



TRIBUNALE DI ORISTANO

SEZIONE UNICA CIVILE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO CAUSA CIVILE N. 53/2018 R.ES.

G.E.

DR.SSA PAOLA BUSSU

CREDITORE

[REDACTED]

DEBITORE

[REDACTED]

CREDITORE

INTERVENUTO

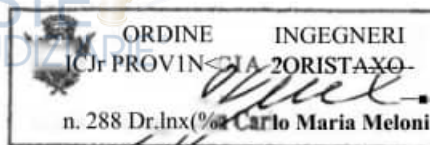
[REDACTED]

ELABORATO

RELAZIONE

Il C.T.U.

Dr. Ing. Gian Carlo M. MELONI



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Codice Fiscale - Partita IVA:
Indirizzo:
Recupero telefonico:
Riproduzione:

MLN GCR63E09G113J - 00690120951
Via F. Crispi, 22 - 09170 ORISTANO
+39.0783.464255 - +39.348.4404173

Dr. Ing. Gian Carlo M. Meloni
Ingegnere Ambientale



INDICE

1	UDIENZA D'INCARICO.....	5
2	ATTO DI PIGNORAMENTO	5
3	OPERAZIONI PERITALI.....	6
3.1	Consegna bozza relazione peritale	6
3.2	Osservazioni delle Parti costituite.....	6
4	RISPOSTA AI QUESITI.....	7
4.1	Quesito 1.....	7
	<i>Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratti del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per terreni) di cui all'art. 30 del DPR 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti).....</i>	
4.2	Quesito 2.....	8
	<i>Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.).....</i>	
4.3	Quesito 3.....	16
	<i>Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: - a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; - b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; - c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.....</i>	
4.4	Quesito 4.....	17
	<i>Proceda - limitatamente alle sole unità immobiliari urbane - ad eseguire l'accatastamento del fabbricato non censito al Catasto Fabbricati laddove sia indispensabile ai fini dell'individuazione dell'immobile; laddove il fabbricato non risulti accatastato determini gli oneri per la regolarizzazione catastale, detraendoli dal prezzo di stima.....</i>	
4.5	Quesito 5.....	17
	<i>Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.</i>	
4.6	Quesito 6	21
	<i>Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; verifichi altrimenti l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985 n. 47, ovvero dall'art. 46, comma quinto del DPR del 6 giugno 2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;.....</i>	
4.7	Quesito 7.....	24
	<i>Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio Tecnico Erariale.....</i>	
4.8	Quesito 8.....	24
	<i>Dica se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro;</i>	

proceda , in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078.....	24
4.9 Quesito 9	24
Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene, evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'alt 12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio e determini se il prezzo convenuto a titolo di canone di locazione sia o meno inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, ai sensi dell'art. 2923, comma 3, c.c.....	24
4.10 Quesito 10	24
Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.....	24
4.11 Quesito 11	24
Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente - ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, il costo di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.....	24
4.12 Quesito 12	25
Determini il valore dell'immobile, indicando la superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per eventuali spese condominiali insolute, lo stato di possesso (considerando come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento: l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).....	25
4.13 Quesito 13	32
Nell'ipotesi in cui si accerti che il fabbricato pignorato è costruito in parte su mappali non pignorati, determini la misura dello sconfinamento, stimando gli oneri da accensione invertita, esclusivamente nel caso in cui il fabbricato risulti edificato da meno di 20 anni.....	32
5 ELENCO ALLEGATI	32



1 UDIENZA D'INCARICO

Giorno: 2018 Settembre 26
G.E. Dr.ssa Paola Bussu
Creditori: [REDACTED]
Debitori: [REDACTED]

CTU Dr. Ing. Gian Carlo M. MELONI
Albo Ordine degli Ingegneri della Provincia di Oristano al n.288
Studio Professionale in Oristano - Via F. Crispi, n.22
Il CTU ha prestato giuramento di rito di cui all'art.193 c.p.c.
Rinvio del G.E. **Udienza del 15.02.2019** per l'emissione dell'ordinanza di vendita.

2 ATTO DI PIGNORAMENTO

Data dell'Atto: 2018 Giugno 05
Data deposito: 2018 Giugno 07
Deposito presso: Tribunale civile di Oristano
Immobili:

N	TIPO	COMUNE	FOGLIO	PART.	PORZ	QUALITÀ	CLASSE	SUPERFICIE	QUOTA	PROPRIETÀ
1	Terreno	Arborea (OR)	30	53	-	Semin. irriguo	1	08.11.58	1/2 1/2	[REDACTED]
2	Terreno	Arborea (OR)	30	101	AA	Seminativo	2	00.80.00	1/2	[REDACTED]
					AB	Semin. irriguo	2	00.75.00	1/2	[REDACTED]
					AC	Pascolo cesp.	U	01.45.21	1/2	[REDACTED]

N	TIPO	COMUNE	FOGLIO	PART.	SUB	PIANO	CATE G.	CONSISTENZA	QUOTA	PROPRIETÀ
3	Fabbricato	Arborea (OR)	30	129	2	T	D/10	-	1/2	[REDACTED]
4	Fabbricato	Arborea (OR)	30	129	3	T-1	A/2	10 vani	1/2	[REDACTED]

Specifiche: Su richiesta dei Creditori sono stati sottoposti ad esecuzione forzata gli immobili sopra descritti di proprietà dei Debitori, compresi accessori e pertinenze, frutti e fabbricati.

3 OPERAZIONI PERITALI

2020.Nov.14: **Inizio operazioni:** Il sottoscritto ha iniziato le operazioni peritali inviando all'ufficio Tecnico del Comune di Arborea la richiesta di accesso agli atti e di rilascio di copia della documentazione (acciarata con Prot.15784 del 15.11.2018).

2020.Nov.21: **Arborea - Sopralluogo n.1:** Alle ore 10.00 il sottoscritto, accompagnato da un collega come assistente, si è recato a Arborea - Strada 9 Ovest - Podere 146 - dove ha incontrato il **Debitore**.

Dopo aver illustrato l'incarico ricevuto dal Giudice delle Esecuzioni e aver dato lettura dei quesiti posti a base dello stesso incarico, ha proceduto:

- alla visita dei beni immobili di cui (cfr. *Atto di pignoramento* - punto 2) dell'elenco numerato);
- al rilievo fotografico;
- all'esecuzione delle verifiche metriche dei fabbricati.

2018.Nov.27: **UTE Oristano:** Accesso presso l'Ufficio del Territorio di Oristano - Servizi catastali - per l'acquisizione delle visure catastali e gli estratti di mappa, relativi agli immobili di causa, al fine di verificare la correttezza della documentazione in atti.

2020.Dic.04: **Comune di Arborea:** il sottoscritto, sempre accompagnato da un collega come assistente, si è recato presso il Comune di Arborea - Ufficio Tecnico - per l'acquisizione di quanto in atti, già oggetto della richiesta presentata in data 14.11.2018.

2021.gen.16: **Arborea - Sopralluogo n.2:** il sottoscritto si è recato nuovamente ad Arborea, presso i luoghi di causa, per verificare la presenza del numero civico all'ingresso del podere.

3.1 CONSEGNA BOZZA RELAZIONE PERITALE

2021 .Feb.25: Ai sensi dell'Art. 193 c.p.c. ed in ottemperanza a quanto disposto dallo stesso Ill.mo Giudice all'atto del conferimento dell'incarico, il sottoscritto inviava copia dell'elaborato denominato **Relazione - bozza**, tramite PEC al Creditore procedente, ai Debitori e al Creditore Intervento.

3.2 OSSERVAZIONI DELLE PARTI COSTITUITE

2021.05.06 NuC6Uika wL0T0 VJ2fUlle e puIVUhlld di 6UIIULCIIIU, all'Ule SU [redacted] veva arvibdu il sottoscritto di una osservazione "non sostanziale" che non atteneva la valutazione degli immobili.

4 RISPOSTA AI QUESITI

4.1 QUESITO 1

Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratti del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del DPR 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti).

RISPOSTA 1

A. Verifica completezza documentazione in atti

È possibile attestare quanto segue:

Documento	Presente nel fascicolo	Necessario	Acquisito
estratti del catasto	No	Si	Si
certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento	No		
certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari	Si		
mappe censuarie	No	Si	Si
certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni)	No	No	No

B. Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), desunto dal Certificato notarile in atti datato 18.09.2019:

2011.Apr.11
contro
a favore
relativa a
per

Iscrizione - Oristano RG n.2068 - RP n.376

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] in data 4 aprile 2011, repertorio n.48143, raccolta n.14732.

Detta ipoteca grava sui terreni individuati nel Catasto Terreni del Comune di Arborea al Foglio 30, particelle:
- 30 di are 38.65, 53 di ha 8.11.58, 101 di ha 9.75.21 e 102 di are 10.00;
- e la quota di 1/2 della particella 32 di ca. 30.

2015.Ott.20
contro
a favore
relativa a

Trascrizione Pregiudizievole - Oristano RG n.5265 - RP n.4089

[REDACTED]
[REDACTED]
Domanda giudiziale, portante divisione giudiziale, del Tribunale di Oristano in data 06.02.2013, Rep. N. 600.

2018.Giu.22
contro
a favore
relativa a

Trascrizione Pregiudizievole - Oristano RG n.3759 - RP n.2948

[REDACTED]
[REDACTED]
Verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Oristano in data 14.06.2018, Rep. N. 775/2018.

C. Cronistoria dei titoli di provenienza, desunta dal Certificato notarile in atti datato 18.09.2019:

1) Al ventennio, gli immobili oggetto della presente esecuzione erano di proprietà di [REDACTED]
[REDACTED] per essere agli stessi pervenuti in virtù di:

1996.Ago.02

Trascrizione - Oristano RG n.3153 - RP n.2360

a favore

relativa a

Atto di cessione di immobili in corrispettivo di assistenza

ricevuto dal [REDACTED] in data 26 luglio 1996
repertorio n. 39983.

Descrizione immobili:

1) In comune di Arborea, terreno, foglio 30, particella 53 di ha 08.11.58;

2) In comune di Arborea, terreno, foglio 30, particella 23 di ha 09.85.21;

3) In comune di Arborea, terreno, foglio 30, particella 30 di ha 38.65;

Tutti in località "STRADA 9 OVEST" podere 146.

2) Con nota di variazione dell'UTE del 21 novembre 2000 n. 96377, il mappale 23 di ha 9.85.21 del foglio 30, veniva frazionato, originando tra gli altri il mappale 101 di ha 9.75.21.

3) I fabbricati, risultano essere costituiti a seguito a denuncia di variazione in data 13 aprile 2016 protocollo n. OR0017424, dalla soppressione dell'immobile già individuato nel Catasto Fabbricati al foglio 30 particella 129 subalterno 1, mentre l'area su cui insistono è identificata al Catasto Terreni con la particella 129 (ente urbano) di are 38.65, (ex. particella 30), come da Tipo Mappale presentato in data 19 marzo 2015 n. 192441.1/2014

4.2 QUESITO 2

Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.).

RISPOSTA 2 - Gli immobili oggetto di pignoramento costituiscono un complesso aziendale Arborea^{AAA}H) podere agricolo n. 146, in Comune di Arborea, raggiungibile procedendo verso sud dall'abitato di Arborea lungo la SP n. 49 prima e la SP. 69 poi, e infine percorrendo la strada 9 ovest. Gli immobili in oggetto sono fabbricati e terreni di seguito meglio descritti:

ID	DESCRIZIONE SINTETICA	IDENTIFICAZIONE CATASTALE
1	Casa di civile abitazione	Catasto Fabbricati - Foglio 30, Particella 129, sub. 3, Piano T-1, Cat. A/2.
2	Fabbricati di servizio all'attività agricola e zootecnica	Catasto Fabbricati - Foglio 30, Particella 129, sub. 2, Piano T, Cat. D/10.
3	Area scoperta di pertinenza esclusiva dei fabbricati sopra descritti	Catasto Fabbricati - Foglio 30, Particella 129, sub. 4, ente urbano.
4	Terreni agricoli	Catasto Terreni - Foglio 30, Particelle 53 e 101.

Nell'immagine seguente ottenuta dalla sovrapposizione della mappa catastale con l'immagine satellitare dell'area, tratta dal sito "Topoprogram Mappe", vengono individuati gli immobili in oggetto:



ASTE GIUDIZIARIE

Ricerca

Località

Particella/PF

Provincia
 0

Comune
 J

Foglio
 3

Per abilitare la ricerca delle particelle inserisci il testo che vedi nell'immagine e fai clic su Invia

Invia

PF



Sulla base del sopralluogo, di seguito vengono descritti dettagliatamente gli immobili in oggetto.

1. Casa di civile abitazione in Comune di Arborea, strada 9 ovest n.5, distinta al N.C.E.U. al Foglio 30, Particella 129, sub. 3, cat. A/2, consistenza 10 vani, sup. cat. tot. mq 241, rendita € 800,51.

Il fabbricato è una porzione della originaria casa colonica, costruita ante 1967 ai tempi degli interventi di bonifica agraria che hanno interessato la piana di Arborea.

Si sviluppa su due livelli fuori terra, con struttura portante in muratura in pietra e, in parte, in blocchi di calcestruzzo. I solai di interpiano e di copertura sono in legno, con finitura esterna della copertura in tegole portoghesi. Internamente, i vari ambienti sono delimitati dalla muratura portante in pietra e, in parte, da tramezzi in laterizio forato. I prospetti risultano essere in parte intonacati in parte faccia a vista.

Gli infissi interni ed esterni sono di legno, quelli esterni schermati tramite scurini. I pavimenti sono di diversa qualità e tipologia nei vari ambienti, in linea generale in gres ceramico al piano terra e in quadrotti di cemento al piano primo.

Le pareti interne sono rifinite al civile, intonacate e tinteggiate, impianto elettrico è realizzato a vista, quello di riscaldamento è assente, sono presenti un camino a legna nel locale cucina ed uno nel locale ripostiglio.

Al piano terra il fabbricato si articola nei seguenti ambienti: portico, ingresso-disimpegno in cui è presente la scala che conduce al piano primo, bagno, due camere, cucina e ripostiglio.

Al piano primo sono presenti quattro camere e un bagno. In una camera rivolta a est è stato realizzato una porta di accesso all'abitazione adiacente di altra proprietà.

Stato di conservazione

Esternamente, le facciate si presentano in discreto stato di conservazione, gradevole la parte con la pietra faccia a vista.

Gli infissi esterni, in mediocri condizioni, sono ormai obsoleti e non adeguati agli standard attuali di contenimento energetico.

Gli ambienti interni si presentano in condizioni scadenti, sono evidenti lesioni e cedimenti strutturali, in



particolare alcune porzioni dei solai sono mantenuti in sicurezza mediante puntoni metallici. Inoltre, sono presenti tracce di umidità e di muffa in numerosi vani al piano terra e primo.

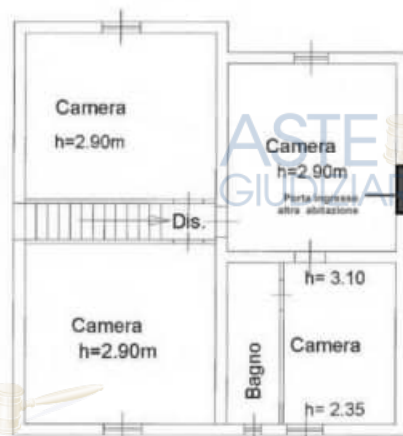
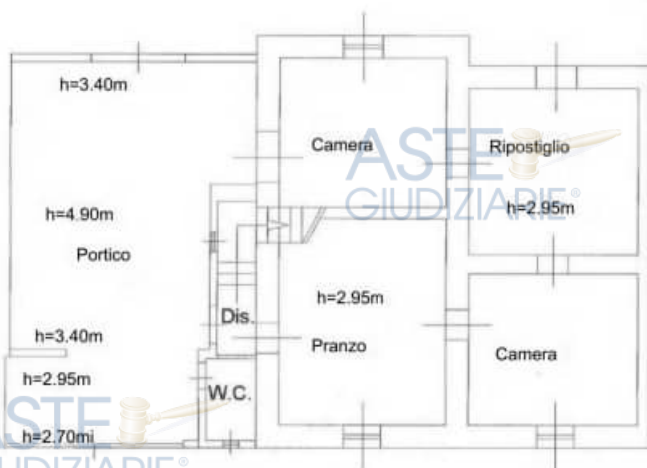
Anche gli impianti di servizio, elettrico e idrico-sanitario, benché funzionanti, necessitano di una verifica generale e della messa a norma al fine di ottenere le dichiarazioni di conformità previste per legge.

In generale, il fabbricato non presenta le condizioni di salubrità necessari per l'abitazione.

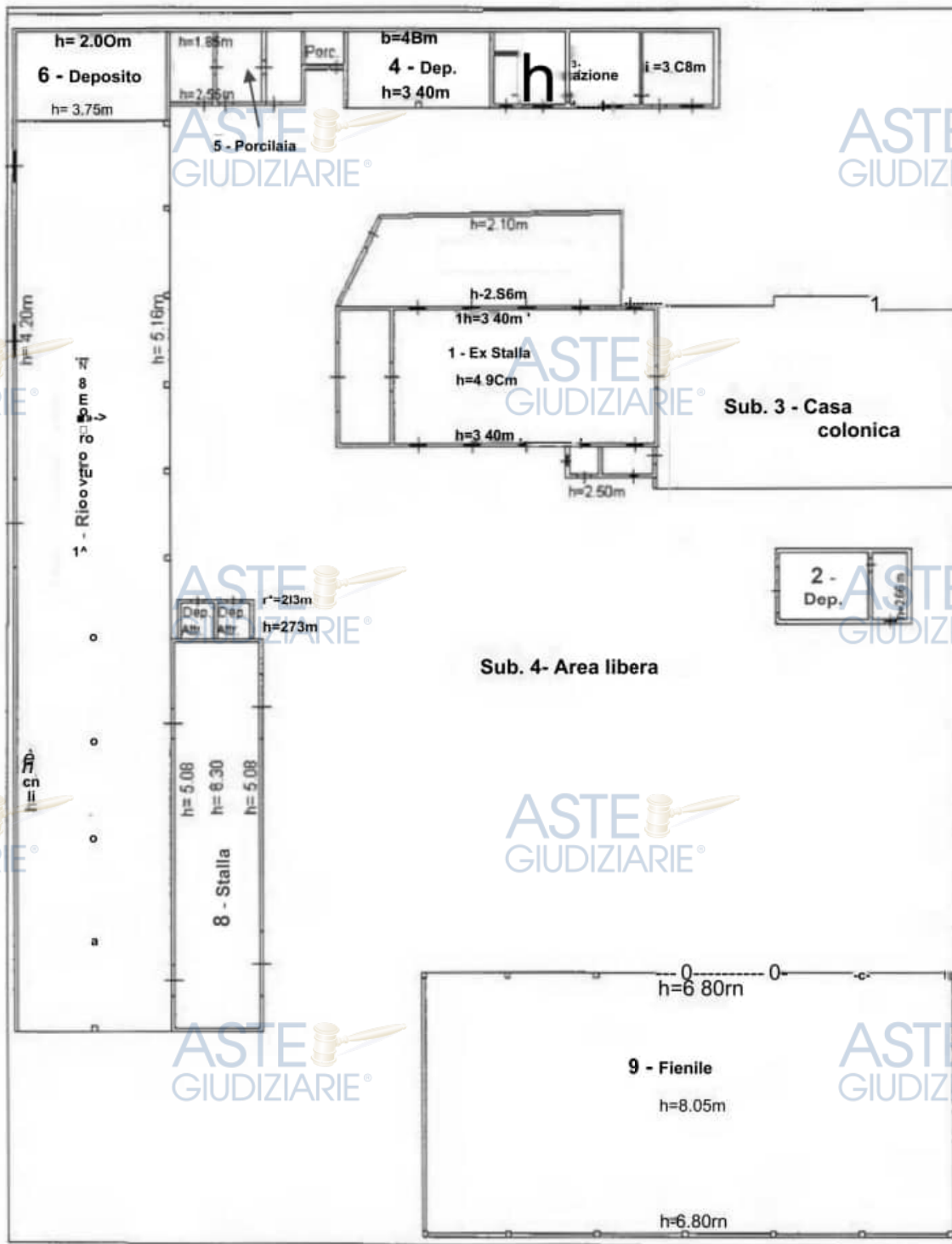
Consistenza

Sulla base dei rilievi effettuati in campo mediante misuratore laser e rotella metrica, si riepilogano di seguito gli elementi principali necessari a definire la consistenza dell'immobile:

DESCRIZIONE	SUPERFICIE LORDA	ALTEZZA
Abitazione al piano terra	mq 117	m 2,95
Abitazione al piano primo	mq 108	m 2,90
Portico	mq 60	max 4,90 - min 3,45



2. Fabbricati di servizio all'attività agricola e zootecnica in Comune di Arborea, strada 9 ovest n.5, distinti al N.C.E.U. al Foglio 30, Particella 129, sub. 2, cat. D/10, rendita € 3.454,00.



1 - EX STALLA

Questo fabbricato è composto da diverse parti.

Il corpo principale - corrispondente a quello originario adibito a stalla - è oggi utilizzato come locale di deposito. Ha una superficie lorda di mq 121 ed è realizzato in muratura portante in blocchi di calcestruzzo, solaio di copertura realizzato mediante capriate in legno a due falde e manto in tegole. L'altezza utile interna minima è di m 3,40. Le pareti sono tinteggiate, la pavimentazione è realizzata in battuto di cemento allo stato grezzo, gli infissi esterni sono in ferro. Il locale è dotato di impianto elettrico realizzato fuori traccia.

Il secondo corpo - probabilmente originariamente adibito a deposito mangimi - ha una superficie lorda di mq 24 ed è realizzato in aderenza al corpo principale sulla parte ovest, con muratura portante in blocchi di calcestruzzo, travi di legno lamellare e copertura con lastre ondulate di fibrocemento (verosimilmente Eternit). La stalla e il presente locale sono comunicanti attraverso una porta interna di luce pari a circa m 1,0, mentre nel prospetto ovest è presente una serranda di accesso dall'esterno carrabile.

Il terzo corpo è una tettoia ad una falda, di superficie pari a mq 79, realizzata mediante muratura portante in blocchi di calcestruzzo lungo la parte frontale e travi in legno che sorreggono la copertura di lastre ondulate di fibro-cemento (verosimilmente Eternit). La pavimentazione è realizzata in battuto di cemento allo stato grezzo. L'altezza utile interna massima è di m 2,80, quella minima è di m 2,10.

Il quarto corpo della superficie complessiva lorda di mq 9, è adibito a locali tecnici. È realizzato lungo il prospetto sud della stalla mediante muratura portante in blocchi di calcestruzzo e copertura di lastre ondulate di fibro-cemento (verosimilmente Eternit). La pavimentazione è realizzata in battuto di cemento allo stato grezzo. L'altezza utile interna è di m 2,50.

Stato di conservazione

Nel complesso il fabbricato si presenta in cattive condizioni di mantenimento, sono evidenti danneggiamenti alle coperture e gli infissi si presentano in condizioni scadenti.

Gli impianti sono completamente obsoleti e necessitano di interventi di manutenzione straordinaria per la messa a norma e l'ottenimento delle conseguente dichiarazioni di conformità.

Consistenza

Sulla base dei rilievi effettuati in campo mediante misuratore laser e rotella metrica, si riepilogano di seguito gli elementi principali necessari a definire la consistenza dell'immobile:

Descrizione	Superficie lorda mq	Altezza utile m
Corpo principale - Ex stalla	121	3,40
Secondo corpo - Deposito mangimi	24	3,40
Terzo corpo - Tettoia	79	2,10
Quarto corpo - Locali di servizio	9	2,50

2 - DEPOSITO ATTREZZI E GARAGE

Il fabbricato è suddiviso in due ambienti adibiti a garage e ricovero attrezzi. Ha una superficie complessiva lorda di mq 33,6 ed è realizzato mediante muratura portante in blocchi di calcestruzzo e copertura a due falde di lastre ondulate di fibro-cemento (verosimilmente Eternit) su orditura in legno. La pavimentazione è realizzata in battuto di cemento allo stato grezzo. L'altezza utile interna è di m 2,50.

Stato di conservazione

Il fabbricato si presenta in cattive condizioni di mantenimento, sono evidenti danneggiamenti alle coperture e gli infissi si presentano in condizioni scadenti. È privo di impianti e le pareti non sono rifinite.

Consistenza

Sulla base dei rilievi effettuati in campo mediante misuratore laser e rotella metrica, si riepilogano di seguito gli elementi principali necessari a definire la consistenza dell'immobile:

Descrizione	Superficie lorda mq	Altezza utile m
Deposito attrezzi / garage	34	2,50



3 - ABITAZIONE

Il fabbricato era in origine un magazzino trasformato in abitazione nel 1991. È suddiviso in tre camere, di cui una dotata camino a legna, ed un bagno. Ha una superficie complessiva lorda di mq 58 ed è realizzato in muratura portante di blocchi di calcestruzzo e copertura a due falde di lastre ondulate di fibro-cemento (verosimilmente Eternit) su orditura di legno. Gli ambienti sono rifiniti al civile, con pavimentazione in piastrelle di gress, muri intonacati e tinteggiati, infissi in legno e impianti elettrico e idrico sanitario presenti e funzionanti. L'altezza utile interna è di m 3,00.

Stato di conservazione

Il fabbricato si presenta in discrete condizioni di mantenimento, non sono evidenti lesioni significative ma, in particolare nelle pareti rivolte a nord, sono presenti segni di umidità. Gli impianti, benché funzionanti, sono obsoleti e necessitano di interventi di manutenzione straordinaria per la messa a norma e l'ottenimento delle conseguenti dichiarazioni di conformità.

Consistenza

Sulla base dei rilievi effettuati in campo mediante misuratore laser e rotella metrica, si riepilogano di seguito gli elementi principali necessari a definire la consistenza dell'immobile:

Descrizione	Superficie lorda mq	Altezza utile m
Abitazione	58	3,00

4 - DEPOSITO ATTREZZI

Il fabbricato ha una superficie complessiva lorda di mq 39,1 ed è realizzato mediante muratura portante in blocchi di calcestruzzo e pilastri in cemento armato nella parte frontale aperta. La copertura a una falda di lastre ondulate di fibro-cemento (verosimilmente Eternit) su orditura in legno. La pavimentazione è realizzata in battuto di cemento allo stato grezzo. L'altezza utile interna è di m 3,40.

Stato di conservazione

Il fabbricato si presenta in discrete condizioni di mantenimento, non sono evidenti cedimenti e danni significativi alla copertura. È privo di impianti e le pareti non sono rifinite.

Consistenza

Sulla base dei rilievi effettuati in campo mediante misuratore laser e rotella metrica, si riepilogano di seguito gli elementi principali necessari a definire la consistenza dell'immobile:

Descrizione	Superficie lorda mq	Altezza utile m
Deposito attrezzi	39	3,40

5 - PORCILAIA

Il fabbricato è adibito a porcilaia, articolato su tre stabboli e un deposito mangimi. Ha una superficie complessiva lorda di mq 38,45 ed è realizzato mediante muratura portante in blocchi di calcestruzzo, copertura a una falda di lastre ondulate di fibro-cemento (verosimilmente Eternit) su orditura metallica. La pavimentazione è realizzata in battuto di cemento allo stato grezzo.

Stato di conservazione

Il fabbricato si presenta in discrete condizioni di mantenimento, non sono evidenti cedimenti e danni significativi alla copertura. È privo di impianti e le pareti non sono rifinite.

Consistenza

Sulla base dei rilievi effettuati in campo mediante misuratore laser e rotella metrica, si riepilogano di seguito gli elementi principali necessari a definire la consistenza dell'immobile:

Descrizione	Superficie lorda mq	Altezza utile m
Deposito attrezzi	39	3,40



6 - DEPOSITO ATTREZZI

Il fabbricato, situato sullo spigolo di confine nord-ovest del lotto, ha una superficie complessiva lorda di mq 45,4 ed è realizzato mediante muratura portante in blocchi di calcestruzzo, copertura ad una falda di lastre ondulate di fibro-cemento (verosimilmente Eternit) su orditura metallica. La pavimentazione è realizzata in battuto di cemento allo stato grezzo. L'altezza utile interna massima è di m 3,70, quella minima di m 2,80.

Stato di conservazione

Il fabbricato si presenta in discrete condizioni di mantenimento, non sono evidenti cedimenti e danni significativi alla copertura. È privo di impianti e le pareti non sono rifinite.

Consistenza

Sulla base dei rilievi effettuati in campo mediante misuratore laser e rotella metrica, si riepilogano di seguito gli elementi principali necessari a definire la consistenza dell'immobile:

Descrizione	Superficie lorda mq	Altezza utile m
Deposito attrezzi	45	3,40

7 - RICOVERO MEZZI

Il fabbricato, situato lungo il confine ovest del lotto con la strada interpodereale, ha una superficie complessiva lorda di mq 466,4 ed è realizzato mediante muratura portante in blocchi di calcestruzzo (lungo il confine) e pilastri in cemento armato lungo la parte frontale aperta, copertura a una falda di lastre ondulate di fibro-cemento (verosimilmente Eternit) su orditura metallica. La pavimentazione è realizzata in battuto di cemento allo stato grezzo. Il fabbricato è dotato di impianto elettrico di illuminazione funzionante. L'altezza utile interna massima è di m 5,10, quella minima di m 4,10.

Stato di conservazione

Il fabbricato si presenta in discrete condizioni di mantenimento, non sono evidenti cedimenti e danni significativi alla copertura. L'impianto elettrico, benché funzionante, è obsoleto e necessita di interventi di manutenzione straordinaria per la messa a norma e l'ottenimento della conseguente dichiarazione di conformità.

Consistenza

Sulla base dei rilievi effettuati in campo mediante misuratore laser e rotella metrica, si riepilogano di seguito gli elementi principali necessari a definire la consistenza dell'immobile:

Descrizione	Superficie lorda mq	Altezza utile m
Deposito attrezzi	466	4,10

8 - STALLA EX FIENILE

Il fabbricato, originariamente utilizzato come fienile, ha una superficie complessiva lorda di mq 112,2 ed è realizzato mediante muratura portante in blocchi di calcestruzzo, copertura a due falde di lastre ondulate di fibro-cemento (verosimilmente Eternit) su orditura di legno. La pavimentazione è realizzata in battuto di cemento allo stato grezzo. L'altezza utile interna è di m 5,00. La stalla è dotata di impianto elettrico di illuminazione funzionante.

In aderenza al fabbricato è stato realizzato un piccolo deposito attrezzi, della superficie lorda di mq 10,4, anch'esso con muratura portante in blocchi di calcestruzzo e copertura in tegole su orditura in legno.

Stato di conservazione

Il fabbricato si presenta in discrete condizioni di mantenimento, non sono evidenti cedimenti e danni significativi alla copertura. L'impianto elettrico, benché funzionante, è obsoleto e necessita di interventi di manutenzione straordinaria per la messa a norma e l'ottenimento della conseguente dichiarazione di conformità.

Consistenza

Sulla base dei rilievi effettuati in campo mediante misuratore laser e rotella metrica, si riepilogano di seguito



gli elementi principali necessari a definire la consistenza dell'immobile:

Descrizione	Superficie lorda mq	Altezza utile m
Stalla ex fienile	112	5,00
Deposito attrezzi	10	2,10

9 - FIENILE

Il fabbricato, situato lungo il confine sud del lotto con il podere n. 159, ha una superficie complessiva lorda di mq 450 ed è realizzato mediante pilastri in cemento armato e muratura di tamponamento in blocchi di calcestruzzo, copertura a due falde di lastre ondulate di fibro-cemento (verosimilmente Eternit) su orditura metallica. La pavimentazione è realizzata in battuto di cemento allo stato grezzo. L'altezza utile interna è di m 6,80.

Stato di conservazione

Il fabbricato si presenta in mediocri condizioni di mantenimento, sono evidenti cedimenti con conseguente distacco della muratura in cls di tamponamento della parete sud e danneggiamenti al calcestruzzo dei pilastri in c.a. È privo di impianti e le pareti non sono rifinite.

Consistenza

Sulla base dei rilievi effettuati in campo mediante misuratore laser e rotella metrica, si riepilogano di seguito gli elementi principali necessari a definire la consistenza dell'immobile:

Descrizione	Superficie lorda mq	Altezza utile m
Fienile	450	6,80

3. Area di pertinenza esclusiva dei fabbricati sopra descritti in Comune di Arborea, strada 9 ovest n.5, distinta al N.C.E.U. al Foglio 30, Particella 129, sub. 4, e N.C.T. al Foglio 30, Particella 129, sup. catastale mq 3.865, qualità Ente Urbano.

I fabbricati sopra descritti, ovvero la casa di civile abitazione e quelli agricoli, sono stati edificati nel lotto di terreno distinto al Catasto Terreni al Foglio 30, Particella 129, della superficie catastale di mq 3.865.

L'area scoperta, della superficie di mq 2202, costituisce pertinenza esclusiva di tali fabbricati ed è adibita alla viabilità interna, a parcheggi e sosta dei mezzi, oltre che a verde.

Le stradine interne e le aree di parcheggio e sosta sono in terra battuta, in condizioni di scarsa manutenzione, mentre le aree a verde e le fasce di confine sono scarsamente curate e piantumate.

L'ingresso al podere avviene attraverso un cancello metallico manuale; la recinzione è costituita da un muretto di blocchi di calcestruzzo e rete metallica.

4. Terreni in Comune di Arborea, strada 9 ovest n.5, distinti al N.C.T. al Foglio 30, Particelle 101 e 53.

I terreni in oggetto sono strettamente connessi ai fabbricati dell'azienda agricola, con gli accessi dalla strada interpoderale di servizio all'azienda. I campi sono facilmente raggiungibili attraverso la viabilità interna; i confini sono identificabili dalle foto aeree attraverso i filari di alberi frangivento di eucaliptus ed i canali di raccolta delle acque. I terreni risultano ben curati e dotati di impianti di irrigazione alimentati dall'acqua del Consorzio di Bonifica. Nella parte nord i terreni confinano con una cisterna d'acqua per l'antincendio e con le idrovore del Consorzio di bonifica deH'Oristanese, lungo gli altri confini sono delimitati dai canali di allontanamento delle acque meteoriche di ruscellamento. Nella particella 101 è presente un piccolo fabbricato - della superficie di circa mq 7 - realizzato in blocchi di calcestruzzo con copertura ad una falda in lastre di Eternit su orditura di legno, realizzato senza titolo abilitativo e non censito nel catasto fabbricati.

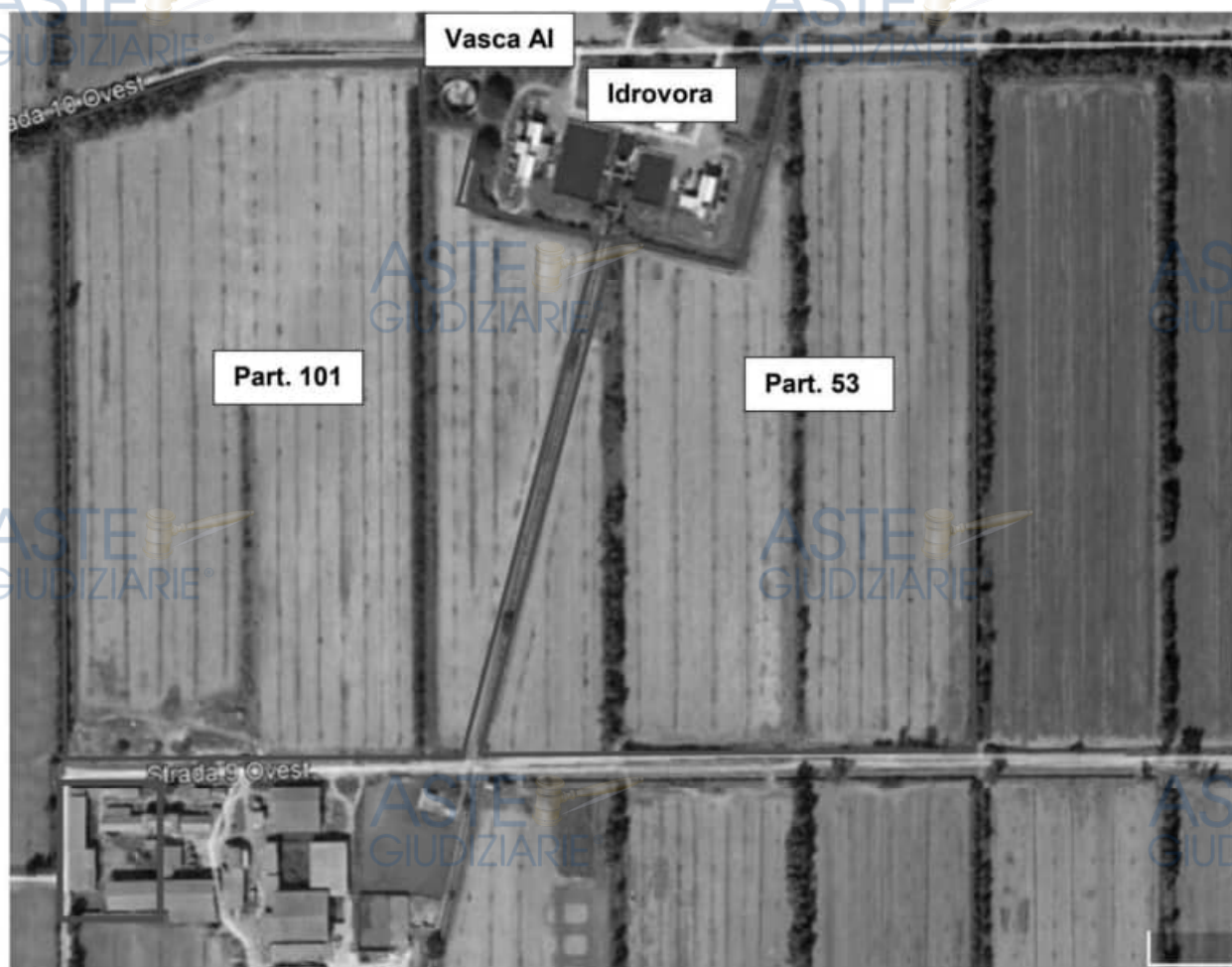


ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Più in dettaglio, la descrizione e l'identificazione catastale dei terreni è la seguente:

IDENTIFICAZIONE CATASTALE	DESCRIZIONE	SUPERFICIE CATASTALE
Foglio 30, Part. 101, Porz. AA seminativo - classe 2, reddito Dominicale € 26,86, Agrario € 16,53	Terreno pianeggiante dotato di impianto di irrigazione a pioggia, attualmente impiegato a seminativo.	Ha 0 are 80 ca 00
Foglio 30, Part. 101, Porz. AB seminativo irriguo - classe 2, reddito Dominicale € 852,15, Agrario € 213,04	Terreno pianeggiante dotato di impianto di irrigazione a pioggia, attualmente impiegato a seminativo.	Ha 7 are 50 ca 00
Foglio 30, Part. 101, Porz. AC pascolo cespug. - classe U, reddito Dominicale € 6,00, Agrario € 3,00	Terreno pianeggiante dotato di impianto di irrigazione a pioggia, attualmente impiegato a seminativo.	Ha 1 are 45 ca 21
Foglio 30, Part. 53, seminativo irriguo - classe 1, reddito Dominicale € 1.257,44, Agrario € 880,21	Terreno pianeggiante dotato di impianto di irrigazione a pioggia, attualmente impiegato a seminativo.	Ha 8 are 11 ca 58



4.3 QUESITO 3

Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: - a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; - b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; - c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.



RISPOSTA 3 - È accertata la conformità tra la descrizione del bene e quella contenuta nel pignoramento.

Inoltre, come indicato nel **Certificato di residenza storico Prot.1596 del 03.02.2021** rilasciato dal Comune di Arborea, i fabbricati oggetto di pignoramento sono individuati al civico 1 della strada 9 ovest dal 2011 ad oggi, e, in precedenza, al civico 5. Pertanto, la descrizione degli immobili e i dati contenuti negli atti di pignoramento permettono di identificare univocamente i beni pignorati.

4.4 QUESITO 4

Proceda - limitatamente alle sole unità immobiliari urbane - ad eseguire l'accatastamento del fabbricato non censito al Catasto Fabbricati laddove sia indispensabile ai fini dell'individuazione dell'immobile; laddove il fabbricato non risulti accatastato determini gli oneri per la regolarizzazione catastale, detraendoli dal prezzo di stima.

RISPOSTA 4 - Tutti gli immobili sono accatastati al Catasto fabbricati e le informazioni contenute in esso ne consentono l'identificazione univoca.

Tuttavia si renderà necessario procedere all'aggiornamento dei dati catastali per le ragioni successivamente esposte. Gli oneri per le pratiche di aggiornamento catastale saranno detratti dal prezzo di stima degli immobili

4.5 QUESITO 5

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

RISPOSTA 5 - Per poter valutare il contesto ed i vincoli urbanistici/ambientali delle aree in cui ricadono gli immobili in oggetto, è stata effettuata l'analisi della normativa di settore e riportata di seguito una sintesi degli elementi essenziali allo scopo del presente lavoro.

Il Piano Urbanistico Comunale vigente del Comune di Arborea, all'articolo 11 delle Norme Tecniche di Attuazione classifica l'area in cui ricadono gli immobili in "zona E", più precisamente nella "sottozona E2.1 Area della bonifica della piana di Arborea - Area di primaria importanza per la funzione agricola produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni".

Le aree in oggetto ricadono interamente nella "fascia costiera - bene paesaggistico ambientale ex art. 143 del D.Lgs 42/2004 e art. 19, 20, 21 delle N.T.A. del P.P.R."

Inoltre, sono presenti i "filari frangivento riconosciuti come beni paesaggistici ed elementi identitari del paesaggio sottoposti a tutela".

Di seguito un estratto delle Norme Tecniche di Attuazione del P.U.C. relativo alla zona di interesse.

ART. 11 - ZONE E - AGRICOLE

1 - DEFINIZIONI

Sono le parti del territorio destinate ad usi agricoli con edifici, attrezzature ed impianti connessi al settore agropastorale e a quello della pesca, e alla valorizzazione dei loro prodotti. Le seguenti norme sulle zone Agricole, nel rispetto della direttiva sulle zone agricole e s.m. (DPGR 6.08.1994 n. 228).

Il PUC suddivide le zone agricole in 2 sottozone:

Sottozona E2.1 Zona Area di primaria importanza per la funzione agricola produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni. - **AREA DELLA BONIFICA "PIANA DI ARBOREA"**

Sottozona E2.2 Area di primaria importanza per la funzione agricola produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni. - **AREA DELLA BONIFICA "EX STAGNO DEL SASSU"**

Sottozona E5 Area marginale per attività agricola nella quale è rimasta l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale

1 bis - FASCE FRANGIVENTO E CANALI DELLA BONIFICA - DEFINIZIONE E VINCOLI

Fasce frangivento - Sono le aree individuate come beni paesaggistici di particolare pregio, nelle quali gli interventi sono orientati unicamente alla conservazione del bene ma non viene modificata la destinazione agricola di zona. Nelle aree di sovrapposizione con le fasce di tutela dei corpi idrici superficiali si applicano le prescrizioni di cui al comma 9 dell'art. 8 delle Norme di Attuazione del PAI.

Canali della bonifica - Sono le aree di salvaguardia ambientale (elevata pericolosità da PAI, di bonifica ambientale, ecc.). In tale area è fatto divieto assoluto di nuove edificazioni, con l'obbligo di conservazione del verde esistente, e della pulizia dei canali e delle opere di salvaguardia, ma non viene modificata la destinazione agricola di zona.

Le superfici delle zone individuate come "Fasce frangivento" e come "Canali della bonifica", così come delimitate



nelle tavole grafiche:

- concorrono alla formazione dell'unità poderale minima del fondo cui afferiscono;
- non concorrono alla verifica degli indici urbanistici fondiario e di copertura realizzabili nel fondo cui afferiscono.

2 - CRITERI PER L'EDIFICAZIONE PER GLI IMPRENDITORI AGRICOLI e per le aziende che svolgono effettiva e prevalente attività agricola.

Gli indici da rispettare sono:

- Unità poderale minima d'intervento (lotto minimo d'intervento) = 5,00 ettari
- a) Massimo un fabbricato a destinazione residenziale per lotto (da 5.00 ettari) con la dimostrazione, attraverso un piano aziendale, dell'esigenza della residenza per la conduzione del fondo;
- b) indice di fabbricabilità fondiario massimo per fabbricati ad uso agricolo = 0.20 mc/mq;
- c) indice di fabbricabilità fondiario massimo per le residenze = 0.03 mc/mq;
- d) indice di fabbricabilità fondiario massimo per i fabbricati destinati alla forestazione produttiva = 0.01 mc/mq;
- e) indice di fabbricabilità fondiario massimo per recupero terapeutico disabili dei tossico dipendenti e per il recupero del disagio sociale = 0.10 mc/mq;
- f) Rapporto di copertura rispetto all'area di pertinenza = 0.40 mq/mq;
- g) Altezza massima fabbricati residenziali = 6.00 m;
- h) Altezza massima fabbricati ad uso agricolo = 10,00 m;
- i) È fatto divieto di realizzare locali interrati, sono ammessi seminterrati della massima profondità dal piano esistente di 1,50m;
- j) (ex k) Distanze dei fabbricati ad esclusione di quelli di cui al successivo punto 5: al fine di preservare l'unitarietà della corte colonica e il rapporto tra edificato e podere coltivato, devono essere rispettate le seguenti distanze, fatti salvi i casi di oggettiva impossibilità:
 - dai confini minimo 5,00 m o in aderenza massimo 10,00 m;
 - dai fabbricati esistenti minimo 10,00 m o in aderenza massimo 10,00 m;
 - dalle strade provinciali minimo 30,00 m massimo 30,00 m;
 - dalle strade comunali minimo 20,00 m massimo 20,00 m.

Negli elaborati progettuali deve essere individuata, obbligatoriamente, la superficie di pertinenza dei fabbricati residenziali, risultante dall'ingombro del fabbricato, più l'area circostante per una distanza massima su ogni lato di metri 10 (dieci).

Le superfici delle zone individuate come "Fasce frangivento" e come "Canali della bonifica", qualora afferenti all'azienda agricola in esame, concorrono alla formazione dell'unità poderale minima (lotto minimo d'intervento).

Le stesse superfici non vengono invece computate ai fini del calcolo della "superficie fondiaria", per la verifica degli indici edilizi stabiliti ai precedenti punti a)j).

3 - CRITERI PER L'EDIFICAZIONE PER CHI NON È IMPRENDITORE AGRICOLO

Gli indici da rispettare sono:

- Unità poderale minima d'intervento (lotto minimo d'intervento) = 12,00 ettari (tre campi contigui)
- a) massimo un fabbricato a destinazione residenziale per lotto (10 ettari)
- b) indice di fabbricabilità fondiario massimo per fabbricati ad uso agricolo = 0.10 mc/mq
- c) indice di fabbricabilità fondiario massimo per le residenze = 0.003 mc/mq
- d) indice di fabbricabilità fondiario massimo per i fabbricati destinati alla forestazione produttiva = 0.01 mc/mq
- e) indice di fabbricabilità fondiario massimo per recupero terapeutico disabili dei tossico dipendenti e per il recupero del disagio sociale = 0.10 mc/mq
- f) Rapporto di copertura = 0.40 mq/mq
- g) Altezza massima fabbricati residenziali = 6.00 m
- h) Altezza massima fabbricati ad uso agricolo = 10,00 m
- i) È fatto divieto di realizzare locali interrati, sono ammessi seminterrati della massima profondità dal piano esistente di 1,50m
- j) (ex k) Distanze dei fabbricati, ad esclusione di quelli di cui al successivo punto 5: al fine di preservare l'unitarietà della corte colonica e il rapporto tra edificato e podere coltivato, devono essere rispettate le seguenti distanze fatti salvi i casi di oggettiva impossibilità:
 - dai confini minimo 5,00 m o in aderenza massimo 10,00 m
 - dai fabbricati esistenti minimo 10,00 m o in aderenza massimo 10,00 m
 - dalle strade provinciali minimo 30,00 m massimo 30,00 m
 - dalle strade comunali minimo 20,00 m massimo 20,00 m

Negli elaborati progettuali deve essere individuata, obbligatoriamente, la superficie di pertinenza dei fabbricati residenziali, risultante dall'ingombro del fabbricato, più l'area circostante per una distanza massima su ogni lato di metri 10 (dieci).

Le superfici delle zone individuate come "Fasce frangivento" e come "Canali della bonifica", qualora afferenti all'azienda agricola in esame, concorrono alla formazione dell'unità poderale minima (lotto minimo d'intervento).

Le stesse superfici non vengono invece computate ai fini del calcolo della "superficie fondiaria", per la verifica degli indici edilizi stabiliti ai precedenti punti a)j).

4 - DIVIETO DI FRAZIONARE I CAMPI DEI TERRENI APPODERATI PER LE ZONE E2



E' fatto esplicito divieto di frazionare i campi, la conformazione dei campi deve conservare la forma e le dimensioni originari del periodo della formazione della bonifica, e secondo gli schemi della tavola n. 21; conservando, in generale per la parte della piana di Arborea (E2.1) le dimensioni 100x400m, per la zona dell'Ex Stagno del Sassu (E2.2) la larghezza di 200m e la lunghezza così come definita nella cartografia; chiunque provveda a frazionare i campi incorre nelle sanzioni previste dagli artt. 30 e 44 del TU delTeditizia DPR 380/2001;

5 - DISTANZE DAI CONFINI E DA ALTRE ZONE URBANISTICHE - ACCORPAMENTI

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, 600 mt. per avicunicoli e 100 mt. per bovini, ovicaprini ed equini, dal limite delle zone territoriali A, B, C, F, G.

I fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi dovranno avere un rapporto di copertura con l'area di pertinenza non superiore al 40 per cento.

Le distanze di cui ai commi precedenti, non si applicano agli impianti di acquacoltura e itticultura e ai fabbricati di loro pertinenza.

È fatto divieto di accorpare ai fini delle verifiche degli standard urbanistici lotti non contigui (divieto di accorpamento a distanza), sono ammessi solo lotti adiacenti.

Si considerano adiacenti anche quei terreni che seppur non confinanti sono separati da strade, canali, fasce e filari frangivento.

6.1- INTERVENTI AMMISSIBILI NELLE CASE COLONICHE E MANUFATTI SECONDARI TRADIZIONALI

Stato conservazione edificio colonico		Caratteristiche	Interventi ammissibili
1	Edifici perfettamente integri.	Edifici nei quali sono presenti ancora tutti gli elementi tipologici, architettonici e decorativi tipici originali degli edifici della bonifica, comprensivi dei manufatti secondari (forni, fienili, ecc).	Restauro conservativo dell'involucro esterno. Conservazione degli elementi tipici e funzionali all'attività agricola anche con possibilità di rifunzionalizzazione e cambiamento di destinazione d'uso. Particolare cura dovrà essere prestata alle sistemazioni esterne in rapporto ai vari elementi presenti.
2	Edifici quasi totalmente conservati nella loro integrità che hanno subito modifiche non strutturali le quali hanno soprattutto inciso sulle finiture esterne.	Edifici tipologicamente originali ma che hanno subito una sostituzione delle finiture esterne le quali si presentano ora in contrasto sia per materiali che per le tecniche di posa in opera utilizzati.	Ripristino delle soluzioni originarie dell'involucro esterno anche attraverso preventivo studio documentale e/o per confronto con edifici conservati dalla tipologia analoga.
3	Edifici modificati per giustapposizione in cui sono ancora leggibili le caratteristiche e il linguaggio architettonico dell'edificio originario tipico dell'architettura della bonifica e in cui i volumi addizionati successivamente sono chiaramente distinguibili ed isolabili.	Edifici ancora riconoscibili nei caratteri originali essenziali che hanno subito aumento della volumetria tramite addizioni moderne le quali si presentano in taluni casi anche totalmente in contrasto con il linguaggio architettonico di riferimento.	Sono ammissibili gli interventi di integrazione con la parte originaria che comportino anche l'aggiunta di esigue volumetrie. Sono escluse le sopraelevazioni oltre le altezze dell'organismo edilizio originario.
4	Edifici con modifiche sostanziali intervenute a livello strutturale tipologico, talora accompagnate da alterazioni delle finiture esterne, comportanti modifiche dell'involucro esterno anche con aumento o riduzione di volumetria.	Edifici nei quali sono difficilmente riconoscibili la tipologia e l'aspetto originari, avendo subito modifiche, talvolta anche strutturali, con notevole alterazione dei prospetti e del linguaggio architettonico.	Sono ammessi interventi consistenti finanche di ristrutturazione, anche con aumento di volumetria, purché la proposta progettuale consista in un riadeguamento dell'involucro esterno dell'organismo edilizio tendente al riordino generale dei prospetti, coerentemente accostato ad una rivisitazione formale dei caratteri architettonici tipici della bonifica locale.
5	Edifici da inserirsi ex novo in lotti caratterizzati da sufficiente capacità edificatoria in cui è	Edifici totalmente nuovi di cui occorre individuare criteri di collocazione rispetto al lotto e caratteristiche architettoniche.	Non è consentito costruire in aderenza agli edifici tradizionali della bonifica ancora integri o riconducibili in modo agevole allo stato originario (casi 1,2).

Stato conservazione edificio colonico	Caratteristiche	Interventi ammissibili
presente il riferimento di un edificio della bonifica.		In ogni caso non è consentito nella nuova edificazione superare le altezze dell'edificio originario di riferimento. 1 nuovi volumi dovranno essere concentrati in prossimità di quelli già esistenti onde preservare la relazione paesaggistica intercorrente tra il lotto coltivato e la parte di esso edificata. Particolare cura dovrà essere prestata alle sistemazioni esterne in rapporto ai vari elementi presenti.
6	Manufatti secondari (fienili, ecc.) riadattabili a funzioni diverse da quelle agricole.	Conservazione dei manufatti secondari tipici e funzionali all'attività agricola adattabili a rifunionalizzazione e cambiamento di destinazione d'uso, con il mantenimento dell'integrità volumetrica e pur acconsentendo a minimali ordinate modifiche razionali non incidenti in modo sconvolgente sull'essenzialità dei prospetti.

6.2 - RESTAURO ED AMPLIAMENTO

Per le costruzioni esistenti nelle zone agricole, fatti salvi i casi del precedente punto 6.1, sono ammesse la manutenzione ordinaria e straordinaria, i restauri, la ristrutturazione e l'ampliamento nei limiti consentiti dai punti precedenti, 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. L'ampliamento del volume residenziale deve essere realizzato utilizzando l'eventuale parte rustica contigua all'edificio, sempreché non necessaria alla conduzione del fondo, nei limiti degli indici di cui al comma precedente. La destinazione d'uso di costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze del fondo possono essere modificate, senza incrementi di volumetria in punti di ristoro, ricreative e sportive, agrituristiche in appoggio ad altre esistenti nella zona e/o nelle vicinanze.

7. - ANNESSI RUSTICI, ALLEVAMENTI ZOOTECNICO INDUSTRIALI E ALTRI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI AGRICOLI. SERRE

I fabbricati per gli insediamenti produttivi di tipo agro-industriale sono ubicati nelle zone territoriali omogenee di tipo "D", fatti salvi gli ampliamenti degli insediamenti preesistenti di cooperative e di associazioni di produttori agricoli alla data di entrata in vigore della presente norma. Il rapporto di copertura per gli insediamenti di tipo agro-industriale non può superare il 40% 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. 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 40% del fondo in cui insistono, senza limiti, al contempo, di volumetria. Ogni serra purché volta alla protezione e forzatura delle colture, può essere installata previa autorizzazione edilizia, fermo restando nelle zone vincolate, l'obbligo di acquisire il prescritto provvedimento autorizzativo.

8. - EDIFICI IN FREGIO ALLE STRADE E ALLE ZONE UMIDE.

Per gli edifici esistenti ubicati nelle zone di protezione delle strade di cui al decreto Ministeriale 1 aprile 1968, n. 1404, e in quelle di rispetto al nastro stradale e alle zone umide vincolate come inedificabili dagli strumenti urbanistici generali, sono consentite le seguenti opere:

a) manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'art. 3 del TU dell'edilizia DPR 380/2001;

b) dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;

c) ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico sanitaria vigente.

Gli interventi edilizi saranno autorizzati purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale. 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 destinazioni d'uso, nei limiti di cui alla normativa consentita in area agricola adiacente anche inferiore alla superficie minima.

4.6 QUESITO 6

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. **In caso di opere abusive, controlli** la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; **verifichi** altrimenti l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; **in ogni altro caso, verifichi**, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985 n. 47, ovvero dall'art. 46, comma quinto del DPR del 6 giugno 2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

RISPOSTA 6

Come anticipato in precedenza, i primi fabbricati (casa colonica, stalla adiacente, alcuni depositi) sono stati realizzati antecedentemente al 1967, a seguito degli interventi di bonifica agraria che hanno interessato la piana di Arborea.

Successivamente, il complesso immobiliare è stato modificato e ampliato fino ad arrivare allo stato attuale.

A seguito della richiesta di accesso agli atti del Comune di Arborea, sono state visionate le seguenti pratiche edilizie:

- Pratica edilizia n.90/1979 e conseguente rilascio della C.E. n.90 del 13/02/1980 per la costruzione di un fienile.
- Pratica edilizia n.3/1981 per opere di miglioramento fondiario e realizzazione di un deposito attrezzi e nuova porcilaia. Pratica respinta "in quanto non sono rispettate le distanze dai confini".
- Pratica edilizia n.75/1982 e conseguente rilascio della C.E. n.75 del 20/09/1982 per la costruzione di un fabbricato rurale ad uso zootecnico per l'allevamento bovino; mai realizzato.
- Pratica edilizia n. 15/1991 e conseguente rilascio della C.E. n.15 del 17/04/1991 per la ristrutturazione di un magazzino da destinarsi ad abitazione.
- Pratica SUAP n.7/2010 per esecuzione di opere nei poderi n.146 e n.159; nel podere in oggetto n.146 il nuovo fienile non è mai stato realizzato.

Tali concessioni sono state rilasciate con la condizione che il soggetto richiedente fosse un imprenditore agricolo. Come indicato nel precedente paragrafo, i parametri edilizi da rispettare per l'edificazione per chi non è imprenditore agricolo sono completamente diversi e ben più stringenti rispetto a quelli prescritti nelle concessioni edilizie di cui sopra.

Non sono state fornite dall'Ufficio Tecnico del Comune di Arborea pratiche relative a richieste di condono edilizio. Dall'analisi dei progetti approvati e non, forniti dall'ufficio Tecnico del Comune di Arborea, e dalla verifica dello stato della unità immobiliare rilevato durante il sopralluogo, sono risultate delle difformità tra la situazione realizzata e quella assentita, di seguito descritte:

- **Casa colonica:** risulta variata la superficie coperta; infatti sono stati creati al piano terra i vani wc e ingresso-disimpegno; inoltre, l'attuale portico in origine faceva parte della stalla (non è stata presentata alcuna richiesta di cambio di destinazione d'uso ma, di fatto, da diverso tempo la stalla è stata dismessa). Infine, nella camera lato est al piano primo è stata realizzata una porta che conduce all'edificio adiacente di altra proprietà.

- **1. Ex stalla 1:** come sopra indicato, la parte della stalla adiacente all'abitazione è stata trasformata in un portico di ingresso alla casa stessa (non è stata presentata alcuna richiesta di cambio di destinazione d'uso). Inoltre la tettoia realizzata in aderenza alla stalla nella parte nord ha dimensioni maggiori di quelle indicate negli elaborati di progetto assentiti.

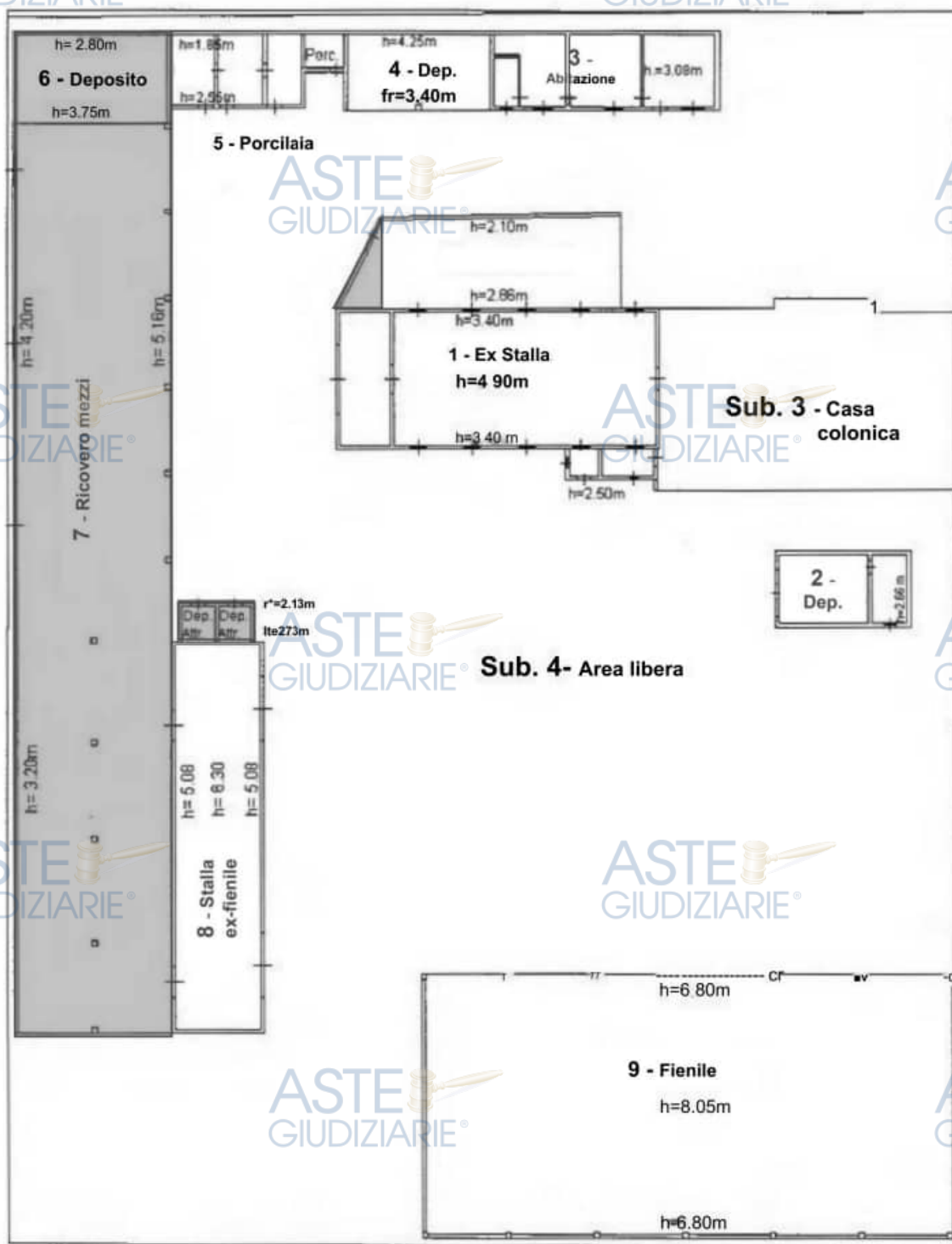
- **8. Locali di servizio aderenti alla stalla ex-fienile:** i locali sono stati realizzati in assenza di titolo abilitativo.

- **6 - Deposito attrezzi:** il fabbricato è stato realizzato in assenza di titolo abilitativo.

- **7 - Ricovero mezzi:** il fabbricato è stato realizzato in assenza di titolo abilitativo.

- **Piccolo fabbricato** realizzato sul terreno al F. 30 Particella 101 - della superficie di circa mq 7 - realizzato in blocchi di calcestruzzo con copertura ad una falda in lastre di Eternit su orditura di legno, realizzato senza titolo abilitativo e non censito nel catasto fabbricati.

Nell'immagine seguente sono evidenziati di colore rosso i fabbricati realizzati in assenza di titolo abilitativo facenti parte del complesso ricadente al Foglio 30 particella 129.



La Pratica Edilizia n.3/1981 è stata presentata proprio per la realizzazione dei fabbricati precedentemente indicati "6 - Deposito attrezzi" e "7 - Ricovero mezzi" (questo di dimensioni minori in progetto); tale pratica è stata respinta in data 02/02/1981 con la seguente motivazione "Si respinge in quanto non rispetta le distanze dai confini".

Pertanto, tali fabbricati dovranno essere considerati non sanabili e nella valutazione commerciale del complesso immobiliare si dovranno detrarre gli oneri di demolizione. Anche in relazione alla porta di accesso al primo piano verso l'immobile di altra proprietà, si considereranno gli oneri di ripristino della



muratura e tali oneri verranno detratti al valore commerciale del complesso.

Per le restanti difformità in precedenza descritte, anche in considerazione della mutata pianificazione urbanistica e vincolistica, di quanto contenuto nel P.U.C. del Comune di Arborea, e tenendo conto delle nuove recenti disposizioni della legge edilizia regionale (L.R. 08/2015, L.R. 11/2017 e L.R. 1/2019), nel caso in oggetto in cui il soggetto titolare dell'azienda è e sarà un imprenditore agricolo, le opere realizzate in difformità agli atti autorizzativi possono essere sanate mediante la presentazione di un progetto per il rilascio del permesso di costruire in accertamento di conformità (conformità alle norme edilizie-urbanistiche sia al momento della realizzazione dell'abuso sia al momento della presentazione della pratica), da presentare al S.U.A.P.E. a firma di un tecnico abilitato. Nel caso in oggetto di fabbricati ricadenti nella fascia costiera - bene paesaggistico ambientale ex art. 143 del D.Lgs 42/2004 e art. 19, 20, 21 delle N.T.A. del P.P.R. dovrà essere acquisita "preliminarmente" la compatibilità paesaggistica dai competenti uffici regionali della tutela del paesaggio.

Il costo per la presentazione della pratica edilizia e paesaggistica a firma di tecnico abilitato può essere stimato pari a €6.000,00.

Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16 del D.P.R. n. 380/2001 (nel caso in oggetto l'edificazione ricade nei casi di concessione gratuita ai sensi dell'art. 9 della legge n. 10/1977 e art. 17 del D.P.R. n. 380/2001) con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.

Nel caso in esame, oltre alla oblazione da versare al comune per la sanatoria edilizia, dovrà essere versata la sanzione pecuniaria per il "danno paesistico", il cui ammontare corrisponde alla cifra più alta tra l'utile conseguito e il danno arrecato con la costruzione dell'opera difforme. La quantificazione dell'utile conseguito, così come per il danno, avviene tramite una perizia giurata di stima, che dovrà essere redatta da un tecnico abilitato per conto del richiedente.

Nel caso in esame, tali costi possono essere stimati in via puramente indicativa in: €8.500,00.

Pertanto, i costi complessivi per la presentazione della pratica di sanatoria in accertamento di conformità e per le relative oblazioni possono essere stimati in via di massima in €14.500,00.

Come detto, a tali oneri dovranno essere sommati quelli derivanti dalla demolizione dei due fabbricati non sanabili e quelli per il ripristino della muratura in corrispondenza della porta al piano primo di accesso ad altra proprietà.

Tali costi possono essere stimati in €20.830,00.

Una volta demolito i fabbricati non sanabili e regolarizzato sotto il profilo edilizio/urbanistico il compendio immobiliare, lo stesso dovrà essere regolarizzato sotto il profilo catastale mediante la presentazione di pratiche Pregeo e Docfa per la regolarizzazione della casa colonica e dei corpi aziendali ad uso agricolo.

Gli oneri complessivi di rilievo ed elaborazione delle pratiche catastali possono essere stimati in € 4.500,00.

Agli atti del comune non sono presenti le pratiche per la richiesta di agibilità dei vari fabbricati.

Il certificato di agibilità tiene conto di diversi aspetti/requisiti facenti capo all'immobile ed alla attività che in esso si svolge (e per il quale è stato richiesto). In linea generale, per l'ottenimento del certificato di agibilità è necessario presentare apposita pratica al S.U.A.P.E., a firma di tecnico abilitato, che prevede che ci siano le seguenti attestazioni tecniche che compongono l'agibilità stessa:

- conformità edilizia dell'immobile;
- conformità catastale;
- salubrità degli ambienti;
- idoneità statica/collauda statico delle strutture;
- superamento delle barriere architettoniche;
- requisiti igienico sanitari;
- conformità degli impianti tecnologici;
- attestato di prestazione energetica;
- autorizzazione allo scarico delle acque reflue;
- etc.

Come già descritto in precedenza, dalle verifiche effettuate con l'accesso agli atti dell'ufficio Tecnico Comunale, ed in base a quanto rilevato durante i sopralluoghi, parte delle condizioni precedentemente indicate sono assenti, come la regolarità edilizia e catastale, l'autorizzazione allo scarico delle acque reflue, e la conformità degli impianti tecnologici. Questi ultimi (elettrico e idrico-sanitario), dovranno essere oggetto di verifica e manutenzione straordinaria da parte di ditte specializzate, che dovranno rilasciare i progetti degli impianti, le dichiarazioni di conformità alla regola dell'arte ed il certificato di regolare installazione.

Sulla base di quanto sopra esposto, la pratica per la richiesta di agibilità potrà essere inoltrata solo dopo che saranno stati autorizzati ed effettuati tutti gli interventi di adeguamento e manutenzione straordinaria degli impianti e delle strutture, dopo che sarà stato verificato il possesso di tutti i requisiti e le certificazioni richieste dalla normativa in vigore.

Ad eccezione dei costi già indicati relativi alla regolarizzazione edilizia e catastale, la mancanza delle condizioni di agibilità sarà valutata in termini di riduzione percentuale del valore commerciale dei fabbricati.

4.7 QUESITO 7

Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; **provveda**, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; **allegghi**, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio Tecnico Erariale.

RISPOSTA 7 - Il complesso immobiliare in oggetto non può essere diviso in lotti in quanto costituisce un'unica azienda agricola, per la cui edificazione sono stati rispettati i parametri edilizi indicati nelle relative norme urbanistiche che, come detto, fanno riferimento proprio all'intera azienda.

4.8 QUESITO 8

Dica se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, **proceda**, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; **proceda**, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078.

RISPOSTA 8 - Gli immobili oggetto di causa non sono pignorati pro quota, ma per intero.

4.9 QUESITO 9

Accerti se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene, evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; **verifichi** se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva **indichi** la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio e determini se il prezzo convenuto a titolo di canone di locazione sia o meno inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, ai sensi del Tart. 2923, comma 3, c.c.

RISPOSTA 9 - Nessuna delle unità immobiliari oggetto della presente perizia è occupata da soggetti terzi, ovvero sono tutte nella esclusiva disponibilità degli esecutati.

4.10 QUESITO 10

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

RISPOSTA 10 - Non sussistono situazioni di cui al quesito.

4.11 QUESITO 11

Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di



indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente - ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; **indichi** l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, il costo di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

RISPOSTA 11 - Come descritto nel precedente paragrafo 4.7, l'azienda agricola non può essere divisa in lotti. Sugli immobili in oggetto non sono stati riscontrati vincoli artistici, storici e alberghieri, vincoli o oneri di natura condominiale e diritti demaniali. Le aree in oggetto non sono gravate da usi civici.

4.12 QUESITO 12

Determini il valore dell'immobile, indicando la superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per eventuali spese condominiali insolute, lo stato di possesso (considerando come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento: l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).

RISPOSTA 12 - Il valore venale più probabile degli immobili residenziali viene determinato secondo il metodo di stima sintetica comparativa monoparametrica.

Il metodo si basa sull'individuazione di beni confrontabili con quello oggetto di stima, dei quali si conosce il valore di mercato assunto dal parametro di stima, che generalmente coincide con l'unità di superficie commerciale (cfr. capp. 3 e 5 del manuale "Stima degli immobili - Fondamenti per la valutazione della proprietà immobiliare" Dario Flaccovio Editore - II Edizione 2002 - autore Arch. Graziano Castello, libero docente presso la Scuola di pubblica amministrazione di Verona, nonché Giudice arbitro presso la Camera arbitrale per i lavori pubblici di Roma e Giudice conciliatore per la Provincia di Imperia; - cap. 2.2.1.1 del "Manuale pratico di estimo - Guida alle stime immobiliari" edito dalla Sistemi Editoriali - I Edizione 2002 - autore Ing. Antonio Iovine, Dirigente della Agenzia del Territorio e membro della Commissione censuaria centrale).

Nel caso dei fabbricati residenziali è detta superficie commerciale quella che si ottiene dalla somma delle superfici lorde dei vani principali e accessori diretti, oltre alle superfici ragguagliate delle pertinenze esclusive. Le superfici lorde comprendono le murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime considerate fino alla mezzaria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra proprietà). I muri interni e quelli perimetrali esterni computati per intero sono valutati fino ad uno spessore massimo di cm 50 (pertanto quelli in comunione fino ad uno spessore massimo di cm 25).

Quindi, nel caso in esame, la valutazione deve cercare di determinare il valore venale del bene, ovvero il valore che viene attribuito allo stesso dai comuni compratori e venditori nel libero mercato. Il metodo di cui sopra si basa sulla comparazione del bene oggetto di stima con altri di caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari (i cosiddetti "comparabili"), tenendo conto dei seguenti aspetti:

- Ubicazione del bene nel contesto di riferimento (residenziale, agricolo, produttivo etc);
- Caratteristiche dell'area in cui è inserito, in termini di qualità dei servizi offerti e accessibilità rispetto alle principali arterie di transito;
- Tipologia costruttiva dei fabbricati, materiali da costruzione utilizzati, grado di rifinitura, dotazioni impiantistiche;
- Stato d'uso e manutenzione.

Il sottoscritto ha svolto tutte le indagini necessarie a definire le caratteristiche intrinseche ed



estrinseche dell'immobile in oggetto e le condizioni del mercato di riferimento, le cui risultanze sono di seguito esposte.

Come noto, sia su scala nazionale che, in particolare, su quella regionale, il mercato immobiliare legato al settore residenziale e non (agricolo, industriale, servizi, commerciale) verte in una situazione di crisi strutturale che permane da ormai più di dieci anni. Numerose compravendite di immobili sono legate a vendite forzate da procedure esecutive e fallimentari (e quindi non nel libero mercato). Tali circostanze, unite alla elevata disponibilità di immobili ancora invenduti, concorrono ad una generale svalutazione del mercato immobiliare di tali beni.

Il complesso immobiliare in oggetto è una azienda agricola situata in un'area a destinazione agricola e zootecnica in Comune di Arborea. La posizione in cui è situata l'azienda è favorevole in quanto gode dei servizi del Consorzio di Bonifica dell'Oristanese ed è poco distante (circa 4 km) dall'abitato di Arborea, a cui l'azienda è ben collegata attraverso la viabilità pubblica.

Sulla base di quanto rilevato durante i sopralluoghi e quanto descritto in precedenza, si possono riassumere le caratteristiche principali degli immobili in oggetto al seguente modo:

CASA COLONICA

- il fabbricato nel suo complesso si presenta di aspetto gradevole e ben inserito nel contesto della zona;
- le strutture si presentano globalmente in condizioni scadenti, sono evidenti cedimenti strutturali o lesioni significative;
- sono presenti segni di umidità in diversi vani al piano terra e primo;
- gli infissi esterni sono in cattivo stato di conservazione e ormai obsoleti;
- le finiture interne sono in cattivo stato di conservazione;
- devono essere effettuati tutti gli interventi di verifica e di manutenzione degli impianti elettrici e idrico-sanitari e devono essere acquisiti dalle ditte installatrici i certificati di conformità degli stessi (condizioni necessarie per l'ottenimento dell'agibilità del fabbricato).

FABBRICATI ACCESSORI E AGRICOLI

- i fabbricati si presentano di scarse qualità economiche e in mediocri condizioni di conservazione, non sono evidenti cedimenti strutturali o lesioni significative;
- le stalle sono tecnologicamente obsolete in relazione alle attività agricole/zootecniche svolte in azienda;
- le finiture interne sono scadenti e di scarsa qualità;
- devono essere effettuati tutti gli interventi di verifica e di manutenzione degli impianti di servizio (elettrico e idrico sanitario quando presenti) e devono essere acquisiti dalle ditte installatrici i certificati di conformità degli stessi (condizioni necessarie per l'ottenimento dell'agibilità).

TERRENI AGRICOLI

- sono terreni di buona qualità, ben curati e dotati di impianti di irrigazione a pioggia regolarmente funzionanti;
- sono serviti con acqua di irrigazione del Consorzio di Bonifica dell'Oristanese.

La ricerca di mercato effettuata dal sottoscritto ha permesso di acquisire le seguenti informazioni.

A. l'Agenzia delle Entrate - banca dati dell'Osservatorio Immobiliare - indica i seguenti prezzi unitari per fabbricati venduti zona omogenea "R1 extraurbana/agro" di Arborea, riferiti al primo semestre del 2020:

- Residenziale - case di civile abitazione in stato conservativo "normale" - valore di mercato 650,00 - 800,00 €/mq (superficie lorda)
- Produttiva - capannoni tipici in stato conservativo "normale" - valore di mercato 210,00 - 315,00 €/mq (superficie lorda).

B. Il borsino immobiliare, relativamente alla zona extraurbana in Comune di Arborea, indica i seguenti valori unitari riferiti a gennaio 2021:

Descrizione	Seconda fascia	Fascia media	Prima fascia
Abitazioni civili in stabili di seconda fascia (di qualità inferiore alla media di zona)	€/mq 390,00	€/mq 480,00	€/mq 570,00
Capannoni tipici in buono stato	€/mq 120,00	€/mq 200,00	€/mq 280,00



C. Operatori immobiliari, professionisti ed enti operanti nell'area di interesse. Per fabbricati residenziali costituiti da case coloniche in condizioni di conservazione normale, i valori di mercato indicati variano tra €/mq 500,00 - 750,00 in funzione delle dimensioni, della qualità dello stesso e della posizione. Per quel che riguarda i fabbricati agricoli, i valori di mercato indicati fanno riferimento ai costi di costruzione deprezzati in funzione della qualità degli stessi, delle dotazioni impiantistiche e dello stato conservativo e vetustà.

Per i terreni agricoli seminativi irrigui, i valori di mercato variano significativamente in funzione della qualità del terreno, della posizione, della accessibilità e delle condizioni dell'impianto di irrigazione.

Dai contatti avuti con i tecnici del Consorzio di Bonifica dell'Oristanese, che fornisce servizi alle aziende agricole di Arborea, si è avuto conferma che l'area in oggetto è dotata di efficienti servizi ed i terreni sono di buona qualità. Pertanto, nella zona di interesse, nonostante il perdurare dello scenario di crisi del comparto, il prezzo attuale per ettaro può essere inquadrato tra € 24.000 e € 26.000 (prezzi superiori venivano registrati negli anni pre-crisi).

Come descritto in precedenza, gli immobili oggetto di pignoramento costituiscono nel loro insieme una azienda agricola unitaria e indivisibile. Di seguito si procederà alla determinazione del valore commerciale dei singoli beni immobili, alla cui somma dovranno essere sottratti gli oneri già stimati per la regolarizzazione edilizia e catastale.

A. VALORE COMMERCIALE DEI SINGOLI IMMOBILI:

1. Casa di civile abitazione, in Comune di Arborea, strada 9 ovest n.5, distinta al N.C.E.U. al Foglio 30, Particella 129, sub. 3.

Sulla base di quanto sopra descritto relativamente alle risultanze delle ricerche di mercato e alle caratteristiche dell'immobile, si può stimare il valore commerciale unitario del bene in oggetto nel seguente modo:

DESCRIZIONE	UNITÀ DI MISURA	VALORE
CASA COLONICA		
Casa di civile abitazione di tipo rurale nell'agro di Arborea, in stato conservativo normale	€/mq comm.	550,00
Coefficienti correttivi specifici:		
Stato conservativo complessivo scadente - vetustà (ante '67)	%	-25,0
Mancanza conformità impianti e agibilità.	%	-5,0
Localizzazione e servizi (prossimità abitato di Arborea)	%	+ 5,0
Coefficiente correttivo complessivo	%	-25,0

Pertanto, si considera il valore più probabile di libero mercato dell'unità di superficie commerciale della casa colonica di civile abitazione pari a: **412,50 €/mq.**

A partire dalla consistenza degli immobili, calcolata dalla superficie lorda dei locali, applicando i seguenti coefficienti di ragguaglio (sulla base delle linee guida indicate dall'Agenzia delle Entrate e della tipologia/qualità delle aree omogenee), nella tabella seguente si determinano le superfici commerciali degli immobili:

Descrizione	Superficie lorda mq	Coefficiente ragguaglio	Superficie commerciale mq
CASA COLONICA			
Appartamento al piano terra	117	1,00	117
Portico ingresso al piano terra	60	0,30	18
Appartamento al piano primo	108	1,00	108
SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA			243,00

Sulla base della superficie precedentemente calcolata e del valore commerciale unitario stimato, il valore commerciale della casa colonica, censita al Catasto Fabbricati al Foglio 6 Particella



129, sub. 3, cat. A/2, risulta pari a: (€/mq 412,50 x mq 243,00) =

€ 100.237,50.

2. Fabbricati agricoli, in Comune di Arborea, strada 9 ovest, n.5 distinti al N.C.E.U. al Foglio 30, Particella 129, sub 2. cat. D/10.

Per la determinazione del valore commerciale dei fabbricati agricoli si considerano i seguenti valori unitari derivanti dai costi di riproduzione deprezzati delle differenti tipologie edilizie (escluso il valore del terreno).

1-Ex Stalla:

Descrizione	Unità di misura	Costo di riproduzione
Corpo principale - ex stalla	€/mq	220,00
Corpo secondario - deposito mangimi	€/mq	220,00
Tettoia	€/mq	80,00
Locali di servizio	€/mq	120,00
Coefficienti correttivi specifici:		
Stato conservativo complessivo discreto - vetustà (ante '67)	%	-20,0
Mancanza conformità impianti e agibilità.	%	-5,0
Esternalità: localizzazione e servizi	%	+ 5,0
Coefficiente correttivo complessivo	%	-20,0

Nella tabella seguente si determinano le superfici ed il valore commerciale dell'immobile in oggetto:

Descrizione	Superficie lorda mq	Costo di ripr. €/mq	Coeff. correttivo	Valore commerciale
Corpo principale - ex stalla	121	220,00	-0,20	€21.296,00
Corpo secondario - deposito mangimi	24	220,00	-0,20	€4.224,00
Tettoia	79	100,00	-0,20	€ 6.320,00
Locali di servizio	9	120,00	-0,20	€ 864,00
Sommano:				€ 32.704,00

2 - DEPOSITO ATTREZZI E GARAGE:

Descrizione	Unità di misura	Costo di riproduzione
Deposito attrezzi e garage	€/mq	150,00
Coefficienti correttivi specifici:		
Stato conservativo complessivo scadente - vetustà (ante '67)	%	-25,0
Mancanza conformità impianti e agibilità.	%	-5,0
Esternalità: localizzazione e servizi	%	+ 5,0
Coefficiente correttivo complessivo	%	-25,0

Nella tabella seguente si determinano le superfici ed il valore commerciale dell'immobile in oggetto:

Descrizione	Superficie lorda mq	Costo di ripr. €/mq	Coeff. correttivo	Valore commerciale
Deposito attrezzi e garage	33,6	150,00	-0,25	€ 3.776,85



3 - ABITAZIONE

Descrizione	Unità di misura	Costo di riproduzione
Abitazione	€/mq	400,00
Coefficienti correttivi specifici:		
Stato conservativo complessivo discreto - vetustà (ristrutturata nel 1991)	%	-20,0
Mancanza conformità impianti e agibilità.	%	-5,0
Esternalità: localizzazione e servizi	%	+ 5,0
Coefficiente correttivo complessivo	%	-20,0

Nella tabella seguente si determinano le superfici ed il valore commerciale dell'immobile in oggetto:

Descrizione	Superficie lorda mq	Costo di ripr. €/mq	Coeff. correttivo	Valore commerciale
Abitazione	58,0	400,00	-0,20	€ 18.547,20

4 - DEPOSITO ATTREZZI

Descrizione	Unità di misura	Costo di riproduzione
Deposito attrezzi	€/mq	150,00
Coefficienti correttivi specifici:		
Stato conservativo complessivo discreto - vetustà (ante '67)	%	-20,0
Mancanza conformità impianti e agibilità.	%	-5,0
Esternalità: localizzazione e servizi	%	+ 5,0
Coefficiente correttivo complessivo	%	-20,0

Nella tabella seguente si determinano le superfici ed il valore commerciale dell'immobile in oggetto:

Descrizione	Superficie lorda mq	Costo di ripr. €/mq	Coeff. correttivo	Valore commerciale
Deposito attrezzi	39,0	150,00	-0,20	€ 4.680,00

5 - PORCILAIA

Descrizione	Unità di misura	Costo di riproduzione
Porcilaia	€/mq	180,00
Coefficienti correttivi specifici:		
Stato conservativo complessivo discreto - vetustà (ante '67)	%	-20,0
Mancanza conformità impianti e agibilità.	%	-5,0
Esternalità: localizzazione e servizi	%	+ 5,0
Coefficiente correttivo complessivo	%	-20,0

Nella tabella seguente si determinano le superfici ed il valore commerciale dell'immobile in oggetto:

Descrizione	Superficie lorda mq	Costo di ripr. €/mq	Coeff. correttivo	Valore commerciale
Deposito attrezzi	38,0	180,00	-0,20	€ 5.472,00



8-STALLA EX FIENILE

Descrizione	Unità di misura	Costo di riproduzione
Stalla ex-fienile corpo principale	€/mq	200,00
Locali tecnici	€/mq	120,00
Coefficienti correttivi specifici:		
Stato conservativo complessivo discreto - vetustà (ante '67)	%	-20,0
Mancanza conformità impianti e agibilità.	%	-5,0
Esternalità: localizzazione e servizi	%	+ 5,0
Coefficiente correttivo complessivo	%	-20,0

Nella tabella seguente si determinano le superfici ed il valore commerciale dell'immobile in oggetto:

Descrizione	Superficie lorda mq	Costo di ripr. €/mq	Coeff. correttivo	Valore commerciale
Stalla ex-fienile corpo principale	112,2	200,00	-0,20	€ 17.952,00
Locali tecnici	10,6	120,00	-0,20	€ 1.017,60
Sommano:				€ 18.969,60

9 - FIENILE

Descrizione	Unità di misura	Costo di riproduzione
Fienile	€/mq	200,00
Coefficienti correttivi specifici:		
Stato conservativo complessivo scadente - vetustà (ante '67)	%	-25,0
Esternalità: localizzazione e servizi	%	+ 5,0
Coefficiente correttivo complessivo	%	-20,0

Nella tabella seguente si determinano le superfici ed il valore commerciale dell'immobile in oggetto:

Descrizione	Superficie lorda mq	Costo di ripr. €/mq	Coeff. correttivo	Valore commerciale
Fienile	450,0	200,00	-0,20	€ 72.000,00

Nella tabella seguente si riepilogano i valori dei fabbricati agricoli precedentemente calcolati:

Descrizione	Valore commerciale
1 Ex stalla	€ 32.704,00
2 Deposito attrezzi	€ 3.776,85
3 Abitazione	€ 18.547,20
4 Deposito attrezzi	€ 4.680,00
5 Porcilaia	€ 5.472,00
8 Stalla - ex fienile	€ 18.969,60
9 Fienile	€ 72.000,00
Sommano:	€ 156.149,65

Pertanto, il valore commerciale dei fabbricati agricoli, censiti al Catasto Fabbricati al Foglio 30,

Particella 129, sub 2. cat. D/10. risulta pari a:

€ 156.149,65.



- 3. Area di pertinenza esclusiva dei fabbricati sopra descritti in Comune di Arborea, strada 9 ovest n.5, distinta al N.C.E.U. al Foglio 30, Particella 129, sub. 4, e N.C.T. al Foglio 30, Particella 129, sup. catastale mq 3.865, qualità Ente Urbano.**

In ragione delle qualità intrinseche ed estrinseche dei terreni in oggetto, dello stato di mantenimento della viabilità interna, dei parcheggi e sosta dei mezzi, oltre che del verde, il valore più probabile di libero mercato dell'area in oggetto è pari 5,5 €/mq.

Il valore commerciale dell'area su cui sorgono i fabbricati in oggetto terreni agricoli costituenti un unico podere in Comune di Arborea, strada 20 ovest, censiti al N.C.T. nel Foglio 30, Particella 129, risulta pari a: $(5,50 \text{ €/mq} \times 3.865 \text{ mq}) =$ **€ 21.257,50**

- 4. Terreni in Comune di Arborea, strada 9 ovest n.5, distinti al N.C.T. al Foglio 30, Particelle 101 e 53.**

Sono tutti terreni agricoli costituenti il podere prospiciente la strada 9 ovest.

Nella tabella seguente viene riepilogata la consistenza catastale delle singole particelle:

Descrizione	Superficie mq
Fg.30 - Part.101 - Porz. AA seminativo - classe 2 - Redditi: Dominicale € 26,86 - Agrario € 16,53	8.000
Fg.30 - Part.101 - Porz. AB sem. irriguo - classe 2 - Redditi: Dominicale € 852,15, Agrario € 213,04	75.000
Fg.30 - Part.101 - Porz. AC pascolo cespug. - classe U - Redditi: Dominicale € 6,00, Agrario € 3,00	14.521
Fg.30 - Part.53 - seminativo irriguo - classe 1 - Redditi: Dominicale € 1.257,44, Agrario € 880,21	81.158
Totale terreni strada 20 ovest	178.679

In ragione delle qualità intrinseche ed estrinseche dei terreni in oggetto, il valore più probabile di libero mercato è pari a € 25.000 per ettaro (2,5 €/mq).

Il valore commerciale dei terreni agricoli costituenti un unico podere in Comune di Arborea, strada 20 ovest, censiti al N.C.T. nel Foglio 30, Particelle 101 e 53, risulta pari a:

$(2,50 \text{ €/mq} \times 178.679 \text{ mq}) =$ **€ 446.697,50**

B. VALORE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE COSTITUENTE L'AZIENDA AGRICOLA UNITARIA:

Stimati i valori commerciali dei singoli immobili, il complesso immobiliare unitario costituente l'azienda agricola in oggetto è pari a:

Descrizione	Valore commerciale
1. Casa di civile abitazione, in Comune di Arborea, strada 9 ovest n.5, distinta al N.C.E.U. al Foglio 30, Particella 129, sub. 3, cat. A/2.	€ 100.237,50
2. Fabbricati agricoli, in Comune di Arborea, strada 9 ovest, n.5 distinti al N.C.E.U. al Foglio 30, Particella 129, sub 2. cat. D/10.	€ 156.149,65
3. Area di pertinenza esclusiva dei fabbricati sopra descritti in Comune di Arborea, strada 9 ovest n.5, distinta al N.C.E.U. al Foglio 30, Particella 129, sub. 4, e N.C.T. al Foglio 30, Particella 129, sup. catastale mq 3.865.	€ 21.257,50
4. Terreni in Comune di Arborea, strada 9 ovest n.5, distinti al N.C.T. al Foglio 30, Particelle 101 e 53	€ 446.697,50
TOTALE	€ 724.342,15

C. ONERI DA DETRARRE:

Al valore precedentemente calcolato si sottraggono i costi per la regolarizzazione dell'immobile sotto il profilo edilizio e catastale, così come stimati nel paragrafo 4.6, pari a:



Descrizione	Valore commerciale
Presentazione Pratica Edilizia e Paesaggistica e perizia giurata	€ 6.000,00
Oneri concessori e danno paesistico	€ 8.500,00
Costi demolizioni	€ 20.830,00
Oneri regolarizzazione catastale	€ 4.500,00
TOTALE	€ 39.830,00

D. VALORE COMMERCIALE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

In conclusione, il valore commerciale del complesso immobiliare oggetto di pignoramento - in Comune di Arborea, al N.C.E.U. al Foglio 30, Particella 129, sub.3, cat. A/2, al Foglio 30, Particella 129, sub.2, cat. D/10, al Foglio 30, Particella 129, sub.4, ente urbano, e al N.C.T. al Foglio 30, Particelle 101 e 53, al netto dei costi di sanatoria edilizia e catastale e degli oneri di demolizione, risulta pari a: (€ 724.342,15 - € 39.830,00) = **€ 684.512,15.**

4.13 QUESITO 13

Nell'ipotesi in cui si accerti che il fabbricato pignorato è costruito in parte su mappali non pignorati, determini la misura dello sconfinamento, stimando gli oneri da accensione invertita, esclusivamente nel caso in cui il fabbricato risulti edificato da meno di 20 anni.

RISPOSTA 13 - Tutti i fabbricati sono costruiti da più di venti anni.

5 ELENCO ALLEGATI

La presente relazione è corredata dai seguenti allegati:

All_1 - Rilievo fotografico

All_2 - Planimetrie e Visure Catastali

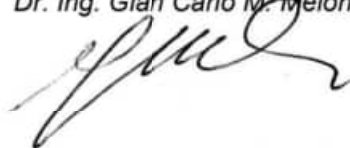
All_3 - Concessioni edilizie

All_4 - Certificato di residenza storico Prot.1596 del 03.02.2021

Oristano, 06 Maggio 2021

IIC.T.U.

Dr. Ing. Gian Carlo M. Meloni




Dr. Ing. Gian Carlo M. Meloni
Ingegnere Ambientale

ASTE GIUDIZIARIE

32/32

ASTE GIUDIZIARIE

CTU - Relazione

ASTE GIUDIZIARIE