra descritte sono state poste in essere in epoca successiva al 31.03.2003 e la ragione del credito per cui si procede è successiva all'entrata in vigore della legge regionale n.4/2004, l'acquirente ai pubblici incanti non può utilizzare lo strumento del condono edilizio per la loro regolarizzazione.

Tuttavia, per poter esprimere una valutazione circa l'utilizzo di altre forme di regolarizzazione delle difformità di costruzione sopra elencate, in data 12.08.2024, il sottoscritto ha ritenuto opportuno effettuare un accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sardara, al fine di acquisire un parere dal tecnico comunale, il quale, dopo aver esaminato la documentazione relativa allo stato di fatto, ha fornito tutte le indicazioni utili del caso.

Con riferimento alle difformità di cui al precedente elenco si riporta quanto segue:

a) Ampliamento zona ristorazione: tale modifica ha comportato un aumento di

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

Firmato Da: MASSIMO PIRAS Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7d0469bb340d121a25c3a645e204f94f4

volumetria che sarebbe regolarizzabile dal punto di vista strettamente urbanistico in quanto la volumetria aggiunta abusivamente, pari a circa 310 mc, sommata a quella assentita, pari a 2.430 mc, per complessivi 2.740 mc, risulterebbe inferiore a quella massima edificabile pari a circa 4.054,60 mc – calcolata dal sottoscritto sulla base della superficie complessiva dei mappali pignorati (mq 160.060). Tuttavia, tale ampliamento non può di fatto essere regolarizzato in quanto la sua realizzazione impedisce alla sala ristorazione di ricevere luce e aria diretta dall'esterno con conseguente perdita dei requisiti igienico-sanitari in termini di aero-illuminazione.

Pertanto, alla luce di quanto sopra riportato, il sottoscritto CTU ritiene che debba essere ripristinato lo stato di progetto mediante rimozione delle opere abusive per le quali si stima un costo a corpo di circa **8.000,00 Euro**.

b) Per quanto riguarda la regolarizzazione del loggiato al piano terra, avente una profondità di circa 2,86 metri, occorre far riferimento a quanto disposto dal Regolamento Edilizio Comunale, che, nel merito, prevede che, fino ad una profondità massima di metri 2,00, i loggiati non costituiscono volume, né superficie coperta, mentre la parte eccedente i metri 2,00, deve essere considerata nel calcolo del volume complessivo del fabbricato.

Sulla base di tale prescrizione, l'incremento volumetrico conseguente alla costituzione del loggiato, calcolabile moltiplicando la superficie coperta eccedente la profondità di due metri per l'altezza media del loggiato, risulta pari a circa 100 mc.

Alla luce di tale incremento volumetrico, il volume del fabbricato risulta essere pari a circa 2.530 mc, ottenuto sommando al volume autorizzato (2.430 mc) quello derivante dalla realizzazione del loggiato (100 mc).

Poiché il valore sopra determinato (2.530 mc) risulta essere inferiore alla

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

Firmato Da: MASSIMO PIRAS Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7d0469bb340d121a25c3a645e204f94f4

volumetria massima edificabile (pari a 4.054,60 mc – calcolata dal sottoscritto sulla base della superficie complessiva dei mappali pignorati), si ritiene che l'incremento volumetrico generato dalla realizzazione del loggiato possa essere regolarizzato mediante la presentazione di una pratica edilizia in accertamento di conformità ai sensi dell'art.16 della L.R. n.23/85.

In tal caso, la sanzione da corrispondere al Comune è pari al doppio degli oneri concessori, i quali, secondo le prescrizioni comunali sono pari al 5% del costo di costruzione.

Stimando in circa 20.000,00 Euro il costo di costruzione, si determina una sanzione pari: S_b = € (2 x 0,05 x 20.000,00) = Euro 2.000,00.

c) Per quanto riguarda la copertura del vano scala esterno di accesso al primo piano, il sottoscritto riferisce le sue valutazioni sulla base di quanto disposto dal Regolamento Edilizio Comunale che non ricomprende nel calcolo dei volumi la porzione di vano scala al di sopra della linea di gronda.

Poiché la copertura della scala risulta al di sotto della linea di gronda, il volume sottostante la copertura dev'essere considerato al fine del calcolo del volume complessivo del fabbricato.

Il valore dell'incremento volumetrico conseguente alla copertura della scala è pari a circa 42 mc, ottenuto dal prodotto della superficie occupata dal vano scala (mq 8) per l'altezza media della copertura pari a circa 5,25 m.

Tenuto conto di tale incremento volumetrico, il volume del fabbricato risulta essere pari a circa 2.572 mc, ottenuto sommando al volume calcolato nel precedente punto b) (2.530 mc), quello derivante dalla realizzazione della copertura del vano scala (42 mc).

Poiché il valore sopra determinato (2.572 mc) risulta essere inferiore alla volumetria massima edificabile (pari a 4.054,60 mc – calcolata dal sottoscritto

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

Firmato Da: MASSIMO PIRAS Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7d0469bb340d21a25c3a645e204f94f4

sulla base della superficie complessiva dei mappali pignorati), si ritiene che l'incremento volumetrico generato dalla copertura del vano scala esterno possa essere regolarizzato mediante la presentazione di una pratica edilizia in accertamento di conformità ai sensi dell'art.16 della L.R. n.23/85.

In tal caso, la sanzione da corrispondere al Comune è pari al doppio degli oneri concessori, i quali, secondo le prescrizioni comunali sono pari al 5% del costo di costruzione.

Stimando in circa 2.000,00 Euro il costo di costruzione, si determina una sanzione pari: S_c = € (2 x 0,05 x 2.000,00) = Euro 200,00.

d) La costituzione del miniappartamento, utilizzato saltuariamente dal legale rappresentante della società debitrice come abitazione, ha modificato la destinazione d'uso di alcuni ambienti, che, secondo il progetto approvato dovevano essere dedicati all'esercizio dell'attività agrituristica. Infatti, tale modifica determina una diminuzione della capacità ricettiva della struttura, nonché la soppressione di alcuni spazi funzionali all'esercizio dell'attività.

Inoltre, il miniappartamento non rispetta le norme igienico-sanitarie in quanto due bagni sono accessibili direttamente dalla zona giorno senza l'interposizione di un disimpegno.

Per quanto sopra esposto, il sottoscritto ritiene che debbano essere ripristinate le condizioni di progetto, mediante l'esecuzione di un intervento edilizio di minima entità che si stima a corpo in circa **3.000,00 €**.

e) Per quanto riguarda la regolarizzazione della veranda al primo piano, avente una profondità variabile tra i 3,40 metri ed i 2,50 m, occorre far riferimento a quanto disposto dal Regolamento Edilizio Comunale, che, nel merito, prevede che, fino ad una profondità massima di metri 2,00, i loggiati non costituiscono volume, né superficie coperta, mentre la parte eccedente i metri 2,00, deve

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

Firmato Da: MASSIMO PIRAS Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7d0469bb340d121a25c3a645e204f94f4

essere considerata nel calcolo del volume complessivo del fabbricato.

Sulla base di tale prescrizione, l'incremento volumetrico conseguente alla costituzione del loggiato, calcolabile moltiplicando la superficie coperta eccedente la profondità di due metri per l'altezza media del loggiato, risulta pari a circa 55 mc.

Tenuto conto di tale incremento volumetrico, il volume del fabbricato risulta essere pari a circa 2.627 mc, ottenuto sommando al volume calcolato nel precedente c) (2.572 mc) quello derivante dalla realizzazione del loggiato (55 mc).

Poiché il valore sopra determinato (2.627 mc) risulta essere inferiore alla volumetria massima edificabile (pari a 4.054,60 mc – calcolata dal sottoscritto sulla base della superficie complessiva dei mappali pignorati), si ritiene che l'incremento volumetrico generato dalla realizzazione del loggiato al primo piano possa essere regolarizzato mediante la presentazione di una pratica edilizia in accertamento di conformità ai sensi dell'art.16 della L.R. n.23/85.

In tal caso, la sanzione da corrispondere al Comune è pari al doppio degli oneri concessori, i quali, secondo le prescrizioni comunali sono pari al 5% del costo di costruzione.

Stimando in circa 12.000,00 Euro il costo di costruzione, si determina una sanzione pari: S_e = € (2 x 0,05 x 12.000,00) = Euro 1.200,00.

****

Ai fini della regolarizzazione delle difformità di costruzione ritenute sanabili, si potrà presentare un'unica pratica edilizia in accertamento di conformità ai sensi dell'art.16 della L.R. n.23/85, che prevedrà il pagamento di una sanzione amministrativa il cui ammontare complessivo è così stimato:

Sanzione = S_b + S_c + S_e = € (2.000,00 + 200,00 + 1.200,00) = **€ 3.400,00**.

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

Firmato Da: MASSIMO PIRAS Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7d0469bb340d121a25c3a645e204f94f4

Stima spese tecniche di progettazione

Per la redazione e presentazione della pratica in accertamento di conformità, gli onorari da corrispondere al tecnico si stimano in circa **4.500,00 Euro**.

5.5.2 Fabbricato serricolo – mappale 307 sub 1

Dall'esame della documentazione trasmessa dal Comune di Sardara in data 30.04.2024, si è desunto che l'immobile in oggetto è stato realizzato sulla base della pratica edilizia presentata in data 10.06.2016 di cui al Codice Univoco Suap 502 (All.4).

Al momento del sopralluogo non sono state rilevate difformità di costruzione.

5.5.3 Terreni Foglio 29 Mappali 8, 9, 11, 12, 13, 15, 17, 18, 19, 20, 25, 26, 27, 29, 37, 39, 46, 75, 174, 181, 284, 301 e 303

Sui terreni in esame ricadono le seguenti opere e infrastrutture:

a) Impianto di depurazione;

b) Viabilità interpoderale e relative opere d'arte;

c) Recinzione e cancello di ingresso;

d) Pozzi;

e) Vano tecnico (nicchia) per alloggiamento contatore fornitura elettrica;

f) Strutture precarie per il ricovero di animali domestici.

Le opere di cui ai punti a), b) e c) sono state approvate in conferenza di servizi con Provvedimento Autorizzativo Unico Conclusivo n.28/2010 (All.4). Per quanto riguarda la viabilità poderale, si precisa che con detto provvedimento è stata autorizzata la realizzazione del tratto che si sviluppa dal cancello di ingresso in prossimità del Rio Sa Mitza fino al piazzale di accesso della struttura agrituristica.

Successivamente, con pratica SUAP Codice Univoco 502/2016, relativa alla realizzazione della struttura serricola, è stata autorizzata anche la prosecuzione della viabilità fino al piazzale di accesso all'erigenda struttura.

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

Firmato Da: MASSIMO PIRAS Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7d0469bb340d21a25c3a645e204f94f4

Al momento del sopralluogo si è rilevato che il cancello di ingresso risultava totalmente realizzato con struttura metallica anziché in metallo e inserti lignei come previsto nel progetto approvato ed i pilastrini di sostegno risultavano privi dei rivestimenti in pietra.

I pozzi artesiani di cui al precedente punto d) risultano autorizzati con le seguenti concessioni all'uso (All.4):

- Concessione n. 36 C/2009 Prot. n. 14955 del 3.07.2009 (F.29 Mappale 37);
- Concessione n. 53 C/2009 Prot. n. 29275 del 24.12.2009 (F.29 Mappale 28).

Non si è in grado di precisare se il concessionario sia tuttora in regola con i pagamenti del canone annuo previsto dal R.D. 11 dicembre 1933 n. 1775, la cui omissione, può comportare la decadenza dal diritto di utilizzo della risorsa.

Il vano tecnico di cui al punto e) (foto 104), realizzato in muratura intonacata e tinteggiata all'interno del mappale 25, in adiacenza al cancello di ingresso all'azienda, non risulta rappresentato in alcuna pratica edilizia.

Le strutture precarie di cui al punto f), ricadenti sul mappale 39, risultano realizzate senza alcun titolo abilitativo.

Ipotesi di sanabilità

Per quanto riguarda le difformità rilevate in merito ai punti c) ed e), si ritiene che le stesse possano essere regolarizzate presentando un accertamento di conformità ai sensi dell'art.16 della L.R. n.23/85, il cui rilascio è subordinato all'accertamento della compatibilità paesaggistica, in quanto le opere ricadono all'interno della fascia dei 150 metri dal Rio Sa Mitza.

Le sanzioni da corrispondere per la regolarizzazione delle sopra citate difformità di costruzione sono così definite:

- pagamento di una sanzione minima al Comune di **€ 516,00**, stimata in via discrezionale in quanto riferita ad opere non valutabili in termini di superficie e

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

Firmato Da: MASSIMO PIRAS Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7d0469bb340d21a25c3a645e204f94f4

volume;

- pagamento della sanzione alla R.A.S. per l'ottenimento della compatibilità paesistica in sanatoria. Tale sanzione sarà da determinarsi ai sensi della direttiva n. 2 di cui al n°785 del 8.05.2000, pubblicato nel B.U.R.A.S n°18 del 8.06.2000 e successive integrazioni e modificazioni il cui valore potrà essere compiutamente determinato durante l'iter amministrativo della pratica edilizia, che, tuttavia, si stima in circa **€ 600,00**.

Per quanto riguarda le strutture precarie di cui al punto f), si ritiene che le stesse debbano essere rimosse. Il costo per la rimozione di dette strutture si stima a corpo in circa **1.000,00 €**.

Stima spese tecniche di progettazione

Per la redazione e presentazione della pratica in accertamento di conformità, gli onorari da corrispondere al tecnico si stimano in circa **1.500,00 Euro**.

5.5.4 Terreno Foglio 18 Mappale 601

Sul fondo non è stata rilevata la presenza di abusi edilizi.

5.6 AGIBILITÀ DEGLI IMMOBILI

Sia per la struttura agrituristica, sia per la struttura serricola è presente la dichiarazione di agibilità (All.4). In particolare, per la struttura agrituristica è stata rintracciata la pratica di agibilità SUAP Protocollo 2068 del 23.02.2011, mentre per la struttura serricola è stata rintracciata la pratica di agibilità SUAP Protocollo 5821 del 6.07.2016.

Poiché, allo stato attuale, la struttura agrituristica presenta delle difformità di costruzione, non tutte regolarizzabili, la medesima non soddisfa i requisiti di agibilità in termini di conformità dell'opera rispetto ai progetti approvati, così come richiesto dall'Art.24 comma 1 del D.P.R. n. 380/2011 – "Testo unico dell'edilizia".

Tuttavia, si segnala che, la rimozione delle difformità non sanabili e la

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

Firmato Da: MASSIMO PIRAS Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7d0469bb340d21a25c3a645e204f94f4

regolarizzazione amministrativa di quelle sanabili, riporterebbe la struttura agrituristica al soddisfacimento di tutte le condizioni prescritte dal sopra citato articolo art. 24, e, pertanto consentirebbe l'eventuale presentazione di una nuova Segnalazione Certificata di Agibilità.

5.7 INDICAZIONE DEI COMPROPRIETARI E DIVISIBILITÀ DEL BENE

I beni risultano intestati per una quota pari all'intero alla società debitrice. Come evidenziato nel precedente paragrafo 5.2, al fine di non snaturare le caratteristiche peculiari dell'attività agrituristica, gli stessi sono da accorpare in un unico lotto di vendita.

5.8 STATO DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

Al momento del sopralluogo, il sottoscritto ha verificato che gli immobili pignorati erano nel possesso della società debitrice. In particolare, si segnala che l'appartamentino ricavato al primo piano della struttura agrituristica è saltuariamente utilizzato come alloggio dal legale rappresentante della società debitrice.

5.9 VINCOLI

Sulla base del certificato di destinazione urbanistica (All.6) e delle verifiche condotte mediante l'utilizzo del portale "Sardegnageoportale" della R.A.S., si è accertato che i mappali pignorati, oltre ai vincoli urbanistici esposti nel precedente paragrafo 5.3, sono soggetti ai seguenti ulteriori vincoli:

Foglio 18 Mappale 601

- Ricade parzialmente in zona Hg1 - Aree di pericolosità moderata da frana, disciplinate dalle N.T.A. del P.A.I.;
- ricade parzialmente in zona Rg1 - Aree di rischio geologico moderato, disciplinate dalle N.T.A. del P.A.I.;
- ricade interamente in zona Classe II - Aree prevalentemente residenziali, disciplinate dalle N.T.A. del Piano di Classificazione Acustica;

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

Firmato Da: MASSIMO PIRAS Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7d0469bb340d21a25c3a645e204f94f4

- per quanto nel certificato di destinazione urbanistica sia riportato che il mappale in esame ricada parzialmente in area soggetta alla vincolistica di cui all'art.142 del D.lgs. n.42/2004 (Vincolo_150m - Individuazione, indicativa, della fascia di tutela e di attenzione degli elementi lineari che rappresentano i fiumi, torrenti, corsi d'acqua), il sottoscritto non ha trovato riscontro di detto gravame sul portale della R.A.S. Tuttavia, non si esclude che il vincolo dei 150 metri indicato nel certificato di destinazione urbanistica possa essere ricondotto alla vincolistica di cui all'143 del D.lgs. n.42/2004 per via della presenza di un "alveo inciso" la cui fascia di rispetto di 150 metri, interessa una porzione del mappale 601.

Foglio 29 Mappale 8

- ricade parzialmente in zona Hg1 - Aree di pericolosità moderata da frana, disciplinate dalle N.T.A. del P.A.I.;
- ricade parzialmente in zona Hg2 - Aree di pericolosità media da frana, disciplinate dalle N.T.A. del P.A.I.;
- ricade parzialmente in zona Hg3 - Aree di pericolosità elevata da frana, disciplinate dalle N.T.A. del P.A.I.;
- ricade interamente in zona Rg1 - Aree di rischio geologico moderato, disciplinate dalle N.T.A. del P.A.I.;
- ricade interamente in zona Classe II - Aree prevalentemente residenziali, disciplinate dalle N.T.A. del Piano di Classificazione Acustica;
- ricade parzialmente in zona Hi1 - Aree di pericolosità idrogeologica moderata, disciplinate dalle N.T.A. del P.A.I.;
- ricade parzialmente in zona Hi2 - Aree di pericolosità idrogeologica media, disciplinate dalle N.T.A. del P.A.I.;
- ricade parzialmente in zona Hi3 - Aree di pericolosità idrogeologica alta, disciplinate dalle N.T.A. del P.A.I.;

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

Firmato Da: MASSIMO PIRAS Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7d0469bb340d21a25c3a645e204f94f4

- ricade parzialmente in zona Hi4 - Aree di pericolosità idrogeologica molto alta, disciplinate dalle N.T.A. del P.A.I.
- ricade parzialmente in zona Ri1 - Aree di rischio idrico moderato, disciplinate dalle N.T.A. del P.A.I.;
- ricade parzialmente in zona Ri2 - Aree di rischio idrico medio, disciplinate dalle N.T.A. del P.A.I.
- ricade parzialmente in zona Ri4 - Aree di rischio idrico molto elevato, disciplinate dalle N.T.A. del P.A.I.;
- ricade parzialmente in zona Ri3 - Aree di rischio idrico elevato, disciplinate dalle N.T.A. del P.A.I.;
- ricade parzialmente in zona APF_09/07/2005a - Area percorsa dal fuoco in data 09/07/2005 in zona di altra tipologia
- ricade interamente in zona Vincolo_150m - Individuazione, indicativa, della fascia di tutela e di attenzione degli elementi lineari che rappresentano i fiumi, torrenti, corsi d'acqua, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n.1775, ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.

Foglio 29 Mappale 9

- ricade interamente in zona Hg1 - Aree di pericolosità moderata da frana, disciplinate dalle N.T.A. del P.A.I.;
- ricade interamente in zona Rg1 - Aree di rischio geologico moderato, disciplinate dalle N.T.A. del P.A.I.
- ricade interamente in zona Classe II - Aree prevalentemente residenziali, disciplinate dalle N.T.A. del Piano di Classificazione Acustica
- ricade parzialmente in zona Fascia Stradale Tipo F - Fascia di pertinenza stradale S.P. n. 69,62,52 con larghezza di 30 m, disciplinata dalle N.T.A. del Piano di Classificazione Acustica;

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

Firmato Da: MASSIMO PIRAS Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7d0469bb340d121a25c3a645e204f94f4

- ricade parzialmente in zona Hi1 - Aree di pericolosità idrogeologica moderata, disciplinate dalle N.T.A. del P.A.I.
- ricade parzialmente in zona Hi2 - Aree di pericolosità idrogeologica media, disciplinate dalle N.T.A. del P.A.I.;
- ricade parzialmente in zona Hi3 - Aree di pericolosità idrogeologica alta, disciplinate dalle N.T.A. del P.A.I.;
- ricade parzialmente in zona Hi4 - Aree di pericolosità idrogeologica molto alta, disciplinate dalle N.T.A. del P.A.I.
- ricade parzialmente in zona Ri1 - Aree di rischio idrico moderato, disciplinate dalle N.T.A. del P.A.I.;
- ricade parzialmente in zona Ri2 - Aree di rischio idrico medio, disciplinate dalle N.T.A. del P.A.I.
- ricade parzialmente in zona Ri4 - Aree di rischio idrico molto elevato, disciplinate dalle N.T.A. del P.A.I.
- ricade parzialmente in zona Ri3 - Aree di rischio idrico elevato, disciplinate dalle N.T.A. del P.A.I.
- ricade interamente in zona Vincolo_150m - Individuazione, indicativa, della fascia di tutela e di attenzione degli elementi lineari che rappresentano i fiumi, torrenti, corsi d'acqua, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n.1775, ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.

Foglio 29 Mappale 11

- ricade parzialmente in zona Hg1 - Aree di pericolosità moderata da frana, disciplinate dalle N.T.A. del P.A.I.;
- ricade parzialmente in zona Hg2 - Aree di pericolosità media da frana, disciplinate dalle N.T.A. del P.A.I.;
- ricade interamente in zona Rg1 - Aree di rischio geologico moderato, disciplinate

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

Firmato Da: MASSIMO PIRAS Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7d0469bb340d21a25c3a645e204f94f4

dalle N.T.A. del P.A.I.

- ricade parzialmente in zona Classe II - Aree prevalentemente residenziali, disciplinate dalle N.T.A. del Piano di Classificazione Acustica
- ricade parzialmente in zona APF_09/07/2005a - Area percorsa dal fuoco in data 09/07/2005 in zona di altra tipologia.

Foglio 29 Mappale 12

- ricade parzialmente in zona Hg1 - Aree di pericolosità moderata da frana, disciplinate dalle N.T.A. del P.A.I.;
- ricade parzialmente in zona Hg2 - Aree di pericolosità media da frana, disciplinate dalle N.T.A. del P.A.I.;
- ricade interamente in zona Rg1 - Aree di rischio geologico moderato, disciplinate dalle N.T.A. del P.A.I.;
- ricade interamente in zona Classe II - Aree prevalentemente residenziali, disciplinate dalle N.T.A. del Piano di Classificazione Acustica;
- ricade interamente in zona APF_09/07/2005a - Area percorsa dal fuoco in data 09/07/2005 in zona di altra tipologia.

Foglio 29 Mappale 13

- ricade parzialmente in zona Hg1 - Aree di pericolosità moderata da frana, disciplinate dalle N.T.A. del P.A.I.;
- ricade parzialmente in zona Hg2 - Aree di pericolosità media da frana, disciplinate dalle N.T.A. del P.A.I.;
- ricade interamente in zona Rg1 - Aree di rischio geologico moderato, disciplinate dalle N.T.A. del P.A.I.;
- ricade interamente in zona Classe II - Aree prevalentemente residenziali, disciplinate dalle N.T.A. del Piano di Classificazione Acustica
- ricade interamente in zona APF_09/07/2005a - Area percorsa dal fuoco in data

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

Firmato Da: MASSIMO PIRAS Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7d0469bb340d21a25c3a645e204f94f4

09/07/2005 in zona di altra tipologia;

- ricade parzialmente in zona Vincolo_150m - Individuazione, indicativa, della fascia di tutela e di attenzione degli elementi lineari che rappresentano i fiumi, torrenti, corsi d'acqua, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n.1775, ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.

Foglio 29 Mappale 15

- ricade interamente in zona Hg1 - Aree di pericolosità moderata da frana, disciplinate dalle N.T.A. del P.A.I.;
- ricade interamente in zona Rg1 - Aree di rischio geologico moderato, disciplinate dalle N.T.A. del P.A.I.
- ricade interamente in zona Classe II - Aree prevalentemente residenziali, disciplinate dalle N.T.A. del Piano di Classificazione Acustica;
- ricade interamente in zona APF_09/07/2005a - Area percorsa dal fuoco in data 09/07/2005 in zona di altra tipologia.

Foglio 29 Mappale 17

- ricade parzialmente in zona Hg1 - Aree di pericolosità moderata da frana, disciplinate dalle N.T.A. del P.A.I.;
- ricade parzialmente in zona Hg2 - Aree di pericolosità' media da frana, disciplinate dalle N.T.A. del P.A.I.;
- ricade parzialmente in zona Hg3 - Aree di pericolosità' elevata da frana, disciplinate dalle N.T.A. del P.A.I. ricade interamente in zona Rg1 - Aree di rischio geologico moderato, disciplinate dalle N.T.A. del P.A.I.
- ricade interamente in zona Classe II - Aree prevalentemente residenziali, disciplinate dalle N.T.A. del Piano di Classificazione Acustica;
- ricade parzialmente in zona APF_09/07/2005a - Area percorsa dal fuoco in data 09/07/2005 in zona di altra tipologia;

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

Firmato Da: MASSIMO PIRAS Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7d0469bb340d21a25c3a645e204f94f4

- ricade parzialmente in zona APF_09/07/2005p - Area percorsa dal fuoco in data 09/07/2005 in zona di pascolo;
- ricade interamente in zona Vincolo_150m - Individuazione, indicativa, della fascia di tutela e di attenzione degli elementi lineari che rappresentano i fiumi, torrenti, corsi d' acqua, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n.1775, ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.

Foglio 29 Mappale 18

- ricade parzialmente in zona Hg1 - Aree di pericolosità moderata da frana, disciplinate dalle N.T.A. del P.A.I.;
- ricade parzialmente in zona Hg2 - Aree di pericolosità' media da frana, disciplinate dalle N.T.A. del P.A.I.;
- ricade interamente in zona Rg1 - Aree di rischio geologico moderato, disciplinate dalle N.T.A. del P.A.I.
- ricade interamente in zona Classe II - Aree prevalentemente residenziali, disciplinate dalle N.T.A. del Piano di Classificazione Acustica;
- ricade parzialmente in zona APF_09/07/2005a - Area percorsa dal fuoco in data 09/07/2005 in zona di altra tipologia;
- ricade parzialmente in zona APF_09/07/2005p - Area percorsa dal fuoco in data 09/07/2005 in zona di pascolo;
- ricade parzialmente in zona Vincolo_150m - Individuazione, indicativa, della fascia di tutela e di attenzione degli elementi lineari che rappresentano i fiumi, torrenti, corsi d'acqua, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n.1775, ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.

Foglio 29 Mappale 19

- ricade interamente in zona Hg1 - Aree di pericolosità moderata da frana, disciplinate dalle N.T.A. del P.A.I.;

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

Firmato Da: MASSIMO PIRAS Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7d0469bb340d121a25c3a645e204f94f4

- ricade interamente in zona Rg1 - Aree di rischio geologico moderato, disciplinate dalle N.T.A. del P.A.I.
- ricade interamente in zona Classe II - Aree prevalentemente residenziali, disciplinate dalle N.T.A. del Piano di Classificazione Acustica;
- ricade interamente in zona APF_09/07/2005a - Area percorsa dal fuoco in data 09/07/2005 in zona di altra tipologia.

Foglio 29 Mappale 20

- ricade interamente in zona Hg1 - Aree di pericolosità moderata da frana, disciplinate dalle N.T.A. del P.A.I.;
- ricade interamente in zona Rg1 - Aree di rischio geologico moderato, disciplinate dalle N.T.A. del P.A.I.;
- ricade interamente in zona Classe II - Aree prevalentemente residenziali, disciplinate dalle N.T.A. del Piano di Classificazione Acustica;
- ricade parzialmente in zona APF_09/07/2005a - Area percorsa dal fuoco in data 09/07/2005 in zona di altra tipologia
- ricade parzialmente in zona APF_09/07/2005p - Area percorsa dal fuoco in data 09/07/2005 in zona di pascolo

Foglio 29 Mappale 25

- ricade parzialmente in zona Hg1 - Aree di pericolosità moderata da frana, disciplinate dalle N.T.A. del P.A.I.;
- ricade parzialmente in zona Hg2 - Aree di pericolosità' media da frana, disciplinate dalle N.T.A. del P.A.I.
- ricade parzialmente in zona Hg3 - Aree di pericolosità' elevata da frana, disciplinate dalle N.T.A. del P.A.I.;
- ricade interamente in zona Rg1 - Aree di rischio geologico moderato, disciplinate dalle N.T.A. del P.A.I.

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

Firmato Da: MASSIMO PIRAS Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7d0469bb340d121a25c3a645e204f94f4

- ricade interamente in zona Classe II - Aree prevalentemente residenziali, disciplinate dalle N.T.A. del Piano di Classificazione Acustica
- ricade parzialmente in zona Fascia Stradale Tipo F - Fascia di pertinenza stradale S.P. n. 69,62,52 con larghezza di 30 m, disciplinata dalle N.T.A. del Piano di Classificazione Acustica;
- ricade parzialmente in zona Hi3 - Aree di pericolosità' idrogeologica alta, disciplinate dalle N.T.A. del P.A.I.;
- ricade parzialmente in zona Hi4 - Aree di pericolosità' idrogeologica molto alta, disciplinate dalle N.T.A. del P.A.I.
- ricade parzialmente in zona Ri4 - Aree di rischio idrico molto elevato, disciplinate dalle N.T.A. del P.A.I.;
- ricade parzialmente in zona Ri3 - Aree di rischio idrico elevato, disciplinate dalle N.T.A. del P.A.I.
- ricade parzialmente in zona APF_09/07/2005p - Area percorsa dal fuoco in data 09/07/2005 in zona di pascolo ricade interamente in zona Vincolo_150m - Individuazione, indicativa, della fascia di tutela e di attenzione degli elementi lineari che rappresentano i fiumi, torrenti, corsi d'acqua, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n.1775, ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.

Foglio 29 Mappale 26

- ricade parzialmente in zona Hg1 - Aree di pericolosità moderata da frana, disciplinate dalle N.T.A. del P.A.I.;
- ricade parzialmente in zona Hg2 - Aree di pericolosità' media da frana, disciplinate dalle N.T.A. del P.A.I.;
- ricade interamente in zona Rg1 - Aree di rischio geologico moderato, disciplinate dalle N.T.A. del P.A.I.

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

Firmato Da: MASSIMO PIRAS Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7d0469bb340d121a25c3a645e204f94f4

- ricade interamente in zona Classe II - Aree prevalentemente residenziali, disciplinate dalle N.T.A. del Piano di Classificazione Acustica;
- ricade parzialmente in zona Fascia Stradale Tipo F - Fascia di pertinenza stradale S.P. n. 69,62,52 con larghezza di 30 m, disciplinata dalle N.T.A. del Piano di Classificazione Acustica;
- ricade parzialmente in zona Hi1 - Aree di pericolosità' idrogeologica moderata, disciplinate dalle N.T.A. del P.A.I.;
- ricade parzialmente in zona Hi2 - Aree di pericolosità' idrogeologica media, disciplinate dalle N.T.A. del P.A.I.;
- ricade parzialmente in zona Hi3 - Aree di pericolosità' idrogeologica alta, disciplinate dalle N.T.A. del P.A.I.;
- ricade parzialmente in zona Hi4 - Aree di pericolosità' idrogeologica molto alta, disciplinate dalle N.T.A. del P.A.I.
- ricade parzialmente in zona Ri1 - Aree di rischio idrico moderato, disciplinate dalle N.T.A. del P.A.I.;
- ricade parzialmente in zona Ri2 - Aree di rischio idrico medio, disciplinate dalle N.T.A. del P.A.I.
- ricade parzialmente in zona Ri4 - Aree di rischio idrico molto elevato, disciplinate dalle N.T.A. del P.A.I.;
- ricade parzialmente in zona Ri3 - Aree di rischio idrico elevato, disciplinate dalle N.T.A. del P.A.I.
- ricade parzialmente in zona APF_09/07/2005a - Area percorsa dal fuoco in data 09/07/2005 in zona di altra tipologia
- ricade parzialmente in zona APF_09/07/2005p - Area percorsa dal fuoco in data 09/07/2005 in zona di pascolo;
- ricade interamente in zona Vincolo_150m - Individuazione, indicativa, della fascia

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

Firmato Da: MASSIMO PIRAS Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7d0469bb340d21a25c3a645e204f94f4

di tutela e di attenzione degli elementi lineari che rappresentano i fiumi, torrenti, corsi d'acqua, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n.1775, ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.

Foglio 29 Mappale 27

- ricade parzialmente in zona Hg1 - Aree di pericolosità moderata da frana, disciplinate dalle N.T.A. del P.A.I.;
- ricade parzialmente in zona Hg2 - Aree di pericolosità' media da frana, disciplinate dalle N.T.A. del P.A.I.;
- ricade interamente in zona Rg1 - Aree di rischio geologico moderato, disciplinate dalle N.T.A. del P.A.I.
- ricade interamente in zona Classe II - Aree prevalentemente residenziali, disciplinate dalle N.T.A. del Piano di Classificazione Acustica;
- ricade interamente in zona APF_09/07/2005p - Area percorsa dal fuoco in data 09/07/2005 in zona di pascolo;
- ricade interamente in zona Vincolo_150m - Individuazione, indicativa, della fascia di tutela e di attenzione degli elementi lineari che rappresentano i fiumi, torrenti, corsi d'acqua, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n.1775, ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.

Foglio 29 Mappale 29

- ricade interamente in zona Hg1 - Aree di pericolosità moderata da frana, disciplinate dalle N.T.A. del P.A.I.;
- ricade interamente in zona Rg1 - Aree di rischio geologico moderato, disciplinate dalle N.T.A. del P.A.I.
- ricade interamente in zona Classe II - Aree prevalentemente residenziali, disciplinate dalle N.T.A. del Piano di Classificazione Acustica
- ricade parzialmente in zona APF_09/07/2005a - Area percorsa dal fuoco in data

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

Firmato Da: MASSIMO PIRAS Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7d0469bb340d21a25c3a645e204f94f4

09/07/2005 in zona di altra tipologia;

- ricade parzialmente in zona APF_09/07/2005p - Area percorsa dal fuoco in data 09/07/2005 in zona di pascolo;
- ricade parzialmente in zona Vincolo_150m - Individuazione, indicativa, della fascia di tutela e di attenzione degli elementi lineari che rappresentano i fiumi, torrenti, corsi d'acqua, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n.1775, ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.

Foglio 29 Mappale 37

- ricade parzialmente in zona Hg1 - Aree di pericolosità moderata da frana, disciplinate dalle N.T.A. del P.A.I.;
- ricade parzialmente in zona Hg2 - Aree di pericolosità' media da frana, disciplinate dalle N.T.A. del P.A.I.;
- ricade parzialmente in zona Hg3 - Aree di pericolosità' elevata da frana, disciplinate dalle N.T.A. del P.A.I.;
- ricade parzialmente in zona Rg1 - Aree di rischio geologico moderato, disciplinate dalle N.T.A. del P.A.I.;
- ricade interamente in zona Classe II - Aree prevalentemente residenziali, disciplinate dalle N.T.A. del Piano di Classificazione Acustica;
- ricade parzialmente in zona Fascia Stradale Tipo F - Fascia di pertinenza stradale S.P. n. 69,62,52 con larghezza di 30 m, disciplinata dalle N.T.A. del Piano di Classificazione Acustica;
- ricade parzialmente in zona Hi1 - Aree di pericolosità' idrogeologica moderata, disciplinate dalle N.T.A. del P.A.I.
- ricade parzialmente in zona Hi2 - Aree di pericolosità' idrogeologica media, disciplinate dalle N.T.A. del P.A.I.;
- ricade parzialmente in zona Hi3 - Aree di pericolosità' idrogeologica alta,

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

Firmato Da: MASSIMO PIRAS Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7d0469bb340d21a25c3a645e204f94f4

disciplinate dalle N.T.A. del P.A.I.;

- ricade parzialmente in zona Hi4 - Aree di pericolosità' idrogeologica molto alta, disciplinate dalle N.T.A. del P.A.I.
- ricade parzialmente in zona Ri1 - Aree di rischio idrico moderato, disciplinate dalle N.T.A. del P.A.I.;
- ricade parzialmente in zona Ri2 - Aree di rischio idrico medio, disciplinate dalle N.T.A. del P.A.I.
- ricade parzialmente in zona Ri4 - Aree di rischio idrico molto elevato, disciplinate dalle N.T.A. del P.A.I.;
- ricade parzialmente in zona Ri3 - Aree di rischio idrico elevato, disciplinate dalle N.T.A. del P.A.I.
- ricade parzialmente in zona APF_09/07/2005p - Area percorsa dal fuoco in data 09/07/2005 in zona di pascolo;
- ricade interamente in zona Vincolo_150m - Individuazione, indicativa, della fascia di tutela e di attenzione degli elementi lineari che rappresentano i fiumi, torrenti, corsi d'acqua, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n.1775, ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.

Foglio 29 Mappale 39

- ricade interamente in zona Hg1 - Aree di pericolosità moderata da frana, disciplinate dalle N.T.A. del P.A.I.;
- ricade interamente in zona Rg1 - Aree di rischio geologico moderato, disciplinate dalle N.T.A. del P.A.I.
- ricade interamente in zona Classe II - Aree prevalentemente residenziali, disciplinate dalle N.T.A. del Piano di Classificazione Acustica
- ricade parzialmente in zona APF_09/07/2005a - Area percorsa dal fuoco in data 09/07/2005 in zona di altra tipologia;

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

Firmato Da: MASSIMO PIRAS Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7d0469bb340d121a25c3a645e204f94f4

- ricade parzialmente in zona APF_09/07/2005p - Area percorsa dal fuoco in data 09/07/2005 in zona di pascolo.

Foglio 29 Mappale 46

- ricade parzialmente in zona Hg1 - Aree di pericolosità moderata da frana, disciplinate dalle N.T.A. del P.A.I.;
- ricade parzialmente in zona Hg2 - Aree di pericolosità' media da frana, disciplinate dalle N.T.A. del P.A.I.;
- ricade interamente in zona Rg1 - Aree di rischio geologico moderato, disciplinate dalle N.T.A. del P.A.I.
- ricade interamente in zona Classe II - Aree prevalentemente residenziali, disciplinate dalle N.T.A. del Piano di Classificazione Acustica;
- ricade interamente in zona APF_09/07/2005p - Area percorsa dal fuoco in data 09/07/2005 in zona di pascolo;
- ricade parzialmente in zona APF_11/10/2012p - Area percorsa dal fuoco in data 11/10/2012 in zona di pascolo;
- ricade parzialmente in zona Vincolo_150m - Individuazione, indicativa, della fascia di tutela e di attenzione degli elementi lineari che rappresentano i fiumi, torrenti, corsi d'acqua, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n.1775, ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.

Foglio 29 Mappale 75

- ricade parzialmente in zona Hg1 - Aree di pericolosità moderata da frana, disciplinate dalle N.T.A. del P.A.I.;
- ricade parzialmente in zona Hg2 - Aree di pericolosità' media da frana, disciplinate dalle N.T.A. del P.A.I.;
- ricade parzialmente in zona Hg3 - Aree di pericolosità' elevata da frana, disciplinate dalle N.T.A. del P.A.I.;

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

Firmato Da: MASSIMO PIRAS Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7d0469bb340d121a25c3a645e204f94f4

- ricade parzialmente in zona Rg1 - Aree di rischio geologico moderato, disciplinate dalle N.T.A. del P.A.I.;
- ricade interamente in zona Classe II - Aree prevalentemente residenziali, disciplinate dalle N.T.A. del Piano di Classificazione Acustica;
- ricade parzialmente in zona APF_09/07/2005a - Area percorsa dal fuoco in data 09/07/2005 in zona di altra tipologia;
- ricade parzialmente in zona APF_09/07/2005p - Area percorsa dal fuoco in data 09/07/2005 in zona di pascolo;
- ricade parzialmente in zona APF_11/10/2012p - Area percorsa dal fuoco in data 11/10/2012 in zona di pascolo;
- ricade parzialmente in zona Vincolo_150m - Individuazione, indicativa, della fascia di tutela e di attenzione degli elementi lineari che rappresentano i fiumi, torrenti, corsi d'acqua. Approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n.1775, ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.

Foglio 29 Mappale 174

- ricade parzialmente in zona Hg1 - Aree di pericolosità moderata da frana, disciplinate dalle N.T.A. del P.A.I.;
- ricade parzialmente in zona Hg2 - Aree di pericolosità' media da frana, disciplinate dalle N.T.A. del P.A.I.;
- ricade parzialmente in zona Hg3 - Aree di pericolosità' elevata da frana, disciplinate dalle N.T.A. del P.A.I.;
- ricade interamente in zona Rg1 - Aree di rischio geologico moderato, disciplinate dalle N.T.A. del P.A.I.;
- ricade parzialmente in zona Classe II - Aree prevalentemente residenziali, disciplinate dalle N.T.A. del Piano di Classificazione Acustica;
- ricade parzialmente in zona APF_09/07/2005a - Area percorsa dal fuoco in data

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

Firmato Da: MASSIMO PIRAS Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7d0469bb340d21a25c3a645e204f94f4

09/07/2005 in zona di altra tipologia;

- ricade parzialmente in zona Vincolo_150m - Individuazione, indicativa, della fascia di tutela e di attenzione degli elementi lineari che rappresentano i fiumi, torrenti, corsi d'acqua, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n.1775, ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.

Foglio 29 Mappale 181

- ricade parzialmente in zona Hg1 - Aree di pericolosità moderata da frana, disciplinate dalle N.T.A. del P.A.I.;
- ricade parzialmente in zona Hg2 - Aree di pericolosità' media da frana, disciplinate dalle N.T.A. del P.A.I.;
- ricade parzialmente in zona Hg3 - Aree di pericolosità' elevata da frana, disciplinate dalle N.T.A. del P.A.I.;
- ricade interamente in zona Rg1 - Aree di rischio geologico moderato, disciplinate dalle N.T.A. del P.A.I.;
- ricade interamente in zona Classe II - Aree prevalentemente residenziali, disciplinate dalle N.T.A. del Piano di Classificazione Acustica;
- ricade parzialmente in zona APF_09/07/2005a - Area percorsa dal fuoco in data 09/07/2005 in zona di altra tipologia;
- ricade parzialmente in zona APF_09/07/2005p - Area percorsa dal fuoco in data 09/07/2005 in zona di pascolo;
- ricade parzialmente in zona APF_11/10/2012p - Area percorsa dal fuoco in data 11/10/2012 in zona di pascolo;
- ricade parzialmente in zona Vincolo_150m - Individuazione, indicativa, della fascia di tutela e di attenzione degli elementi lineari che rappresentano i fiumi, torrenti, corsi d'acqua, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n.1775, ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.

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

Firmato Da: MASSIMO PIRAS Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7d0469bb340d21a25c3a645e204f94f4

Foglio 29 Mappale 284

- ricade parzialmente in zona Hg1 - Aree di pericolosità moderata da frana, disciplinate dalle N.T.A. del P.A.I.;
- ricade parzialmente in zona Hg2 - Aree di pericolosità' media da frana, disciplinate dalle N.T.A. del P.A.I.;
- ricade interamente in zona Rg1 - Aree di rischio geologico moderato, disciplinate dalle N.T.A. del P.A.I.
- ricade interamente in zona Classe II - Aree prevalentemente residenziali, disciplinate dalle N.T.A. del Piano di Classificazione Acustica;
- ricade parzialmente in zona APF_09/07/2005a - Area percorsa dal fuoco in data 09/07/2005 in zona di altra tipologia;
- ricade parzialmente in zona APF_09/07/2005p - Area percorsa dal fuoco in data 09/07/2005 in zona di pascolo;
- ricade parzialmente in zona Vincolo_150m - Individuazione, indicativa, della fascia di tutela e di attenzione degli elementi lineari che rappresentano i fiumi, torrenti, corsi d'acqua, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n.1775, ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.

Foglio 29 Mappale 285

- ricade interamente in zona Hg1 - Aree di pericolosità moderata da frana, disciplinate dalle N.T.A. del P.A.I.;
- ricade interamente in zona Rg1 - Aree di rischio geologico moderato, disciplinate dalle N.T.A. del P.A.I.;
- ricade interamente in zona Classe II - Aree prevalentemente residenziali, disciplinate dalle N.T.A. del Piano di Classificazione Acustica;
- ricade parzialmente in zona APF_09/07/2005a - Area percorsa dal fuoco in data 09/07/2005 in zona di altra tipologia;

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

Firmato Da: MASSIMO PIRAS Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7d0469bb340d121a25c3a645e204f94f4

- ricade parzialmente in zona APF_09/07/2005p - Area percorsa dal fuoco in data 09/07/2005 in zona di pascolo.

Foglio 29 Mappale 301

- ricade interamente in zona Hg1 - Aree di pericolosità moderata da frana, disciplinate dalle N.T.A. del P.A.I.;
- ricade interamente in zona Rg1 - Aree di rischio geologico moderato, disciplinate dalle N.T.A. del P.A.I.;
- ricade interamente in zona Classe II - Aree prevalentemente residenziali, disciplinate dalle N.T.A. del Piano di Classificazione Acustica;
- ricade interamente in zona APF_09/07/2005a - Area percorsa dal fuoco in data 09/07/2005 in zona di altra tipologia.

Foglio 29 Mappale 303

- ricade interamente in zona Hg1 - Aree di pericolosità moderata da frana, disciplinate dalle N.T.A. del P.A.I.;
- ricade interamente in zona Rg1 - Aree di rischio geologico moderato, disciplinate dalle N.T.A. del P.A.I.;
- ricade interamente in zona Classe II - Aree prevalentemente residenziali, disciplinate dalle N.T.A. del Piano di Classificazione Acustica;
- ricade interamente in zona APF_09/07/2005a - Area percorsa dal fuoco in data 09/07/2005 in zona di altra tipologia;
- ricade parzialmente in zona APF_11/10/2012p - Area percorsa dal fuoco in data 11/10/2012 in zona di pascolo.

Foglio 29 Mappale 307

- ricade interamente in zona Hg1 - Aree di pericolosità moderata da frana, disciplinate dalle N.T.A. del P.A.I.;
- ricade interamente in zona Rg1 - Aree di rischio geologico moderato, disciplinate

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

Firmato Da: MASSIMO PIRAS Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7d0469bb340d21a25c3a645e204f94f4

dalle N.T.A. del P.A.I.;

- ricade interamente in zona Classe II - Aree prevalentemente residenziali, disciplinate dalle N.T.A. del Piano di Classificazione Acustica;
- ricade interamente in zona APF_09/07/2005a - Area percorsa dal fuoco in data 09/07/2005 in zona di altra tipologia.

5.10 DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE

In generale, lo scopo di una stima è quello di determinare per un dato immobile il valore più probabile che il mercato immobiliare possa apprezzare in una ipotetica compravendita. Per determinare tale valore la letteratura estimativa propone l'adozione di varie metodologie che tengono conto della natura, delle caratteristiche e dell'effettivo utilizzo del bene da stimare.

Nel caso in esame, gli immobili pignorati oggetto di stima sono costituiti da un insieme di terreni ricadente in zona agricola, della superficie complessiva di circa 16 ettari e mezzo, e dai fabbricati sopra edificati che costituiscono una vera e propria azienda finalizzata all'esercizio dell'attività agrituristica.

Le indagini di mercato condotte durante lo svolgimento delle operazioni peritali hanno evidenziato la presenza di un mercato omogeneo per quanto riguarda i terreni agricoli e l'assenza di un vero e proprio mercato omogeneo riferibile a fabbricati ubicati in tali zone.

In tali condizioni, per poter formulare un giudizio di stima attendibile e procedere alla determinazione del "valore venale di mercato" del compendio pignorato, ovvero di quel valore più probabile che lo stesso, in regime di ordinarietà, assumerebbe in libero mercato, il sottoscritto ritiene di poter adottare il metodo di stima sintetico comparativo detto "a valore di mercato" per quanto riguarda i terreni agricoli e il metodo detto "a costo di costruzione" per quanto riguarda i fabbricati.

Il metodo detto "a valore di mercato" consente di determinare il valore più probabile

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

Firmato Da: MASSIMO PIRAS Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7d0469bb340d121a25c3a645e204f94f4

degli immobili oggetto di stima sulla base di un'indagine di mercato utilizzando, quale parametro di confronto, il prezzo per metro quadro di superficie commerciale (€/mq).

Trattandosi di terreni agricoli, ai fini del confronto con beni simili, si tiene conto delle seguenti caratteristiche: distanza del fondo dai centri urbani, facilità di accesso al fondo, presenza di recinzioni, possibilità di approvvigionamento idrico, tipi di coltura praticati e/o praticabili, suscettività edificatoria finalizzata alla conduzione agrituristica del fondo e condizioni di mercato.

Il metodo "a costo di costruzione" consente di determinare il valore dei fabbricati simili a quelli in esame sulla base di un'indagine di mercato dei costi di costruzione (comprensivi dell'utile dell'imprenditore ordinario) utilizzando quale parametro di confronto l'incidenza del costo di costruzione per mq di superficie commerciale.

Nella fattispecie, il confronto con il costo di costruzione di immobili simili viene condotto tenendo conto delle specifiche caratteristiche dei fabbricati in esame quali: caratteristiche tecniche e di finitura, vetustà, presenza di difformità di costruzione, stato d'uso e di manutenzione e condizioni di mercato.

Con riferimento ai dati di mercato (All.11), desunti attraverso la consultazione di vari siti web specializzati, riportanti inserzioni immobiliari relative a terreni agricoli ricadenti sia in Comune di Sardara, sia in quelli limitrofi, l'applicazione del metodo di stima ha consentito di assegnare per i terreni agricoli le seguenti valutazioni unitarie:

- Seminativi: circa 2,00 €/mq;
- Pascolo: circa € 1,20 €/mq;
- Vigneto: circa 1,50 €/mq.

Con riferimento ai costi costruzione riscontrabili nella piazza di Sardara e tenuto conto delle quotazioni desumibili nel Prezzario Regionale per le varie categorie di

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

Firmato Da: MASSIMO PIRAS Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7d0469bb340d21a25c3a645e204f94f4

lavoro, si è stimato un costo di costruzione unitario oscillante intorno ai 1.600,00 €/mq per il fabbricato a destinazione agrituristica e di 300,00 €/mq per la struttura serricola.

Sulla base delle considerazioni sopra esposte, il sottoscritto consulente ritiene di poter determinare il valore di mercato del compendio oggetto di perizia quale differenza tra il valore degli immobili ed i costi da sostenere per la regolarizzazione delle difformità di costruzione ritenute sanabili e di quelli necessari per la rimozione di quelle non sanabili, stimati nel precedente paragrafo 5.5.

Inoltre, ai fini della valutazione dei terreni le due qualità di seminativo verranno accorpate in un'unica categoria; analogamente, anche le due qualità di pascolo verranno accorpate in un'unica categoria.

Di seguito, si riportano i calcoli che consentono di determinare il valore di mercato del Lotto di vendita.

a) Terreni

a1) Seminativo: mq 70.273 x 2,00 €/mq = € 140.546,00;

a2) Pascolo: mq 87.555 x 1,20 €/mq = € 105.066,00;

a3) Vigneto: mq 8.100,00 x 1,50 €/mq = € 12.150,00;

a4) Costo regolarizzazione nicchia contatore e cancello di ingresso: € 2.616,00 €;

a5) Costo rimozione strutture precarie: € 1.000,00.

Valore complessivo: (a1 + a2 + a3 – a4 –a5) = **€ 254.146,00**.

b) Fabbricato a destinazione agrituristica – F°29 mappale 285 sub 1

b1) Valore costruzione: mq 957 x 1.600.00 €/mq = € 1.531.200,00;

b2) Costo rimozione difformità non sanabili: € 11.000,00;

b3) Costo regolarizzazione difformità sanabili: € 7.900,00;

Valore fabbricato = (b1 – b2 – b3) = **€ 1.512.300,00**.

c) Struttura serricola

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

Firmato Da: MASSIMO PIRAS Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7d0469bb340d21a25c3a645e204f94f4

Valore struttura: mq 607 x 300,00 €/mq = **€ 182.100,00**.

Valore complessivo lotto: (a + b + c) = € (254.146,00 + 1.512.300,00 + 182.100,00) = **€ 1.948.546,00**.

RIDUZIONE DEL VALORE DI MERCATO PRATICATA PER L'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO

Ammettendo una riduzione del 10%, si ottiene una valutazione approssimata all'intero pari a:

Valore Lotto = € 1.948.546,00 x 0.90 = **€ 1.753.691,00**.

6 CONCLUSIONI

Avendo assolto il mandato affidatomi dall'ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione, rassegno la presente relazione di consulenza tecnica con la documentazione allegata e la parcella degli onorari e delle spese.

Cagliari, lì 16 Settembre 2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Massimo Piras

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

Firmato Da: MASSIMO PIRAS Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7d0469bb340d21a25c3a645e204f94f4