
TRIBUNALE DI CAGLIARI

SEZIONE FALLIMENTI

Fallimento

e dei soci illimitatamente responsabili

(7/2008)

1. PREMESSE	2
2. OPERAZIONI PERITALI E DOCUMENTAZIONE ACQUISITA	3
3. CONSISTENZA IMMOBILIARE	12
4. DATI CATASTALI	14
5. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	28
5.1 IMPIANTO DI ACQUACOLTURA	28
5.2 NUXIS CASA (Via meazza) - Terreno mapp. 180	39
5.3 VILLAPERUCCIO - CASA (Via garibaldi)	45
5.4 VILLAPERUCCIO - TERRENI	46
6. REGOLARITÀ URBANISTICA E ABUSI EDILIZI	52
7. DESCRIZIONE E STIMA DEGLI IMPIANTI E DEI MACCHINARI	62
7.1 IMPIANTI	62
7.2 OPERE MURARIE	75
7.3 MACCHINARI	79
8. CRITERI DI STIMA E VALUTAZIONI	82
9. ANALISI DELL'INVESTIMENTO AI SENSI DELLA L. 28/84	90
10. MIGLIORIE RISPETTO AL PROGETTO DI INVESTIMENTO	104
11. PROSPETTO RIASS. DELLE TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI	115
12. SITUAZIONE DEGLI IMMOBILI AL VENTENNIO	130
13. STIMA DEI BENI VENDUTI NEI CINQUE ANNI PRECEDENTI LA DATA DEL FALLIMENTO	132
14. - CONCLUSIONI	133

1. PREMESSE

La sottoscritta Ing. Alessandra Boi, nata a Cagliari il 14.12.1965, libero professionista con studio in Cagliari – Via Ancona n. 16, iscritta all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari col n. 3105 ed all'Albo dei Periti presso Codesto Tribunale, è stata nominata dall'Ill.mo Signor Giudice Delegato, Consulente Tecnico d'Ufficio nel Fallimento indicato in epigrafe, il giorno 7 aprile 2008.

Prestato il giuramento di rito, la sottoscritta ha accettato l'incarico che qui di seguito si riporta:

- Accertare, previo gli idonei controlli e visure ipocatastali, la reale consistenza immobiliare e mobiliare di pertinenza [REDACTED] che appare composta anche da un impianto di acquacoltura in Villaperuccio (CA), località Magai n.2.
- Accertare le eventuali difformità di costruzione delle unità immobiliari, con distinta indicazione degli abusi che possono formare oggetto di sanatoria.
- Attribuire il valore venale ai beni immobili e alle dotazioni di impianto, macchinari e attrezzature che compongono il complesso industriale e gli altri beni immobili che rientrano nella sfera fallimentare.
- Accertare il valore delle migliorie apportate dalla Società fallita nei terreni in cui insiste l'impianto di acquacoltura, con l'identificazione e la dettagliata descrizione dei lavori eseguiti e dei beni acquistati dalla Società e determinare, inoltre, il valore venale attribuibile alle medesime addizioni e migliorie.
- Accertare, altresì, in rapporto agli investimenti indicati nella domanda

presentata alla Regione Autonoma della Sardegna ai sensi della Legge n.28/84, tutti gli investimenti effettivamente realizzati dalla [REDACTED] nell'impianto di acquacoltura per l'ottenimento di un finanziamento, che dovranno essere identificati e dettagliatamente illustrati e posti in essere a raffronto con gli investimenti indicati nei rendiconti presentati all'ente erogante.

- Reperire la documentazione riguardante eventuali gravami o atti pregiudizievoli che dovranno essere oggetto di espressa trattazione nella relazione.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PER ITALI E DOCUMENTAZIONE ACQUISITA

Le operazioni peritali hanno avuto inizio in data 09.04.08 col sopralluogo presso lo stabilimento di acquicoltura ubicato in località Magai nel Comune di Villaperuccio alla presenza della dott.ssa. [REDACTED] e di un collaboratore della scrivente. In questa occasione è stato esaminato lo stato dei luoghi ed è stato effettuato un primo rilievo fotografico (**allegato 1**). È stata poi consegnata dalla [REDACTED], curatore del fallimento, la seguente documentazione:

- copia di planimetria generale di progetto di un impianto di acquicoltura ad acqua dolce per l'allevamento di anguille e cefali, presentato alla Regione Autonoma della Sardegna in data 29.01.97 (prot. n. 1116);
- riepilogo volumi del progetto di adeguamento tecnologico di impianto di acquicoltura in acqua dolce per l'allevamento di anguille, ad opera dello Studio Tecnico [REDACTED]

Visura ordinaria società di persone riferita

Dopo l'esame della documentazione acquisita, in data 29.04.08 è stata inoltrata all'Ufficio Tecnico del Comune di Villaperuccio la richiesta della seguente documentazione:

- copia fotostatica di eventuali progetti e concessioni edilizie (comprese varianti);
- copia fotostatica di eventuali domande e concessioni di sanatoria;
- certificato di agibilità;
- parametri urbanistici;
- quant'altro di utile.

In data 12.06.08 è pervenuta dal Comune di Villaperuccio la seguente documentazione:

- Concessione edilizia n. 48/91 del 06.07.1992 relativa alla realizzazione di impianto di acquacoltura ad acqua dolce per allevamento di anguille e cefali **(allegato 4)**.
- Concessione edilizia n. 19/96 del 17.01.1997 **(allegato 5)** relativa alla realizzazione di impianto di acquacoltura ad acqua dolce per allevamento di anguille e cefali.
- Allegati alla concessione edilizia n. 19/96:
 - Tavola 8: cabine di pompaggio (prot. n. 4008 del 09.10.1996);
 - Tavola 9: casa colonica e uffici (prot. n. 4008 del 09.10.1996);
 - Relazione tecnica

-
- Autorizzazione dell'Assessorato dei Beni Culturali del 05.03.1992, relativa alla realizzazione di impianto di acquacoltura ad acqua dolce per allevamento di anguille e cefali (pos. 30756, prot. n. 1679) **(allegato 5)**.
 - Voltura del 16.01.2003 della concessione edilizia n. 19/96 e autorizzazione alla variante n. 8/2000 - prot. n. 111 - **(allegato 5)**.
 - Autorizzazione n. 8 del 23.08.2000 relativa alla variante della concessione n. 19/96 - prot. 891 **(allegato 6)**.
 - Allegati alla autorizzazione di variante n. 8/2000 **(allegato 6)**:
 - relazione tecnica agraria;
 - tavola IGM con ubicazione del Comune di Villaperuccio e del centro aziendale;
 - Tavola 4: planimetria generale (prot. n. 891 del 01.03.2000);
 - Tavola 5: casa colonica e uffici (prot. n. 891 del 01.03.2000);
 - Tavola 6: fabbricato celle frigorifere (prot. n. 891 del 01.03.2000);
 - Tavola 7: ricovero macchine e magazzino (prot. n. 891 del 01.03.2000);
 - Tavola 8: cabina di pompaggio (prot. n. 891 del 01.03.2000);
 - Tavola 9: cabina di trasformazione ENEL (prot. n. 891 del 01.03.2000);
 - Concessione edilizia n. 13/2000 del 02.07.2001 **(allegato 7)** per l'adeguamento tecnologico di impianto di acquacoltura ad acqua dolce per allevamento di anguille e cefali con la realizzazione di nuove opere magazzino, ecc.
 - Allegati alla concessione edilizia n. 13/2000 **(allegato 7)**:
 - Nulla Osta R.A.S. del 09.10.2000 alla realizzazione di impianto di

acquacoltura ad acqua dolce per allevamento di anguille e cefali

(prot. n. 2167/ U.V);

- Tavola 1: relazione tecnica (prot. n. 1435 del 03.04.2000);
- Tavola 2: planimetria catastale – corografia (prot. n. 1435 del 03.04.2000);
- Tavola 3: planimetria generale (prot. n. 1435 del 03.04.2000);
- Tavola 4: ampliamento fabbricato magazzino e ricovero macchinari (prot. n. 1435 del 03.04.2000);
- Tavola 5: fabbricato deposito prodotti affumicati (prot. n. 1435 del 03.04.2000);
- Tavola 6: loggiato (prot. n. 1435 del 03.04.2000);
- Concessione edilizia n. 28/2000 del 19.12.2000 (**allegato 8**) per la realizzazione di una condotta idrica per il prelievi d'acqua dall'invaso di Monte Pranu.
- Allegati alla concessione edilizia n. 28/2000 (**allegato 8**):
 - planimetria catastale;
 - tavola relativa alla condotta idrica;
 - tavola relativa alla cabina di pompaggio;
 - tavola relativa alla torre di posa.
- Concessione edilizia e sanatoria n. 34/2002 del 01.09.2003 (**allegato 9**) relativa all'accertamento di conformità di progetto delle modifiche all'ubicazione della cabina di pompaggio.
- Allegati alla concessione edilizia n. 34/2002 (**allegato 9**):
 - planimetria catastale;
 - tavola relativa alla condotta idrica.
- Allegato alla delibera n. 109 del 20.04.2004 relativo alla modifica delle

norme di attuazione della zona “E” agricola (**allegato 10**);

- allegato alla delibera n. 56 del 04.10.1994 relativo alle norme di attuazione della zona “E” agricola (**allegato 10**);

Nei giorni 06.06 e 08.07.08 presso l’Agenzia del Territorio di Cagliari (catasto – **allegato 2a** e conservatoria – **allegato 3**) è stata acquisita la seguente documentazione:

- ispezione ordinaria del 06.06.08 (n° T690505) con nota di trascrizione (Reg. Gen. n°7170 Reg. Par. n°5395);

██████████ foglio 2 particella 180 visura per soggetto del 06.06.08 (n° 762654) ██████████
██████████

- ispezione ordinaria del 06.06.08 (n° T688768) relativa alla ██████████ con sede in Villaperuccio con elenco omonimi;
- ispezione ordinaria del 06.06.08 (n° T688411) relativa al ██████████ ██████████ con elenco omonimi;
- ispezione ordinaria del 06.06.08 (n° T690505) relativa a ██████████ con elenco omonimi;
- ispezione ordinaria del 06.06.08 (n° T690267) relativa ██████████ con elenco omonimi;
- ispezione ordinaria del 06.06.08 (n° T690166) relativa a ██████████ con elenco omonimi;
- ispezione ordinaria del 06.06.08 (n° T690505) relativa a ██████████ con elenco sintetico delle formalità;
- ispezione ordinaria del 06.06.08 (n° T690267) relativa a ██████████ con elenco sintetico delle formalità;

- ispezione ordinaria del 06.06.08 (n° T690166) relativa alla Società Is Sceis con sede in Villaperuccio con elenco sintetico delle formalità;

-
- ispezione ordinaria del 26.06.08 (n° T770837) con nota di trascrizione (Reg. Gen. n°27338 Reg. Par. n°20095);
 - visura storica per immobile del 26.06.08 (n° 762587) (Foglio n°501 Particella 288);
 - visura per soggetto del 26.06.08 (n° CA0353149) relativa a Desogus Antonio;
 - visura storica per immobile del 25.06.08 (n° 571474) (Foglio n°1 Particella 718);
 - visura storica per immobile del 25.06.08 (n° 573275) (Foglio n°1 Particella 718);
 - visura storica per immobile del 25.06.08 (n° 573616) (Foglio n°2 Particella 180);
 - visura storica per immobile del 08.07.08 (n° CA0371031) (Foglio n°204 Particella 142);
 - visura storica per immobile del 08.07.08 (n° CA0371052) (Foglio n°205 Particella 268);
 - visura storica per immobile del 08.07.08 (n° CA0371055) (Foglio n°205 Particella 145);
 - visura storica per immobile del 08.07.08 (n° CA0371057) (Foglio n°205 Particella 681);
 - visura storica per immobile del 08.07.08 (n° CA0371059) (Foglio n°209 Particella 42);
 - visura storica per immobile del 08.07.08 (n° CA0371069) (Foglio n°204 Particella 127);
 - visura storica per immobile del 08.07.08 (n° CA0371071) (Foglio n°205 Particella 230);

-
- visura storica per immobile del 08.07.08 (n° CA0371073) (Foglio n°205 Particella 280);
 - visura storica per immobile del 08.07.08 (n° CA0371077) (Foglio n°205 Particella 268);
 - visura storica per immobile del 08.07.08 (n° CA0371081) (Foglio n°205 Particella 271);
 - Denuncia di successione presentata in data 29.03.01 (rep. N. 27/17) apertasi il 05.01.93 relativamente a [REDACTED] (**allegato 3**).

Poiché non risultavano chiare le quote di appartenenza dei terreni riportati in successione, è stato ritirato presso lo studio notarile del dott. Giovanni Rosetti, il testamento (**allegato 3**) del sig. [REDACTED], da cui ha avuto origine la denuncia di successione.

Sono state successivamente acquisite dall'Agenzia del Territorio di Cagliari le mappe catastali relative di terreni (**allegato 2b**).

Per terminare i rilievi planimetrici e fotografici presso l'immobile di Nuxis, sono stati ripetuti i sopralluoghi in data:

- 24.11. e 22.11. 08, alla presenza della sig. [REDACTED]
[REDACTED] di un collaboratore della scrivente.

Presso lo stabilimento di Villaperuccio, alla presenza del [REDACTED] e di un collaboratore della scrivente, sono stati ripetuti i sopralluoghi nei giorni:

- 1, 10, 12 e 15.12.08 e 15.01.09. In data 02.02.09 è stata esaminata la stazione di pompaggio di Monte Pranu.

In data 10.12.08 sono stati ritirati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di

Nuxis i seguenti documenti:

- Progetto di una casa rurale in Comune di Nuxis allegato alla C.E. n.85/78(**allegato 11**).

-
- Autorizzazione di variante per opere in corso n. 44 del 1983 (prot. n. 937 del 05.10.1983) per l'esecuzione di ampliamento al piano seminterrato, al piano rialzato ed al piano sottotetto (**allegato 11**).
 - Progetto allegato all'autorizzazione (concessione) n. 44/83 (**allegato 11**).
 - Concessione n. 48/85 del 16.06.1986 per voltura della C.E. n. 85/78 e della C.E. n. 44/83, intestata [REDACTED], riguardanti la costruzione di una casa rurale (**allegato 11**).
 - Domanda di sanatoria ai sensi della L.47/85, prot. 2762 del 31.12.86 e Progetto (**allegato 11**).
 - Concessione edilizia n. 07/2001 del 02.07.2001 - prot. n. 1460/3015 (**allegato 12**)
 - Progetto allegato alla Concessione n. 07/01 del 02.06.2001 relativa a: Intervento ai fini dell'ospitalità turistica nell'ambito dell'azione 2.3 turismo rurale per conto della sig. [REDACTED] Tavola 3: situazione modificata (**allegato 12**).

Il [REDACTED] ha fornito copia del 1° progetto relativo alla casa unifamiliare ubicata nel Comune di Villaperuccio, in Via Garibaldi n.2, ovvero:

- Concessione edilizia n. 41/83 del 08.08.1983 relativa alla costruzione di una casa di civile abitazione (**allegato 13**).
- Allegati alla concessione edilizia n. 41/83 - Tavola unica: sviluppo del lotto e piante (**allegato 13**).

In data 02.02.2009 sono stati ritirati presso il Comune di Villaperuccio i seguenti documenti riguardanti la stessa casa di Via Garibaldi:

- Concessione edilizia n. 2/90 del 16.02.1990 relativa alla sopraelevazione al primo piano di fabbricato di civile abitazione (**allegato 13**)
- Allegati alla concessione edilizia n. 02/90 - Tavola unica: sviluppo del lotto

e piante (**allegato 13**)

È stato ritirato inoltre:

- Certificato di destinazione urbanistica n. 02/2009 (**allegato 14**), relativo agli immobili distinti in catasto rispettivamente nel:
 - Foglio 4 – mapp. 142, 127
 - Foglio 5 – mapp. 681, 145, 268, 230, 280, 271
 - Foglio 7 – mapp. 15
 - Foglio 9 – mapp. 42

In data 16.01.09, presso gli Uffici della R.A.S. servizio pesca, sono stati ritirati i seguenti documenti (**allegato 15**):

- Domanda di concessione contributi (prot. n. 50953 del 30.12.94) presentata all'Assessorato Difesa Ambiente R.A.S.
- Decreto n. 4139 del 31.12.97 (prot. n. 67339 del 31.12.97) della R.A.S.
- Decreto n. 2173 del 26.08.98 (prot. n. 37904 del 03.09.98) della R.A.S.
- Decreto n. 3249 del 31.12.98 (prot. n. 62176 del 31.12.98) della R.A.S.
- Determinazione n. 1995 (prot. n. 23107) della R.A.S.

Sono stati ritirati, inoltre, il Computo metrico estimativo relativo al progetto di finanziamento (**allegato 16**) e il primo stato d'avanzamento dei lavori – 1° S.A.L. (**allegato 17**).

È stata successivamente ritirata presso l'ufficio tecnico del Comune di Villaperuccio la seguente documentazione:

- Certificato (**allegato 18**) rilasciato dal Consorzio di Bonifica del basso Sulcis in data 20.06.00, sulla compatibilità della condotta interrata, della cabina di pompaggio, della torre di posa e del pozzo, con le opere pubbliche consortili dello stesso consorzio.

-
- Concessione dell'area demaniale (**allegato 18**), rilasciata dall'Ufficio del Territorio in data 10.11.00, per la realizzazione della condotta.
 - Rinnovo della concessione (**allegato 18**) dell'area demaniale rilasciata dall'Agenzia del Demanio in data 26.09.06

3. CONSISTENZA IMMOBILIARE

Dagli accertamenti effettuati dalla scrivente in occasione dei sopralluoghi effettuati e dalle verifiche presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari (Conservatoria dei RR. II. e Catasto), la consistenza immobiliare pertinente la società fallita e i soci illimitatamente responsabili risulta la seguente:

COMUNE DI NUXIS

- Fabbricato per civile abitazione ubicato in Via Meazza n.2, edificato su un lotto a destinazione agricola di 4.560 m².
- Terreno agricolo seminativo, censito al N.C.T. al foglio 2 particella 180, di 2.40.00 ha (**proprietà per ½**).

Nota: I beni appresso indicati non sono riportati nelle visure effettuate in Catasto, in quanto non risulta volturata la successione di [REDACTED] da cui vengono tratti i seguenti dati.

COMUNE DI VILLAPERUCCIO

Catasto fabbricati

1/14 di proprietà

- Casa unifamiliare in Villaperuccio, Via Garibaldi n. 2, censita al N.C.E.U. al foglio 13 particella 413

Nota: Lo sviluppo della nota in Conservatoria riporta erroneamente il foglio 17, in Catasto invece è riportata correttamente l'indicazione del foglio 13.

Catasto terreni

Comune di Villaperuccio

2/84 di proprietà

- terreno agricolo censito al N.C.T. al foglio B4 particella 142
- terreno agricolo censito al N.C.T. al foglio B7 particella 15
- terreno agricolo censito al N.C.T. al foglio B9 particella 42
- terreno agricolo censito al N.C.T. al foglio B5 particella 681
- terreno agricolo censito al N.C.T. al foglio B5 particella 145
- terreno agricolo censito al N.C.T. al foglio B5 particella 268
- terreno agricolo censito al N.C.T. al foglio B4 particella 127

2/21 di proprietà

- terreno agricolo censito al N.C.T. al foglio B5 particella 230
- terreno agricolo censito al N.C.T. al foglio B5 particella 280
- terreno agricolo censito al N.C.T. al foglio B5 particella 271

Nota: Attualmente la sezione B del Comune di Santadi è diventata Comune di Villaperuccio per cui foglio B5 Comune di Santadi diventa foglio 5 Comune di Villaperuccio.

Per quanto riguarda le quote di proprietà dei terreni, occorre precisare che sono tratte dall'unico documento disponibile ovvero lo sviluppo della nota di trascrizione (allegato 3) della successione di [REDACTED] (reg. pert. 5395 e reg. gen. 7170).

È stato esaminato anche il testamento (allegato 3) di [REDACTED] sul quale poi è stata trascritta la successione, ma non si individua corrispondenza tra i terreni, infatti nel testamento non sono indicati gli estremi catastali bensì i confini, mentre nella nota di trascrizione della

successione compaiono gli estremi catastali.

Nella nota di trascrizione della successione, il terreno censito al foglio 5 (B5) mappale 268 è ripetuto due volte, per cui non è chiara la quota di appartenenza.

Il terreno censito al N.C.T. al foglio 7 (B7) particella 15 di ha 96.95.90 è stato frazionato come risulta dalle planimetrie catastali (allegato 2b). Tuttavia il frazionamento non è agli atti e non è reperibile la visura di nessuna delle particelle risultanti. Per questa ragione è stata presentata un'interrogazione all'Agenzia del Territorio che ad oggi non ha risposto. La superficie e le quote di appartenenza di questo terreno sono quindi incerte.

L'impianto di acquacoltura di Villaperuccio per cui la [REDACTED] ha richiesto il finanziamento alla R.A.S. ai sensi della Legge 28/84, è edificato sui terreni censiti al foglio B/3 del Comune di Santadi (Villaperuccio) mappali 139, 140, 144 e 145. In catasto le particelle 139 e 140 sono intestate a [REDACTED] (piena proprietà) e le particelle 144 e 145 sono intestate a [REDACTED], madre della signora [REDACTED] (piena proprietà).

Nota: Il geom. [REDACTED] (marito della sig.ra [REDACTED]) dichiara che il mappale 144 è stato ceduto al sig. [REDACTED] con scrittura privata.

4. DATI CATASTALI

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari (**allegato 2**), in riferimento agli immobili menzionati, si traggono i seguenti dati:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

COMUNE DI NUXIS

Catasto fabbricati

1) Immobile distinto al Foglio 1 – Particella 718

Categoria A/7 – Classe 1 – Consistenza 11,5 vani – Rendita € 1.009,67

Via Meazza n. 2 – Nuxis – Piano S1 – T –1;

Dati derivanti da: Classamento automatico del 10.07.1989 n. 12B1/1989 in atti dal 11.02.1992.

Intestati:

Tocco Zaira, nata a Nuxis il 15.02.1919

Catasto terreni

2) Immobile distinto al Foglio 1 – Particella 718

Qualità Seminativo – Classe 2 – Superficie 45.60 are – Reddito dominicale € 10,60
– Reddito agrario € 5,89

Dati derivanti da: Frazionamento n. 1523.1/1981 in atti dal 24.09.1994.

Intestati:

Dati derivanti da: Istrumento (atto pubblico) del 14.09.1981 Voltura n. 3071.1/1982
in atti dal 24.09.1994 Rep. N. 16103 Rogante Sede Iglesias

Registrazione: Sede Iglesias n. 3196 del 02.10.1981

Situazione degli intestati dal 24.09.1994

Intestati

Dati derivanti da: Frazionamento in atti dal 24.09.1994

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente impianto meccanografico:

Immobile distinto al Foglio 1 – Particella 455

Qualità seminativo – Classe 2 – Superficie 91.20 are – Reddito dominicale L.

41.040 – Reddito agrario L. 22.800

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico:

Intestati:

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 14.05.1985

3) Immobile distinto al Foglio 2 – Particella 180

Qualità Seminativo – Classe 4 – Superficie 2.40.00 ettari – Reddito dominicale €

19,83 – Reddito agrario € 11,16;

Dati derivanti da: Istrumento (atto pubblico) del 10.06.1986 n. 6152.1/1986 in atti dal 22.01.1993

Riserve: Atti di passaggio intermedi non esistenti.

Situazione degli intestati dal 10.06.1986

Intestati: Cinus Marco, nato a Santadi il 07.02.1956 – C.F. CNSMRC56B071182F

Dati derivanti da: Istrumento (atto pubblico del 10.06.1986 Voltura n. 6152.1/1986

in atti dal 22.01.1993 Repertorio n. 9919 Rogante Giovanni Rosetti Sede Teulada

Registrazione: Sede Cagliari n. 8940 del 26.06.1986

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico:

Intestati:

per la proprietà di 2/9

per la proprietà di 1/9

per la proprietà di 3/9

per la proprietà di 3/9

per la proprietà di 3/9

[REDACTED] per la proprietà di 3/9

[REDACTED] per la proprietà di 3/9

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 14.05.1985



COMUNE DI VILLAPERUCCIO

Catasto Fabbricati

Casa unifamiliare (in Via Garibaldi n.2) censita al N.C.E.U. al foglio 13 particella

413 – Categoria A/3 – classe 2 – Consistenza vani 6

Intestati: [REDACTED]

Dati derivanti da: Costituzione del 24.05.1991 n.6B1.1/1991 in atti dal 19.05.2005

(prot. n. CA0120384) Abbinamento censuario- planimetrico.

Catasto Terreni

Comune di Villaperuccio (ex Santadi)

1) Immobile distinto al Foglio 204 – Particella 142

Qualità Pascolo cespugliato – Classe 3 – Superficie 1.96.35 ha – Reddito

dominicale € 4,06 – Reddito agrario € 2,03;

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 14.05.1985

Intestati: [REDACTED]



Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 14.05.1985

2) Immobile distinto al Foglio 207 – Particella 15

Qualità Pascolo cespugliato – Classe 2 – Superficie 96.95.90 ha – Reddito

dominicale € 400,60 – Reddito agrario € 200,30;

Dati derivanti da: Frazionamento del 18.10.1976 n. 2608.1/1976 in atti dal
13.10.2003 (protocollo n. 417349)

Annotazioni: ex 15 sub A

Intestati:

[REDACTED]

[REDACTED] (nei passaggi per causa di morte) del 11.11.2004 n.
776.1/2006 in atti dal 13.01.2006 (protocollo n. CA0010576) Registrazione: UR

Sede Iglesias Volume 69 n. 22 del 27.10.2005

Domanda di voltura prot. N. 268440 del 03.11.2005

3) Immobile distinto al Foglio 209 – Particella 42

Qualità Pascolo cespugliato – Classe 1 – Superficie 29.75.55 ha – Reddito
dominicale € 230,51 – Reddito agrario € 122,94

Dati derivanti da: Frazionamento del 18.10.1976 n. 2608.1/1976 in atti dal
14.10.2003 (protocollo n. 417665)

Annotazioni: ex 42 sub A

Intestati: 22 [redacted] per la proprietà di 8/32,

[redacted] per la proprietà di 8/32

[redacted] per la proprietà di 8/32

per la proprietà di 1/32

[redacted] per la
proprietà di 1/32

[redacted] per la
proprietà di 1/32

[redacted] per la
proprietà di 1/32

[redacted] per la
proprietà di 1/32

[redacted] per la
di 1/32

[redacted] per la
proprietà di 1/32

[redacted] per la
proprietà di 1/32

Dati derivanti da: Denunzia (nei passaggi per causa di morte) del 11.11.2004 n.
776.1/2006 in atti dal 13.01.2006 (protocollo n. CA0010576) Registrazione: UR
Sede Iglesias - Volume 69 n. 22 del 27.10.2005 Successione [redacted]

[redacted] - Domanda di voltura prot. N. 268440 del 03.11.2005

4) Immobile distinto al Foglio 205 – Particella 681

Qualità Seminativo – Classe 1 – Superficie 2.87.00 ha – Reddito dominicale €
111,17 – Reddito agrario € 74,11;

Dati derivanti da: Frazionamento n. 1446.11/1984 in atti dal 17.03.1998 Istanza n.
3329/98

Annotazioni: sostituisce il n. 326 per rettifica di errore commesso in sede di
attribuzione numeri

Intestati: [redacted] per la proprietà di 16/72

[redacted] per la proprietà di 16/72

[redacted] per la proprietà di 16/72

per la proprietà di 3/72

[redacted] per la

proprietà di 3/72

[redacted] per la

proprietà di 3/72

[redacted] per la

proprietà di 3/72

[redacted] per la

proprietà di 3/72

[REDACTED]

per la proprietà

di 3/72

[REDACTED]

per la

proprietà di 3/72

[REDACTED]

per la

proprietà di 3/72

Dati derivanti da: Denunzia (nei passaggi per causa di morte) del 11.11.2004 n. 780.1/2006 in atti dal 13.01.2006 (protocollo n. CA0010719) Registrazione: sede Iglesias Volume 69 n. 22 del 27.10.2005 succ. [REDACTED] – domanda di voltura prot. N. 268440 del 03.11.2005

Situazione degli intestati al 17.03.1998:

Intestati:

[REDACTED]

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico:

Immobile distinto al Foglio 205 particella 232

Qualità Seminativo – Classe 1 – Superficie 3.95.60 ha – Reddito dominicale L.

296.700 – Reddito agrario L. 197.800

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 14.05.1985:

Intestati:

[REDACTED]

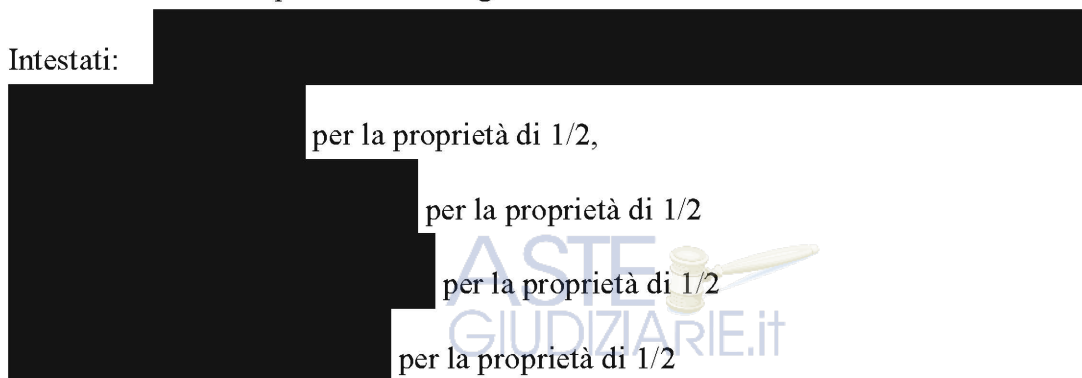


5) Immobile distinto al Foglio 205 – Particella 145 (Questo immobile che risulta in successione in realtà è di altra proprietà):

Qualità Seminativo – Classe 4 – Superficie 73.30 are – Reddito dominicale € 6,06 –
Reddito agrario € 5,30;

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 14.05.1985

Intestati:



Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 14.05.1985

6) Immobile distinto al Foglio 205 – Particella 268 – Porzione AA e AB

Qualità Seminativo (AA), – Classe 3 (AA), – Superficie 97.39 are (AA), Reddito dominicale € 15,09 (AA), Reddito agrario € 17,60 (AA),

Qualità Uliveto (AB) - Classe U (AB) - 01.01 are (AB) – Reddito dominicale € € 0,34 (AB) – Reddito agrario € 0,29 (AB)

Dati derivanti da: Tabella di variazione del 09.03.2007 n. 39845.1/2007 in atti dal
09.03.2007 (protocollo n. CA0157596) Trasmissione dati ai sensi del Decreto 262
del 3.10.2006

Annotazioni: Variazione colturale ex D.L. n. 262/06 – qualità dichiarata o parificata

a coltura presente nel quadro tariffario.

Intestati: [REDACTED]

Situazione dell'immobile dall'impianto meccanografico:

Immobile distinto al Foglio 205 – Particella 268

Qualità seminativo – Classe 3 – Superficie 98.40 are – reddito dominicale € 15,25 –

Reddito agrario € 17,79

Intestati: [REDACTED]

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 14.05.1985

7) Immobile distinto al Foglio 204 – Particella 127

Qualità Seminativo – Classe 4 – Superficie 1.93.40 ettari – Reddito dominicale €

15,98 – Reddito agrario € 13,98;

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 14.05.1985

Intestati: [REDACTED] per la proprietà di 8/32

[REDACTED] per la proprietà di 8/32

[REDACTED] per la proprietà di 8/32

per la proprietà di 1/32

[REDACTED] per la

proprietà di 1/32

[REDACTED] per la

proprietà di 1/32

[REDACTED] per la

proprietà di 1/32

[REDACTED] per la

proprietà di 1/32

[redacted] per la proprietà

di 1/32

[redacted] per la

proprietà di 1/32

[redacted] per la

proprietà di 1/32

Dati derivanti da: Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 11.11.2004 n.

776.1/2006 in atti dal 13.01.2006 (protocollo n. CA0010576) Registrazione: UR

Sede Iglesias Volume 69 n. 22 del 27.10.2005 - Successione [redacted]

[redacted] – Domanda di voltura prot. N. 268440 del 03.11.2005

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico:

Intestati: [redacted]

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 14.05.1985

8) Immobile distinto al Foglio 205 – Particella 230

Qualità: Fabbricato rurale – Superficie: 00.20 are;

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 14.05.1985

Intestati: [redacted] per la proprietà di 1000/1000

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 14.05.1985

9) Immobile distinto al Foglio 205 – Particella 280

Qualità Seminativo – Classe 1 – Superficie 06.30 are – Reddito dominicale € 2,44 –

Reddito agrario € 1,63;

Annotazioni: Variazione colturale ex D.L. n. 262/06 – Qualità dichiarata o

parificata a coltura presente nel quadro tariffario

Dati derivanti da: Tabella di variazione del 09.03.2007 n. 39848.1/2007 in atti dal 09.03.2007 (protocollo n. CA0157599). Trasmissione dati ai sensi del decreto 262 del 3.10.2006

Intestati: [REDACTED] per la proprietà di 1000/1000

Situazione degli immobili dall'impianto meccanografico:

Immobile distinto al Foglio 205 – Particella 280

Qualità Fabbricato rurale – Superficie 06.30 are;

Annotazioni: Corte (AIA)

Intestati: [REDACTED]

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 14.05.1985

10) Immobile distinto al Foglio 205 – Particella 271 – Porzione AA, AB, AC

Qualità Seminativo (AA), Uliveto (AB), Vigneto (AC) – Classe 1 (AA), U (AB), 2(AC) – Superficie 07.00 are (AA), 06.00 are (AB), 33.20 are (AC) – Reddito dominicale € 2,71 (AA), € 2,01 (AB), € 12,86 (AC) – Reddito agrario € 1,81 (AA), € 1,70 (AB), € 6,86 (AC);

Annotazioni: Variazione culturale eseguita ai sensi del D.L. del 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella Legge 24.11.2006 n. 286 (anno 2007) – qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario del comune

Dati derivanti da: Tabella di variazione del 13.12.2007 n. 95952.1/2007 in atti dal 13.12.2007 (protocollo n. CA0725274) Trasmissione dati agea ai sensi del Decreto n. 262 del 3.10.2006

Intestati: [REDACTED]

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico:

Intestati: [REDACTED]

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 14.05.1985

Situazione dell'immobile dall'impianto meccanografico:

Immobile distinto al Foglio 205 – Particella 271

Qualità Vigneto – Classe 2 – Superficie 46.20 are – reddito dominicale € 17,90 –

Reddito agrario € 9,54

Annotazioni: Variazione di qualità su dichiarazione di parte

Dati derivanti da: Tabella di variazione del 13.04.1995 n. 4151.1/1995 in atti dal
09.10.2003 (protocollo n. 413287)

IMPIANTO PER ACQUACOLTURA

Catasto Terreni

Immobile censito al N.C.T. al Foglio 3 – Particella 139

Qualità Seminato – Classe 3 – Superficie 90 ca, Reddito dominicale € 0,14 -

Reddito agrario € 0,16

Dati derivanti da: Variazione territoriale del 27.04.1979 n.336/2008 in atti dal
14.10.08 L.R. n.21 proveniente dal comune I182 trasferito al comune M 278

Intestati: [REDACTED] (proprietà 1000/1000)

Annotazione: Atto di aggiornamento non conforme all'art.1, comma 8 del D.M.F. n.
701/94 – Variazione colturale eseguita ai sensi del D.L. 03.10.06 n.262, convertito
con modificazioni della legge 24.11.06 n.286 (anno 2007) - qualità dichiarata o
parificata a coltura presente nel quadro tariffario del comune – proviene per vte dal
foglio 203 del comune I182.

Immobile censito al N.C.T. al Foglio 3 – Particella 140

Qualità Pascolo cespugliato – Classe 1 – Superficie 2979 are, Reddito dominicale €
2,31 - Reddito agrario € 1,23

Dati derivanti da: Variazione territoriale del 27.04.1979 n.336/2008 in atti dal
14.10.08 L.R. n.21 proveniente dal comune I182 trasferito al comune M278

Intestati: [REDACTED] (proprietà 1000/1000)

Annotazione:Atto di aggiornamento non conforme all'art.1, comma 8 del D.M.F. n.
701/94 – proviene per vtc dal foglio 203 del comune I182.

Immobile censito al N.C.T. al Foglio 3 – Particella 144

Qualità Seminativo – Classe 3 – Superficie 26 ca, Reddito dominicale € 0,04 -
Reddito agrario € 0,05

Dati derivanti da: Variazione territoriale del 27.04.1979 n.336/2008 in atti dal
14.10.08 L.R. n.21 proveniente dal comune I182 trasferito al comune M278

Annotazione:Atto di aggiornamento non conforme all'art.1, comma 8 del D.M.F. n.
701/94 – Variazione colturale eseguita ai sensi del D.L. 03.10.06 n.262, convertito
con modificazioni nella Legge 24.11.06 n.286 (anno 2007). Qualità dichiarata o
parificata o coltura presente nel quadro tariffario del comune – proviene per vct dal
foglio 203 del comune I182.

Intestati: [REDACTED]

Immobile censito al N.C.T. al Foglio 3 – Particella 145

Porzione AA, Qualità Seminativo – Classe 23 – Superficie 82.11 are

Porzione AB, Pascolo cespugliato – Classe 21 – Superficie 5.33.99 ha

Dati derivanti da: Variazione territoriale del 27.04.1979 n.336/2008 in atti dal
14.10.08 L.R. n.21 proveniente dal comune I182 trasferito al comune M 278

Intestati: [REDACTED]

Annotazione:Atto di aggiornamento non conforme all'art.1, comma 8 del D.M.F. n.
701/94 – Variazione colturale eseguita ai sensi del D.L. 03.10.06 n.262, convertito
con modificazioni nella Legge 24.11.06 n.286 (anno 2007). Qualità dichiarata o

parificata o coltura presente nel quadro tariffario del comune – proviene per vet dal foglio 203 del comune I182.



5. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

5.1 Impianto per acquacoltura nel Comune di Villaperuccio:

L'impianto di acquacoltura in acqua dolce per allevamento di anguille e cefali è ubicato nel Comune di Villaperuccio in località Magai – Is Sceis, prossimo al lago Monte Pranu, e dista circa 4,3 km dal centro del paese.

Il Comune di Villaperuccio è raggiungibile dalla S.S. 293 da cui dista 1,7 km, percorrendo un tratto di circa 33 km dal raccordo con la S.S. 130 di collegamento con Cagliari e con l'aeroporto di Elmas.

Dal punto di vista urbanistico il terreno ricade in zona E – agricola, le cui norme di attuazione costituiscono l'**allegato 10**. I parametri significativi sono riportati nel paragrafo dedicato alla situazione urbanistica degli immobili.

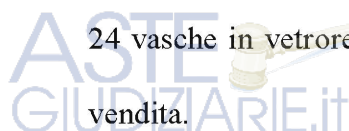
L'impianto (**foto a – allegato 1**) occupa un lotto con superficie complessiva di 6.20 ettari, e comprende una casa colonica, un fabbricato con celle frigorifere, un fabbricato per il ricovero macchine e magazzino, due cabine di pompaggio di cui una annessa al fabbricato denominato ricovero macchine e magazzino, un deposito interrato per il prodotto lavorato, un loggiato garage e una cabina di trasformazione ENEL.

Fanno parte dell'impianto:

32 vasche in cemento per l'allevamento di anguille;

16 vasche in terra per l'allevamento dei cefali;

24 vasche in vetroresina per lo stoccaggio del prodotto commerciale per la vendita.



Le strutture sono collegate dalla viabilità interna. È presente l'illuminazione esterna costituita da lampioni e proiettori.

Il lotto è interamente recintato con rete a maglia romboidale fissata su paletti metallici con doppio livello di filo spinato. Ha due accessi, uno protetto da ante precarie costituite da telaio in legno a sostegno di rete metallica e un altro protetto da un cancello in ferro.

Confina per un lato con la strada comunale Monte Pranu da cui ha accesso, per tre lati con i terreni identificati dai mappali 143 [REDACTED] 138, 137, 141 [REDACTED] e 146 ([REDACTED]), tutti non edificati.

Lungo il confine col mappale 137, all'interno della recinzione, è stato realizzato un canale in cemento per l'intercettazione delle acque provenienti da monte.

In prossimità del lago Monte Pranu, in zona demaniale, è ubicata un'altra stazione di pompaggio per il prelievo dell'acqua. Questa stazione è connessa con quella interna al lotto tramite un collegamento interrato, costituito da una condotta di diametro 250 mm che attraversa la zona demaniale in cui sono presenti anche due pozzetti, uno di controllo e uno di sfiato, un terreno comunale e due terreni di proprietà [REDACTED].

CASA COLONICA

La casa (**foto a – allegato 1**) è costituita da due piani fuori terra e uno seminterrato. Ciascun piano consta di un'unità immobiliare indipendente con accesso solo dall'esterno; ovvero non sussistono scale interne di collegamento tra i vari piani. Il primo piano e il secondo fuori terra hanno accesso dalle terrazze di pertinenza, ciascuna servita da due scale indipendenti. Il piano seminterrato ha accesso laterale al livello del piano di campagna.

Consistenza: Come detto la casa consta di tre livelli.

Il piano seminterrato, che nell'ultimo progetto approvato è destinato a cantina e ripostiglio, è suddiviso in tre locali, di cui due (h variabile da 1,80 a 2 m) adibiti rispettivamente a soggiorno e cucina, e un terzo (h variabile da 1,54 a 1,75 m) adibito a ripostiglio. All'estremo di questo terzo locale, non previsto in progetto, è stato ricavato un bagno con altezza interna pari a 2,10 m, ottenuta sfruttando il dislivello sotto le scale.

Il piano rialzato ha possibilità di accesso da due terrazze, servite ciascuna da due scale esterne. L'appartamento consta di un ampio soggiorno con angolo cottura, quattro camere tutte matrimoniali (ovvero maggiori di 14 m²), due bagni e un ampio corridoio.

La mansarda che, come detto, ha accesso indipendente da scala esterna, è suddivisa in due ampi locali comunicanti che si sviluppano per tutta la lunghezza dell'unità immobiliare, tre camere, un ambiente più piccolo verosimilmente destinato a ripostiglio e un disimpegno.

Struttura: L'edificio è costruito con muratura portante perimetrale in laterizio tipo Poroton e telaio interno in cemento armato. I tramezzi sono in laterizio. I solai sono di tipo misto latero-cemento. Le falde inclinate sono in latero-cemento con manto di tegole di tipo portoghese.

Finiture esterne: I prospetti esterni sono intonacati ma non tinteggiati. La parte bassa dell'edificio corrispondente al piano seminterrato è rivestita in pietra basaltica, così come i muretti intorno alla casa.

Gli spazi di passaggio verso il seminterrato e verso le scale d'accesso ai piani superiori sono pavimentati in pietra basaltica.

I serramenti esterni monoblocco sono in alluminio elettrocolorato, provvisti di vetrocamera e di zanzariera, protetti da portelloni a persiana con lamelle regolabili. La porta del locale seminterrato è in ferro verniciato.

Nella mansarda non sono presenti serramenti.

Le soglie sono in granito tipo Rosa Beta.

Sono poste in opera le gronde e i discendenti in alluminio anodizzato color rame.

Finiture interne:

Seminterrato

Il seminterrato è pavimentato con piastrelle monocottura formato 40 x 40; le pareti sono rivestite nella parte inferiore con pietre basaltiche, così come le parti verticali delle panche costruite in muratura; la seduta è rivestita in cotto. I contorni delle aperture e gli stipiti sono rifiniti in mattoni faccia a vista. Le pareti sono intonacate e tinteggiate con decori colorati. È presente un camino d'angolo, rivestito in parte in pietra basaltica e in parte in mattoni faccia a vista.

L'angolo cottura e le pareti laterali sono rivestite in piastrelle di grès smaltato formato 10 x 10, disposte in parte dritte e in parte in diagonale. Il piano di lavoro realizzato in muratura è rivestito in piastrelle e rifinito con bordo ceramico.

Gli impianti elettrico e idrico sono realizzati sottotraccia.

Il terzo locale, non previsto in progetto, è pavimentato con piastrelle monocottura formato 30 x 30 e rifinito con battiscopa dello stesso materiale. Le pareti sono intonacate e tinteggiate. Il bagno, per il quale è stato utilizzato lo stesso pavimento del soggiorno, è rivestito fino alla quota di 1,70 m con piastrelle in grès smaltato formato 30 x 40 ed è completo di lavabo a colonna, wc, bidet e piatto doccia a pavimento. Tutte le apparecchiature igienico sanitarie sono complete di rubinetteria.

Il piano rialzato è interamente pavimentato in piastrelle monocottura formato 33 x 33 posate in diagonale a fuga larga e rifinite con battiscopa dello stesso materiale. I muretti, le colonne, gli stipiti, le cornici delle porte, i contorni delle aperture e il camino d'angolo, sono rivestiti in mattoni faccia a vista.

L'angolo cottura è rivestito fino alla quota di 1,50 m, con piastrelle monocottura

formato 10 x 10, con bordo superiore rifinito con tozzetti formato 5 x 5, posati in diagonale. Analogamente rivestito è il piano da lavoro realizzato in muratura e il bordo della cappa aspirante.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate.

Stesso pavimento è stato utilizzato nei bagni.

Il primo bagno è rivestito fino alla quota di 1,95 m con piastrelle monocottura, formato 15 x 15, posate in parte dritte e in parte in diagonale, arricchite con doppia fascia di decori. È provvisto di bidet, wc, doccia e lavabo incassato nel piano realizzato in muratura e rivestito con analoghe piastrelle.

Il secondo bagno, rivestito fino alla quota di 1,94 con piastrelle in grès smaltato bicolore, formato 20 x 20, posate in parte dritte e in parte in diagonale, rifinite con listello a toro, è completo di bidet, wc, doccia e lavabo a colonna.

Entrambi i bagni sono dotati di apparecchiature igienico-sanitarie complete di rubinetteria; i materiali utilizzati sono di ottima qualità. L'impianto idrico è opportunamente sezionato.

Per quanto riguarda l'impianto elettrico, che è realizzato sottotraccia, mancano le placche in corrispondenza dei frutti.

L'appartamento è privo di porte, sono poste in opera solo le controcasse.

Le terrazze esterne sono pavimentate in piastrelle monocottura tipo cotto, posate in diagonale.

Primo piano (mansardato)

La mansarda non è rifinita. La scala esterna d'accesso, realizzata in cemento armato con parapetto in muratura, non è né pavimentata né tinteggiata. Sono state poste in opera le tramezzature in laterizio, manca la predisposizione degli impianti idrico e elettrico, non sono state realizzate le tracce né messi in opera tubi o corrugati. Le pareti non sono intonacate. È ancora da eseguire il massetto. Sono state predisposte

le aperture esterne e interne senza controcasse.

Superfici: sulla base delle misurazioni effettuate risulta:

Superficie lorda coperta totale (comprensiva cioè delle tamponature e dei tramezzi) relativa a seminterrato, piano rialzato e primo: **m² 468,7**, di cui m² 173,8 al piano rialzato, m² 173,6 al primo piano (mansarda) e m² 121,3 nel seminterrato.

Nel dettaglio risulta:

Seminterrato: m² 121,3

Piano rialzato: superficie coperta: m² 173,8 + superficie loggiati: (m² 42,5 + m² 27)

+ superficie terrazza scoperta: m² 7,8

Primo piano (mansarda): superficie coperta: m² 173,6

Scale esterne: m² 33

FABBRICATO CON CELLE FRIGORIFERE

Il fabbricato celle frigorifere (**foto a – allegato 1**) è suddiviso in due vani, di cui uno contenente i quadri elettrici generali di comando di tutto l'impianto, l'altro occupato in parte da due celle frigorifere.

Struttura e finiture esterne: Il fabbricato, costruito in muratura portante in laterizio e copertura con solaio di tipo misto latero-cemento, ha tre accessi di cui due protetti da serrande metalliche e uno da porta in ferro verniciato. La finestra è in alluminio verniciato, priva di vetri, con grata esterna realizzata con ferri di cantiere.

Il fabbricato all'esterno è intonacato ma non tinteggiato.

Finiture interne: I locali sono pavimentati con piastrelle monocottura formato 50 x 50 e uno è anche rivestito fino alla quota di 1,75 m con piastrelle in grès smaltato formato 25 x 30. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate.

Manca la porta interna e anche la controcassa.

L'impianto elettrico è realizzato in tubo rigido esterno.

In uno dei due locali sono presenti due celle frigorifere che misurano complessivamente 20 m² realizzate con pannelli isolanti in schiuma poliuretanica rigida rivestiti in pvc, con spessore 80 mm. Le aperture delle celle sono protette da porte termoisolanti.

Superfici: Superficie coperta totale (lorda): m² 120,9

FABBRICATO PER IL RICOVERO MACCHINE E MAGAZZINO (CON CABINA DI POMPAGGIO)

Il fabbricato (**foto a – allegato 1**) che si sviluppa al solo piano terra, attualmente non ultimato, è suddiviso in quattro unità tra loro non comunicanti dall'interno.

Consistenza: Un primo settore, nato per la lavorazione del prodotto, consta di 3 locali in continuità destinati, secondo il progetto approvato, rispettivamente a lavorazione, preparazione e cottura prodotti, smistamento e magazzino. Quest'ultimo locale, nel progetto, è diviso in due ambienti.

Un secondo settore, con accesso dal loggiato ubicato sul lato strada, consta di tre locali tra loro comunicanti, serviti da un bagno. Nel progetto la destinazione è rispettivamente officina e deposito mangimi.

Un locale con accesso indipendente dall'esterno ospita la cabina di pompaggio.

È presente un altro locale costituito da un solo vano con accesso dall'esterno e una sorta di garage. Questi ultimi due ambienti si affacciano anche su un loggiato laterale.

Struttura e finiture esterne: Il fabbricato è costruito in muratura portante in laterizio e telai intermedi in cemento armato. La copertura a doppia falda è realizzata con solai di tipo misto latero-cemento, solo in parte protetta da manto di

tegole di tipo marsigliese. Come detto, il fabbricato non è ultimato. All'esterno una parte non è intonacata e una parte è intonacata ma non tinteggiata. Non sono presenti serramenti esterni, esclusa una serranda metallica a protezione dell'officina e le porte in ferro a protezione di entrambi i locali indipendenti. Le finestre dell'officina sono prive di vetri e le aperture sono protette da grate realizzate con ferro da cantiere.

Sono in opera gronde e pluviali in alluminio anodizzato finitura rame.

Finiture interne: I locali costruiti per la lavorazione del prodotto non sono pavimentati, non sono intonacati e sono privi di serramenti e impianti. I locali destinati a officina sono pavimentati in continuità col loggiato, con piastrelle monocottura formato 50 x 50. I locali sono rivestiti in piastrelle monocottura formato 20 x 20. Il bagno, rivestito fino alla quota di 1,80 m con piastrelle monocottura formato 30 x 40, è completo di lavabo a colonna, wc, bidet e doccia; la rubinetteria è da sostituire.

Il locale adibito a garage è pavimentato con piastrelle monocottura formato 20 x 30 e rivestito con piastrelle in monocottura stesso formato. Il locale attiguo è pavimentato con piastrelle monocottura formato 40 x 40 e rifinito con battiscopa dello stesso materiale. In questi due locali le pareti sono intonacate e tinteggiate.

Superfici: Superficie coperta totale lorda (m² 419,3) – superficie loggiati (m² 49,95 + m² 45,55)

LOGGIATO – GARAGE

Il loggiato (**foto a – allegato 1**), utilizzato anche come garage, in cui sono stati realizzati anche due forni in muratura con relative canne fumarie, è un unico ambiente coperto, completamente aperto su un lato. All'esterno, lateralmente, è

stata realizzata una sorta di legnaia.

Struttura e finiture esterne: Il fabbricato è costruito in muratura portante con pilastri in cemento armato. La copertura inclinata è a falda unica, realizzata in latero-cemento con manto di tegole di tipo marsigliese. L'esterno è intonacato ma non tinteggiato. L'interno è intonacato e in parte tinteggiato. L'intradosso del solaio è ammalorato per la presenza di infiltrazioni d'acqua dalla copertura. Sono in opera gronde e pluviali in alluminio anodizzato finitura rame.

La pavimentazione interna è realizzata con battuto di cemento.

Superficie lorda: m² 99,2

FABBRICATO PER DEPOSITO PRODOTTI AFFUMICATI

L'edificio (**foto a – allegato 1**) consta di un unico locale seminterrato con accesso protetto da cancello metallico.

Struttura e finiture: L'edificio è costruito fino alla quota di circa 1 m dal piano di campagna in cemento armato (contro terra), la parte rimanente è in blocchetti di cemento. La copertura piana è il latero-cemento.

Il locale è privo di finestre ed è servito da un impianto d'aerazione.

La pavimentazione è realizzata in battuto di cemento, le pareti sono intonacate e tinteggiate. Nelle pareti e nel solaio sono evidenti tracce di infiltrazione d'acqua che hanno comportato il distacco delle pitture.

Superficie lorda: m² 185,3

CABINA DI POMPAGGIO

La cabina di pompaggio (**foto a – allegato 1**) consta di due ambienti di cui uno aperto su un lato. Nel locale chiuso, protetto da porta metallica ad aria passante, è

perforato un pozzo con profondità 80 m, servito da una pompa da 10 CV.

Struttura e finiture esterne: Il fabbricato è costruito in muratura portante con copertura inclinata a doppia falda realizzata in latero-cemento con manto di tegole di tipo marsigliese. L'esterno è intonacato ma non tinteggiato. Sono in opera gronde e pluviali in alluminio anodizzato finitura rame.

All'interno, un locale è pavimentato con piastrelle monocottura formato 50 x 50, e l'altro con piastrelle monocottura formato 30 x 30 e rivestito, limitatamente alla parete attrezzata, fino alla quota di 1,80 m con piastrelle in monocottura formato 20 x 20. Le pareti sono intonacate e tinteggiate.

Superficie lorda: m² 55,3

CABINA DI TRASFORMAZIONE ENEL

La cabina ENEL (**foto a – allegato 1**), posta all'ingresso del lotto è suddivisa in due locali di cui, come è consueto, una parte con doppio accesso esterno al lotto e utilizzabile solo dall'ENEL e una parte interna al lotto per l'utenza privata. Entrambi gli accessi sono protetti da porte metalliche. In entrambi i locali sono presenti delle finestre per l'aerazione.

Struttura e finiture esterne: Il fabbricato è costruito in muratura portante con copertura inclinata a doppia falda realizzata in latero-cemento con manto di tegole a coppo. L'esterno è intonacato ma non tinteggiato.

Superficie lorda: m² 28,2 (come da progetto approvato n. 8 del 2000 – prot. n. 891 del 23.08.2000)

STAZIONE DI POMPAGGIO – LAGO MONTE PRANU

Il fabbricato (**foto a – allegato 1**), costruito in muratura portante, è intonacato e

tinteggiato. Come detto è collegato alla stazione di pompaggio interna al lotto attraverso una condotta di diametro 250 mm, parzialmente interrata. Di fronte alla stazione sono presenti due pozzetti; altri due, uno di controllo e uno di sfiato, sono ubicati a breve distanza sempre in zona demaniale.

Superficie lorda (da progetto): m² 31,52

L'impianto (**foto a – allegato 1**) è costituito da:

- 32 vasche in cemento per l'allevamento di anguille;
- 16 vasche in terra per l'allevamento dei cefali;
- 24 vasche in vetroresina per lo stoccaggio del prodotto commerciale per la vendita.

Vasche in cemento

Le 32 vasche per l'allevamento delle anguille, hanno dimensioni 10 m x 5 m ciascuna e sono realizzate in cemento armato su fondazione a platea, come risulta dalla relazione tecnica allegata al progetto, e sono servite da canalette di servizio in cemento, da condotte di alimentazione realizzate con tubi in PVC con diametro 200 mm e da condotte di scarico in tubi di PVC diametro 90 mm per il troppo pieno. Tutte le condotte sono complete di giunti, flange, saracinesche.

Vasche in terra

Le 16 vasche in terra di dimensione 18 m x 42 m sono servite da canali d'alimentazione in cemento armato e condotte d'alimentazione in acciaio con diametro 200 mm. Secondo quanto dichiarato nella relazione geologica allegata alla variante al progetto di finanziamento presentato alla R.A.S., solo quattro di queste sedici vasche sono realizzate su terreno drenante, mentre tutte le altre su basamento completamente impermeabile. Le quattro vasche non stagne sono quindi

impermeabilizzate con doppio telo tipo ARKOPLAN.

Vasche in vetroresina

Le 24 vasche in vetroresina di diametro 2 m, altezza 1 m e dotate di scarico sul fondo, sono realizzate su basamento in cemento armato con fondazione a platea, come risulta dalla relazione tecnica allegata al progetto. Sono servite da canalette di servizio, condotte di alimentazione vasche (PN 10 di diametro 125 mm e 75 mm), condotta in PVC di diametro 40 mm, per l'alimentazione di ciascuna vasca, canalette di scarico in PVC.

Gli impianti di servizio a tutte le vasche sono dettagliatamente descritti nel capitolo dedicato all'esame delle opere realizzate secondo il progetto di finanziamento ai sensi della Legge 28/84.

5.2 Comune di Nuxis: casa unifamiliare in Via Meazza

(Censita al N.C.E.U. al Foglio 1 – Particella 718)

La casa unifamiliare (**foto b – allegato 1**) è situata nel Comune di Nuxis, nella Via Meazza, una traversa della SS 293 (Via Grazia Deledda quando attraversa il centro urbano), a circa 800 m dal centro del paese.

La casa è circondata da un giardino di proprietà esclusiva completamente recintato con due accessi, uno pedonale e uno carrabile protetti rispettivamente, quello pedonale da cancello metallico a doppia anta a battente e quello carrabile da cancello metallico ad anta unica scorrevole su binario orizzontale. La recinzione lungo la Via Meazza è costituita da ringhiera metallica coordinata con i cancelli, fissata su muratura intonacata e tinteggiata. Gli altri confini sono delimitati da rete sostenuta da paletti metallici fissati su cordolo in muratura o, su un altro lato, infissi direttamente sul terreno. Il limite posteriore del lotto rispetto alla strada d'accesso è

delimitato da muro in blocchetti di cemento, intonacato ma non tinteggiato.

Il lotto, che ha una superficie di 4.560 m², confina rispettivamente con la S.S. 293 (Via Grazia Deledda), con la Via Meazza da cui ha accesso e con due lotti di altra proprietà [REDACTED] entrambi non edificati.

Il percorso che dal cancello pedonale conduce alla casa è realizzato con piastrelle in cemento colorato, delimitato da aiuole realizzate in pietra e in mattoni faccia a vista. Il percorso carrabile all'interno del giardino è in ghiaia, definito da cordoli in cemento oltre i quali si estende la parte a verde. Il giardino molto verde e piantumato, in parte destinato a frutteto, è attrezzato nella parte prospiciente la strada d'accesso, con sedili e muretti di delimitazione delle aiuole realizzati in muratura e rivestiti in pietra basaltica. È presente un forno esterno intonacato e tinteggiato.

La pavimentazione che circonda la casa è realizzata con piastrelle di cemento colorato e in pietra con decori. Le scale esterne, corrispondenti all'ingresso principale, sono pavimentate in monocottura tipo cotto così come le verande, rifinite con battiscopa dello stesso materiale. È presente l'illuminazione esterna.

In corrispondenza dello spigolo nord-ovest del lotto è stata realizzata una copertura a protezione dei posti auto (20 m²) e un fabbricato utilizzabile con sgombero (58 m²).

Questa copertura in latero-cemento realizzata in corrispondenza dello spigolo tra due muri di recinzione, definisce un locale aperto che all'interno è intonacato e tinteggiato, per quanto le finiture siano ammalorate da evidenti infiltrazioni d'acqua.

Il fabbricato attiguo è realizzato in muratura intonacata e tinteggiata. Le due aperture sono protette rispettivamente da una serranda metallica uso garage e da una porta in ferro. Delle due finestre, una è protetta da scurini in ferro e l'altra da un