

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®  
in Liquidazione Coatta Amministrativa

Loc. Putzolu s.n. – 09081 – Ardauli (OR) – C.F. 00029220951

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

\*\*\*

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®  
Liquidazione Coatta Amministrativa

*Commissario Liquidatore: Dott. Ugo Fenu*

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

\*\*\*

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®  
**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

CONSULENTE TECNICO:

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®  
Ing. Alessandro Argiolas  
Piazza Deffenu 12, 09125 Cagliari  
Tel. +393496016574

Mail: [ing.alessandro.argiolas@gmail.com](mailto:ing.alessandro.argiolas@gmail.com)  
Pec: [alessandro.argiolas@ingpec.eu](mailto:alessandro.argiolas@ingpec.eu)

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

**Premessa**

Con incarico del Commissario Liquidatore Dott. Ugo Fenu in data 8 novembre 2023, il sottoscritto Ing. Alessandro Argiolas, nato a Cagliari il 23 febbraio 1983, con studio professionale in Cagliari, piazza Deffenu 12, regolarmente iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al numero 6927 nonché all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cagliari veniva nominato Consulente Tecnico nella Liquidazione Coatta Amministrativa della  
 con sede legale in località Putzolu s.n., 09081 presso il  
 Comune di Ardauli (OR),

Il Commissario Liquidatore affidava al sottoscritto il seguente incarico:

- 1) Identificazione di ogni bene immobile la cui proprietà, o altri diritti reali, siano in capo alla cooperativa;
- 2) Descrizione degli immobili oggetto di diritto reale in capo alla cooperativa;
- 3) Indicazione/descrizione planimetrica di ogni immobile (terreni e fabbricati) con relative superfici coperte e scoperte;
- 4) Valorizzazione compendio immobiliare al valore di mercato;
- 5) Valorizzazione del compendio immobiliare sulla base delle rendite catastali, anche ai fini della determinazione dell'IMU;
- 6) Concreta valutazione sulla possibilità di frazionamento dei singoli immobili ed eventuale definizione dei vari lotti cedibili individualmente con attribuzione, per ciascuno, del valore di mercato e catastale;
- 7) Descrizione di ogni iscrizione o trascrizione gravante sugli immobili e risultante dai Pubblici Registri;
- 8) Collocazione urbanistica e verifica concessioni edilizie;
- 9) Descrizione di eventuali opere in difformità ed eventuali procedure per la loro sanatoria;
- 10) Verifica dell'agibilità e conformità degli immobili agli usi a cui sono destinati;

Successivamente il sottoscritto ha dato inizio alle operazioni peritali procedendo, prima di ogni altra attività, alla verifica della documentazione consegnata per poi proseguire con le attività di verifica catastale, verifica urbanistica e verifica presso la conservatoria dei registri immobiliari. Il sopralluogo è stato effettuato nella data del 6 febbraio 2024 alla presenza del sig. Giovannicco Marras.

Il giorno fissato si è potuto effettuare l'accesso presso i luoghi oggetto di incarico siti nel Comune di Ardauli, presso la strada provinciale 85, nei quali sono stati effettuati dei rilievi fotografici e metrici atti a verificare la consistenza globale dell'immobile e le attrezzature in esso contenute.

Una volta terminato il sopralluogo sono proseguite le ricerche necessarie al fine di poter fornire un'esauriente risposta ai quesiti posti oltre alla richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica per i terreni.



Infine, si è analizzato il mercato immobiliare relativo al Comune di Ardauli e le sue quotazioni al fine di poter ottenere il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di incarico.



Foglio riassuntivo della procedura.

Lotto Unico – Prezzo base d'asta: euro 47.000,00

Ubicazione: Ardauli (OR), Strada Provinciale 85

Diritto reale: 1/1

Quota: 100%

Tipologia immobile: capannone ad uso industriale con funzione di deposito e/o magazzino (abuso non sanabile) e terreni adiacenti.

Estremi catastali:

- a) Catasto fabbricati: Comune di Ardauli, **foglio 9, particella 2088, subalterno 2**, Categoria C/2, classe 4, consistenza 200 mq, superficie catastale 200 mq, rendita euro 330,53.
- b) Catasto terreni: Comune di Ardauli, **foglio 9, particella 2115**, qualità pascolo, classe 3, superficie 2.810 mq, reddito dominicale 1,89 euro, reddito agrario 2,18 euro.
- c) Catasto terreni: Comune di Ardauli, **foglio 9, particella 658**, qualità pascolo, classe 3, superficie 1.069 mq, reddito dominicale 0,72 euro, reddito agrario 0,83 euro.
- d) Catasto terreni: Comune di Ardauli, **foglio 9, particella 660**, qualità pascolo, classe 3, superficie 993 mq, reddito dominicale 0,67 euro, reddito agrario 0,77 euro.
- e) Catasto terreni: Comune di Ardauli, **foglio 9, particella 661**, qualità pascolo, classe 3, superficie 1.198 mq, reddito dominicale 0,80 euro, reddito agrario 0,93 euro.
- f) Catasto terreni: Comune di Ardauli, **foglio 9, particella 744**, qualità pascolo, classe 3, superficie 3.470 mq, reddito dominicale 2,33 euro, reddito agrario 2,69 euro.
- g) Catasto terreni: Comune di Ardauli, **foglio 9, particella 745**, qualità pascolo, classe 3, superficie 324 mq, reddito dominicale 0,22 euro, reddito agrario 0,25 euro.
- h) Catasto terreni: Comune di Ardauli, **foglio 9, particella 746**, qualità pascolo, classe 3, superficie 420 mq, reddito dominicale 0,28 euro, reddito agrario 0,33 euro.
- i) Catasto terreni: Comune di Ardauli, **foglio 9, particella 747**, qualità pascolo, classe 3, superficie 200 mq, reddito dominicale 0,13 euro, reddito agrario 0,15 euro.

Stato conservativo: mediocre; necessità di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Continuità delle trascrizioni: si

Conformità urbanistica: No. Presenza di abusi non sanabili. Assenza del certificato di agibilità.



**Stato di occupazione:** in possesso della  
Coatta Amministrativa.



- in Liquidazione



Risposta ai Quesiti

**Quesito 1:** "Identificazione di ogni bene immobile la cui proprietà, o altri diritti reali, siano in capo alla cooperativa"

I beni oggetto di valutazione sono di proprietà della :

Liquidazione Coatta Amministrativa così censiti all'Agenzia delle Entrate (cfr. Allegato A):

- 1) Catasto fabbricati: Comune di Ardauli, **foglio 9, particella 2088, subalterno 2**, Categoria C/2, classe 4, consistenza 200 mq, superficie catastale 200 mq, rendita euro 330,53.
- 2) Catasto terreni: Comune di Ardauli, **foglio 9, particella 2115**, qualità pascolo, classe 3, superficie 2.810 mq, reddito domenicale 1,89 euro, reddito agrario 2,18 euro.
- 3) Catasto terreni: Comune di Ardauli, **foglio 9, particella 658**, qualità pascolo, classe 3, superficie 1.069 mq, reddito domenicale 0,72 euro, reddito agrario 0,83 euro.
- 4) Catasto terreni: Comune di Ardauli, **foglio 9, particella 660**, qualità pascolo, classe 3, superficie 993 mq, reddito domenicale 0,67 euro, reddito agrario 0,77 euro.
- 5) Catasto terreni: Comune di Ardauli, **foglio 9, particella 661**, qualità pascolo, classe 3, superficie 1.198 mq, reddito domenicale 0,80 euro, reddito agrario 0,93 euro.
- 6) Catasto terreni: Comune di Ardauli, **foglio 9, particella 744**, qualità pascolo, classe 3, superficie 3.470 mq, reddito domenicale 2,33 euro, reddito agrario 2,69 euro.
- 7) Catasto terreni: Comune di Ardauli, **foglio 9, particella 745**, qualità pascolo, classe 3, superficie 324 mq, reddito domenicale 0,22 euro, reddito agrario 0,25 euro.
- 8) Catasto terreni: Comune di Ardauli, **foglio 9, particella 746**, qualità pascolo, classe 3, superficie 420 mq, reddito domenicale 0,28 euro, reddito agrario 0,33 euro.
- 9) Catasto terreni: Comune di Ardauli, **foglio 9, particella 747**, qualità pascolo, classe 3, superficie 200 mq, reddito domenicale 0,13 euro, reddito agrario 0,15 euro.

**Quesito 2:** "Descrizione degli immobili oggetto di diritto reale in capo alla cooperativa"

I nove cespiti sopra descritti fanno parte di due lotti contigui adeguatamente recintati e aventi entrambi accesso dalla strada provinciale 85, la cui area risulta ancora intestata alla società cooperativa verosimilmente a causa della mancata trascrizione del frazionamento e giacente in corrispondenza dei mappali 658 e 660; di conseguenza dalla pubblica via è possibile accedere alle due porzioni del fondo:

- 1) Lato Nord: un cancello carrabile permette di accedere al fondo distinto al catasto terreno al foglio 9, particella 2115, su quest'ultimo insiste il fabbricato con funzione di capannone/deposito distinto al catasto fabbricati al foglio 9, particella 2088, subalterno 2. Dallo stesso fondo di accesso e costeggiando il fabbricato si può raggiungere l'altra porzione del lotto censita al catasto terreni al foglio 9 particella 661; i due terreni (particelle 2115 e 661) risultano posti a quote altimetriche differenti ma senza un

elemento di separazione fisica e la comunicazione tra l'uno e l'altro viene garantito da uno stradello pedonale sul lato nord del fondo.

- 2) Lato Sud: un cancello carrabile permette di accedere ai mappali 744, 745, 746 e 747 la cui configurazione morfologica mostra un terreno in pendenza completamente incolto.

**Quesito 3:** "Indicazione/descrizione planimetrica di ogni immobile (terreni e fabbricati) con relative superfici coperte e scoperte";

Fabbricato tipologia capannone ad uso deposito e ufficio con superficie lorda pari a 200 mq, realizzato con sistema di costruzione in acciaio a scheletro portante e copertura con capriate metalliche a doppia falda. Le dotazioni impiantistiche e le finiture sono da considerarsi in stato di scarsa manutenzione e da adeguare alla normativa vigente.

Nella sagoma del fabbricato è stato realizzato un locale uffici soppalco con accesso dall'esterno tramite una separazione dal locale deposito con elementi murati in blocchi di calcestruzzo prefabbricato.

Le superfici interne possono essere così riassunte:

- Deposito: 168,52 mq (altezza minima di falda pari a 4,00 e altezza massima sul colmo pari a 5,00 m).
- Ufficio: 22,00 mq (altezza interna 2,08 m)
- Ufficio (soppalco): 21,20 mq (altezza interna 1,85 m).

Le superfici esterne sono individuabili su due lotti intervallati dalla strada provinciale di forma irregolare e quote altimetriche differenti così riassumibili al catasto terreni:

Lotto 1:

- Foglio 9, particella 2115: 2.810 mq.
- Foglio 9, particella 661: 1.198 mq. All'interno di quest'ultimo mappale è presente una tettoia realizzata con profili di acciaio e copertura in lamiera grecata di circa 65 mq.

L'estensione totale relativa al lotto 1 è pari a 4.008,00 mq.

Lotto 2:

- Foglio 9, particella 744: 3.470 mq. Terreno incolto.
- Foglio 9, particella 745: 324 mq. Terreno incolto
- Foglio 9, particella 746: 420 mq. Terreno incolto.
- Foglio 9, particella 747: 200 mq. Terreno incolto.

L'estensione totale relativa al lotto 2 è pari a 4.414,00 mq.

Sui restanti mappali, 658 e 660, giace la Strada Provinciale 85 per uno sviluppo di 2.062,00 mq, per i quali si presume non è stato trascritto il frazionamento di esproprio effettuato prima della realizzazione dell'opera stradale.

I confini del compendio possono essere così riassunti:

Lotto 1:

- Lato Nord. Catasto terreni; foglio 9, particelle 1439, 708, 2018
- Lato Ovest. Via Idu Otzo

- Lato Sud. Strada Provinciale 85 (mappali 658, 660)
- Lato Est. Strada Provinciale 85 (mappali 658, 660)

Lotto 2:

- Lato Nord. Strada Provinciale 85 (mappali 658, 660).
- Lato Ovest. Strada Provinciale 85 (mappali 658, 660).
- Lato Sud. Catasto terreni, foglio 9, particelle 343, 344.
- Lato Est. Catasto terreni, foglio 9, particella 2054.

Quesito 4: "Valorizzazione compendio immobiliare al valore di mercato"

Per procedere alla determinazione del valore venale del compendio, ossia il più probabile che lo stesso, in regime di ordinarietà, assume in un libero mercato di compravendita, si ritiene di dover utilizzare il criterio del "valore di mercato". Il metodo di stima è quello comparativo, in base ad operazioni di compravendita effettuate nel Comune di Ardauli per immobili simili a quello oggetto di stima.

Con tale ricerca si arriva ad un valore in euro/mq, il quale dovrà essere moltiplicato per la superficie dell'immobile oggetto di stima.

Il valore medio deriverà da una media dei valori presenti nelle compravendite effettuate per la zona di interesse con i dati desunti da un'analisi di mercato.

Vista la tipologia di beni oggetto di stima e le verifiche effettuate, come verrà meglio esplicitato nel paragrafo dedicato, l'unico fabbricato presente presso l'area oggetto di valutazione, risulta edificato tramite una "concessione edilizia temporanea" la quale risulta scaduta e non rinnovabile a causa della destinazione urbanistica su cui ricadono i terreni. Di conseguenza la valutazione dei cespiti dovrà essere effettuata esclusivamente tramite l'estensione areale dei terreni previa quantificazione del valore unitario.

Il criterio di stima adottato, conseguente allo scopo della stima sopra enunciato, è quello dell'analisi dell'offerta sul mercato di beni simili a quello da stimare. Nel merito si è proceduto ad applicare un metodo diretto (sintetico-comparativo), il quale consiste nel formare una scala di prezzi noti di beni analoghi espressi in termini di parametro unitario, e nell'inserire successivamente il bene da stimare nel gradino della scala che presenta con il bene maggiori analogie.

Posto che il reperimento di prezzi noti e recenti non è comunque agevole si valuteranno i prezzi desunti dall'offerta di mercato, i quali variano tra i 3,00 euro/mq e i 7,00 euro/mq per le colture di pregio.

Il parametro scelto sarà inserito nella fascia medio alta e pari a **6,50 euro/mq** a seguito delle seguenti caratteristiche dei terreni:

- Doppio accesso diretto dalla strada provinciale
- Vicinanza al centro abitato
- Morfologia con lieve inclinazione la quale permette un molteplici utilizzo dei terreni

Conseguentemente la determinazione del valore venale di mercato dovrà essere così attuata:

- Catasti Terreni. Foglio 9, particella 2115: 2.810 mq.
- Catasto Terreni. Foglio 9, particella 661: 1.198 mq.
- Catasto Terreni. Foglio 9, particella 744: 3.470 mq.
- Catasto Terreni. Foglio 9, particella 745: 324 mq.
- Catasto Terreni. Foglio 9, particella 746: 420 mq.
- Catasto Terreni. Foglio 9, particella 747: 200 mq.

Totale superficie oggetto di valutazione 8.422,00 mq.

Nel calcolo non verrà presa in considerazione l'estensione dei mappali 658 e 660 con uno sviluppo pari a 2.062,00 mq in quanto su di essi giace la Strada Provinciale 85 e conseguentemente il loro valore commerciale viene considerato nullo.

Valore commerciale:

$$Vm * Sup.imm = 6,50 \text{ €/mq} * 8.422,00 \text{ mq} = VM \text{ 54.743,00 euro}$$

Per arrotondamento il valore stimato dei terreni è pari a **55.000,00 euro**

Alla valutazione dei terreni dovranno essere necessariamente detratti i costi relativi alla demolizione del fabbricato esistente in quanto non sanabile sulla base della normativa vigente così come verrà riportato nella risposta ai quesiti 8 e 9.

Si stima un valore delle opere necessarie alla demolizione in euro 8.000,00 Iva di Legge inclusa, di conseguenza il valore di vendita sarà il seguente:

$$VM - SpDem = 55.000,00 \text{ euro} - 8.000,00 \text{ euro} = VV \text{ 47.000,00 euro}$$

**Quesito 5:** "Valorizzazione del compendio immobiliare sulla base delle rendite catastali, anche ai fini della determinazione dell'IMU"

La valorizzazione del compendio sulla base delle rendite catastali sarà la seguente:

- 1) Comune di Ardauli, censito al catasto fabbricati al **foglio 9, particella 2088, subalterno 2**, categoria C/2, classe 4, consistenza 200 mq, rendita 330,53 euro:  
 $330,53 \text{ euro} * 1,05 \text{ (rivalutazione)} * 126 \text{ (coefficiente per le categorie C)} = \text{43.729,12 euro}$
- 2) Comune di Ardauli, censito al catasto terreni al **foglio 9, particella 2115**, qualità pascolo, classe 3, superficie 0 ha, 28 are, 10 ca, reddito domenicale 1,89 euro, reddito agrario 2,18 euro:  
 $1,89 \text{ euro (reddito domenicale)} * 1,05 \text{ (rivalutazione)} * 112,5 \text{ (coefficiente per terreni)} = \text{223,26 euro.}$
- 3) Comune di Ardauli, censito al catasto terreni al **foglio 9, particella 658**, qualità pascolo, classe 3, superficie 0 ha, 10 are, 69 ca, reddito domenicale 0,72 euro, reddito agrario 0,83 euro:  
 $0,72 \text{ euro (reddito domenicale)} * 1,05 \text{ (rivalutazione)} * 112,5 \text{ (coefficiente per terreni)} = \text{85,05 euro.}$

- 4) Comune di Ardauli, censito al catasto terreni al **foglio 9, particella 660**, qualità pascolo, classe 3, superficie 0 ha, 09 are, 93 ca, reddito domenicale 0,67 euro, reddito agrario 0,83 euro:  
 $0,67 \text{ euro (reddito domenicale)} * 1,05 \text{ (rivalutazione)} * 112,5 \text{ (coefficiente per terreni)} =$   
**79,14 euro.**
- 5) Comune di Ardauli, censito al catasto terreni al **foglio 9, particella 661**, qualità pascolo, classe 3, superficie 0 ha, 11 are, 98 ca, reddito domenicale 0,80 euro, reddito agrario 0,93 euro:  
 $0,80 \text{ euro (reddito domenicale)} * 1,05 \text{ (rivalutazione)} * 112,5 \text{ (coefficiente per terreni)} =$   
**94,50 euro.**
- 6) Comune di Ardauli, censito al catasto terreni al **foglio 9, particella 744**, qualità pascolo, classe 3, superficie 0 ha, 34 are, 70 ca, reddito domenicale 2,33 euro, reddito agrario 2,69 euro:  
 $2,33 \text{ euro (reddito domenicale)} * 1,05 \text{ (rivalutazione)} * 112,5 \text{ (coefficiente per terreni)} =$   
**275,23 euro.**
- 7) Comune di Ardauli, censito al catasto terreni al **foglio 9, particella 745**, qualità pascolo, classe 3, superficie 0 ha, 03 are, 24 ca, reddito domenicale 0,22 euro, reddito agrario 0,25 euro:  
 $0,22 \text{ euro (reddito domenicale)} * 1,05 \text{ (rivalutazione)} * 112,5 \text{ (coefficiente per terreni)} =$   
**25,99 euro.**
- 8) Comune di Ardauli, censito al catasto terreni al **foglio 9, particella 746**, qualità pascolo, classe 3, superficie 0 ha, 04 are, 20 ca, reddito domenicale 0,28 euro, reddito agrario 0,33 euro:  
 $0,28 \text{ euro (reddito domenicale)} * 1,05 \text{ (rivalutazione)} * 112,5 \text{ (coefficiente per terreni)} =$   
**33,08 euro.**
- 9) Comune di Ardauli, censito al catasto terreni al **foglio 9, particella 747**, qualità pascolo, classe 3, superficie 0 ha, 02 are, 00 ca, reddito domenicale 0,13 euro, reddito agrario 0,15 euro:  
 $0,13 \text{ euro (reddito domenicale)} * 1,05 \text{ (rivalutazione)} * 112,5 \text{ (coefficiente per terreni)} =$   
**15,36 euro.**

Il valore totale del compendio sulla base delle rendite catastali sarà pari a 43.729,12 euro + 223,26 euro + 85,05 euro + 79,14 euro + 94,50 euro + 275,23 euro + 25,99 euro + 33,08 euro + 15,36 euro = **44.560,73 euro.**

**Quesito 6:** "Concreta valutazione sulla possibilità di frazionamento dei singoli immobili ed eventuale definizione dei vari lotti cedibili individualmente con attribuzione, per ciascuno, del valore di mercato e catastale".

Vista la destinazione urbanistica dei terreni e del fabbricato (da considerarsi abusivo e non sanabile), le distanze dai confini e il regolamento edilizio del Comune di Ardauli, il compendio

non risulta facilmente frazionabile; preso atto della normativa di settore per le zona Agricole la quale penalizza i terreni con dimensioni inferiori all'ettaro non permettendone l'edificabilità ai fini agricoli, si reputa antieconomico vendere i terreni in più lotti in quanto il valore unitario precedentemente calcolato subirebbe un evidente decremento.

**Quesito 7:** "Descrizione di ogni iscrizione o trascrizione gravante sugli immobili e risultante dai Pubblici Registri"

Si riporta di seguito in maniera analitica la continuità delle trascrizioni relative all'ultimo ventennio (cfr. allegato 2).

Generalità delle proprietà e descrizione catastale:

A. R.L. sede in Ardauli, P.I. [REDACTED], proprietà  
1000/1000 dei seguenti immobili:

- 1) Catasto fabbricati: Comune di Ardauli, **foglio 9, particella 2088, subalterno 2**, Categoria C/2, classe 4, consistenza 200 mq, superficie catastale 200 mq, rendita euro 330,53.

Dati derivanti da:

- Variazione Toponomastica del 18/12/2015 Pratica n.OR0108869 in atti dal 18/12/2015. Variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC.
- Variazione del 09/11/2015. Inserimento in visura dei dati di superficie.
- Variazione del classamento del 19/04/2013. Pratica n. OR0030396 in atti fal 19/04/20213. Variazione di classamento (n.3043.1/2013).
- Variazione del 08/05/2012. Pratica n.OR0069892 in atti dal 08/05/20212. Attribuzione definitiva classamento (n.4368.1/2012). Modifica subalterno.
- Costituzione del 23/11/2011. Pratica n. OR0196119 in atti dal 23/11/2011 Costituzione (n.5484.1/2011). Identificativo: foglio 9, particella 2088, subalterno 1.

- 2) Catasto terreni: Comune di Ardauli, **foglio 9, particella 2115**, qualità pascolo, classe 3, superficie 2.810 mq, reddito domenicale 1,89 euro, reddito agrario 2,18 euro.

Dati derivanti da:

- Tipo mappale del 04/05/2012. Pratica n.OR 0068587 in atti fal 04/05/2012 presentato il 04/05/20212 (n.68587.1/2012). Modifica particella.
- Frazionamento del 26/04/1989. Pratica n. OR0067205 in atti fi 03/05/2012 (n.6.1/1989). Identificativo: foglio 9, particella 1437.
- Variazione d'ufficio del 23/11/2011. Pratica n. OR0196118 in atti dal 23/11/2011 (n.4155.1/2011). Identificativo: foglio 9, particella 1437.

- Tipo Mappale del 16/10/1997 in atti dal 02/06/1998. TM. N.35274/97 (n.965.2/1997). Identificativo: foglio 9, particella 1437.
  - Originario impianto meccanografico del 03/10/1985. Identificativo: foglio 9, particella 296 (oggetto di atto di compravendita del 16/10/1989 – Rogante Michele Davino con sede in Oristano. Rep. 145087).
- 3) Catasto terreni: Comune di Ardauli, **foglio 9, particella 658**, qualità pascolo, classe 3, superficie 1.009 mq, reddito domenicale 0,72 euro, reddito agrario 0,83 euro.

Dati derivanti da:

- Frazionamento del 26/07/1989 Pratica n.63595 in atti dal 25/05/2001 (n.6.1/1989).
- Variazione d'Ufficio del 23/11/2011 Pratica n.OR0196118 in atti dal 23/11/2011 Pratica n.OR0196118 in atti dal 23/11/2011 (n.4155.1/2011)
- Tipo Mappale del 16/10/1997 in atti dal 02/06/1998. TM N,35274/97 (n.965.2/1997).
- Originario impianto meccanografico del 03/10/1985. Identificativo: foglio (n.9, particella 296 (oggetto di atto di compravendita del 16/10/1989 – Rogante Michele Davino con sede in Oristano. Rep. 145087).

- 4) Catasto terreni: Comune di Ardauli, **foglio 9, particella 660**, qualità pascolo, classe 3, superficie 993 mq, reddito domenicale 0,67 euro, reddito agrario 0,77 euro.

Dati derivanti da:

- Frazionamento del 26/07/1989 Pratica n.63595 in atti dal 25/05/2001 (n.6.1/1989).
- Originario impianto meccanografico del 03/10/1985. Identificativo: foglio 9, particella 297 (oggetto di atto di compravendita del 16/10/1989 – Rogante Michele Davino con sede in Oristano. Rep. 145087).

- 5) Catasto terreni: Comune di Ardauli, **foglio 9, particella 661**, qualità pascolo, classe 3, superficie 1.198 mq, reddito domenicale 0,80 euro, reddito agrario 0,93 euro.

Dati derivanti da:

- Frazionamento del 26/07/1989 Pratica n.63595 in atti dal 25/05/2001 (n.6.1/1989).
- Originario impianto meccanografico del 03/10/1985. Identificativo: foglio 9, particella 297 (oggetto di atto di compravendita del 16/10/1989 – Rogante Michele Davino con sede in Oristano. Rep. 145087).

- 6) Catasto terreni: Comune di Ardauli, **foglio 9, particella 744**, qualità pascolo, classe 3, superficie 3.470 mq, reddito domenicale 2,33 euro, reddito agrario 2,69 euro.

Dati derivanti da:

- Frazionamento del 07/08/1993 Pratica n. OR0071288 in atti dal 20/08/2013 (n.413.1/1993).
- Frazionamento del 26/07/1989 Pratica n. 63595 in atti dal 25/05/2001 (n.6.1/1989).
- Originario impianto meccanografico del 03/10/1985. Identificativo: foglio 9, particella 297 (oggetto di atto di compravendita del 16/10/1989 – Rogante Michele Davino con sede in Oristano. Rep. 145087).

- 7) Catasto terreni: Comune di Ardauli, **foglio 9, particella 745**, qualità pascolo, classe 3, superficie 324 mq, reddito domenicale 0,22 euro, reddito agrario 0,25 euro.

Dati derivanti da:

- Frazionamento del 07/08/1993 Pratica n. OR0071288 in atti dal 20/08/2013 (n.413.1/1993).
- Frazionamento del 26/07/1989 Pratica n. 63595 in atti dal 25/05/2001 (n.6.1/1989).
- Originario impianto meccanografico del 03/10/1985. Identificativo: foglio 9, particella 297 (oggetto di atto di compravendita del 16/10/1989 – Rogante Michele Davino con sede in Oristano. Rep. 145087).

- 8) Catasto terreni: Comune di Ardauli, **foglio 9, particella 746**, qualità pascolo, classe 3, superficie 420 mq, reddito domenicale 0,28 euro, reddito agrario 0,33 euro.

Dati derivanti da:

- Frazionamento del 07/08/1993 Pratica n. OR0071288 in atti dal 20/08/2013 (n.413.1/1993).
- Frazionamento del 26/07/1989 Pratica n. 63595 in atti dal 25/05/2001 (n.6.1/1989).
- Variazione d'Ufficio del 23/11/2011 Pratica n.OR0196118 in atti dal 23/11/2011 (n.4155.1/2011).
- Tipo Mappale del 16/10/1997 in atti dal 02/06/1998 TM N.35274/97 (n.965.2/1997).
- Originario impianto meccanografico del 03/10/1985. Identificativo: foglio 9, particella 296 (oggetto di atto di compravendita del 16/10/1989 – Rogante Michele Davino con sede in Oristano. Rep. 145087).



Nessuna iscrizione e trascrizione pregiudizievole.

4) Comune di Ardauli, catasto terreni, **foglio 9, particella 1437.**

Nessuna iscrizione e trascrizione pregiudizievole.

5) Comune di Ardauli, catasto terreni, **foglio 9, particella 658.**

Nessuna iscrizione e trascrizione pregiudizievole.

6) Comune di Ardauli, catasto terreni, **foglio 9, particella 660.**

Nessuna iscrizione e trascrizione pregiudizievole.

7) Comune di Ardauli, catasto terreni, **foglio 9, particella 661.**

Nessuna iscrizione e trascrizione pregiudizievole.

8) Comune di Ardauli, catasto terreni, **foglio 9, particella 744.**

Nessuna iscrizione e trascrizione pregiudizievole.

9) Comune di Ardauli, catasto terreni, **foglio 9, particella 745.**

Nessuna iscrizione e trascrizione pregiudizievole.

10) Comune di Ardauli, catasto terreni, **foglio 9, particella 746.**

Nessuna iscrizione e trascrizione pregiudizievole.

11) Comune di Ardauli, catasto terreni, **foglio 9, particella 747.**

Nessuna iscrizione e trascrizione pregiudizievole.

12) Comune di Ardauli, catasto terreni, **foglio 9, particella 296.**

Trascrizione del 30/10/1989 – Registro particolare 4229, Registro generale 5465.

Pubblico Ufficiale Davino Davide Repertorio 145087 del 16/10/1989. Atto tra vivi – Compravendita.

13) Comune di Ardauli, catasto terreni, **foglio 9, particella 297.**

Trascrizione del 30/10/1989 – Registro particolare 4229, Registro generale 5465.

Pubblico Ufficiale Davino Davide Repertorio 145087 del 16/10/1989. Atto tra vivi – Compravendita.

**Quesito 8:** "Collocazione urbanistica e verifica concessioni edilizie"

L'immobile risulta edificato sul fondo oggetto di compravendita del 30/10/1989 Rep. 145087–

Rogante Davino Davide al foglio 9 particella 296 – 297 con *"concessione edilizia a carattere temporaneo con obbligo della rimozione del manufatto non appena saranno disponibili le aree P.I.P."* per l'installazione provvisoria di un box ad uso deposito materiali edili. Il titolo edilizio risulta scaduto con obbligo di rimozione del manufatto.

Attualmente l'area oggetto di analisi ricade all'interno del Programma di Fabbricazione del Comune di Ardauli in zona "E" Agricola così come riscontrabile dal Certificato di Destinazione Urbanistica (Allegato 8).

**Quesito 9:** "Descrizione di eventuali opere in difformità ed eventuali procedure per la loro sanatoria".

Oltre all'obbligo della totale demolizione del fabbricato in quanto la "concessione edilizia temporanea" risulta scaduta a seguito dell'attuale disponibilità delle aree P.I.P. dentro il territorio

Comunale di Ardauli, si ravvisano delle ulteriori opere in difformità rispetto al titolo edilizio così riassumibili:

- Realizzazione di locale uffici soppalcato all'interno della sagoma del fabbricato adibito a deposito.
- Realizzazione di tettoia destinata alla protezione dei materiali in corrispondenza della particella 661 (catasto terreni) con sviluppo di circa 65 mq.
- Realizzazione di vano per deposito carburante in corrispondenza della particella 2115 (catasto terreni).

L'immobile risulta non sanabile a seguito per le seguenti motivazioni:

- Diversa destinazione d'uso rispetto a quanto previsto nella zona "E" – Agricola del Programma di Fabbricazione del Comune di Ardauli.
- Nel caso di riconversione del fabbricato ad uso agricolo non risulta rispettata la superficie minima di intervento per l'edificazione.
- Distanza dalla strada provinciale inferiore a metri 30,00

**Quesito 10:** "Verifica dell'agibilità e conformità degli immobili agli usi a cui sono destinati"

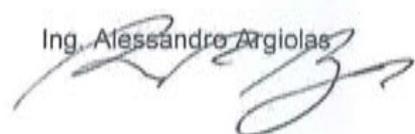
L'immobile non risulta dotato del certificato di agibilità e non ottenibile in quanto il fabbricato non risulta sanabile.

**Conclusioni:**

Ritenendo di aver assolto al mandato conferitogli, il sottoscritto rassegna la presente relazione corredata dagli allegati necessari all'espletamento dell'incarico.

Cagliari, 02.04.2025

Ing. Alessandro Argiolas



Elenco Allegati:

- Allegato 1. Visure catastali, planimetria catastale ed estratto di mappa.
- Allegato 2. Ispezioni ipotecarie.
- Allegato 3. Atto di compravendita del 16/10/1989. Rep. 145087. Racc. 17044. Notaio Davino.
- Allegato 4. Verbale di sopralluogo.
- Allegato 5. Documentazione fotografica.
- Allegato 6. Documentazione urbanistica.
- Allegato 7. Planimetrie stato attuale fabbricato censito al C.F. al foglio 9, particella 2088, subalterno 2.
- Allegato 8. Certificato di destinazione urbanistica.

3030/25 U.G.  
684/25 COG



# TRIBUNALE DI CAGLIARI

L'anno 2025 il giorno 08 del mese di aprile in Cagliari nella cancelleria  
dell'intestato tribunale innanzi al Dott.ssa Maria Santus

personalmente comparso il Sig. Alessandro Argiolas nato a Cagliari  
il 23/02/1983 residente a Cagliari in viale Trieste 61 il quale chiede di voler

asseverare con giuramento la relazione di perizia che precede, il sottoscritto  
aderendo alla richiesta, previa ammonizioni di rito, deferisce al comparente  
il giuramento che presta ripetendo la formula **"Giuro di avere bene e  
fedelmente adempiuto alle funzioni affidatemi al solo scopo di far  
conoscere la verità"**.

Del che è verbale.



Corrisposti € 3.92

A mezzo marche semplici

UFFIZIARIO GIUDIZIARIO  
Dott.ssa Maria Santus

