

PREMESSA

Il sottoscritto, prima del formale inizio delle operazioni, ha provveduto ad effettuare una verifica circa la completezza della documentazione ipo-catastale, prodotta dal creditore procedente, aggiornata fino alla trascrizione del pignoramento, e di cui si riportano le risultanze:

| | DOCUMENTI AGLI ATTI | STATO | NOTE |
|----|--------------------------------------|----------|---------------|
| 1 | Note Di Trascrizione Pignoramento | PRESENTI | |
| 2 | Ispezione Ipotecaria | PRESENTE | |
| 3 | Visura Camera [REDACTED] | PRESENTE | Acquisita CTU |
| 4 | Visure Catastali | PRESENTI | Acquisite CTU |
| 5 | Atto Di Pignoramento | PRESENTE | Acquisite CTU |
| 6 | Istanza Di Vendita | PRESENTE | |
| 7 | Atto Di Precetto | PRESENTE | |
| 8 | Ricorso per decreto ingiuntivo | PRESENTE | |
| 9 | Certificato notarile | PRESENTI | |
| 10 | Intervento in esecuzione immobiliare | PRESENTE | |

Il sottoscritto ha provveduto a notificare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto effettuata a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notifica del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto e al creditore procedente, la data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore di consentire la visita dei terreni.

In particolare la sequenza delle comunicazioni è stata la seguente:

a) Comunicazione dell'inizio formale delle operazioni peritali.

L'inizio formale delle operazioni peritali è stato fissato per il 23.03.2016 presso i luoghi per cui è causa, in località "La Filetta" Comune di Luogosanto e Luras, alle ore 9.30 e di questo è stato dato avviso (Allegato 6 "Avvisi A/R inizio operazioni peritali") a:

- Parte debitrice [redacted] come da relate di notifica contenute nel fascicolo giudiziario, a mezzo raccomandata A/R;
- Parte procedente [redacted] elettive presso [redacted];
- Istituto Vendite Giudiziarie, IVG Tempio Pausania, via Palau n° 17 - 07029 Tempio Pausania (OT), a mezzo posta elettronica.

b) Risultanze del sopralluoghi

Nell'occasione del sopralluogo in data 23/03/2016, presso i luoghi per cui è causa, alla presenza del Custode giudiziario del bene, si è potuto esclusivamente fotografare i beni oggetto di pignoramento in quanto non presente alcun rappresentante legale della [redacted]

L'inizio delle operazioni peritali è stato spostato alla data del 04.04.2016 e successivamente è anche proseguito in data 07.06.2016, presso i luoghi per cui è causa, in località "La Filetta" al confine tra il Comune di Luogosanto e il Comune di Luras, alle ore 9:30 e di questo è stato dato avviso (Allegato 6 "Avvisi A/R inizio operazioni peritali") a:

- [redacted] fascicolo giudiziario, a mezzo raccomandata A/R;
- [redacted] mezzo posta elettronica;

Publicazione o riproduzione

- del fatto che a seguito nuova raccomandata A/R inviata ad un nuovo indirizzo di residenza del rappresentante legale protempore del [REDACTED], per il proseguo delle operazioni peritali fissate per il 04.04.2016 nei luoghi per cui è causa, puntualmente inviate, si sia riuscito ad effettuare la parziale visita degli Immobili oggetto di pignoramento;
- della necessità di proseguire le stesse operazioni peritali per la vastità dei terreni da ispezionare, essendo inoltre presenti parecchi immobili non censiti nel catasto dei terreni che tantomeno a quello urbano;
- del fatto che la società precedente, ad oggi, non ha provveduto alla liquidazione delle competenze di acconto così come deliberate nell'atto di giuramento del sottoscritto;
- della necessità di accertare gli immobili identificati e quelli da identificare, secondo le informazioni del rappresentante legale protempore della società [REDACTED];
- del fatto che ad oggi il Comune di Luogosanto non ha fornito tutti i dati richiesti, in seguito all'accesso agli atti puntualmente protocollato;
- del fatto che la scadenza per la consegna della bozza era fissata per il 23.04.2016, ossia 45 giorni prima dell'udienza del 07.06.2016.

ha richiesto e ricevuto dal Giudice dell'Esecuzione autorizzazione a prorogare di 60 giorni il deposito del proprio elaborato peritale.

Inoltre a seguito dell'accettazione del nuovo incarico conferito in data 28.05.2021, ha proseguito con la stesura della seconda perizia e ha proseguito con le attività di seguito riportate:

- RICHIESTA DI PROROGA DELLA PROCEDURA per la stima del compendio pignorato, a seguito della nomina in data 27.01.2016 da parte del G.E. Dott. Alessandro di Giacomo del Tribunale di Tempio Pausania, e della richiesta di relazione integrativa in data 28.05.2021 da parte del G.E. Dott.ssa Costanza Teti del Tribunale di Tempio Pausania per la stima del compendio pignorato con procedura n. 154/11 R.G.E. Procedura [REDACTED]

Arzachena 22/06/2021

- RICHIESTA DI CHIARIMENTI DELLA PROCEDURA per la stima del compendio pignorato, a seguito della nomina in data 27.01.2016 da parte del G.E. Dott. Alessandro di Giacomo del Tribunale di Tempio Pausania, e della richiesta di

d) Mappali esclusi a seguito di riduzione di pignoramento

In data 04.07.2017 il Giudice ha emesso un atto di riduzione di pignoramento, ma per mero errore materiale sono indicati mappali con subalterni 4 e 5 invece che con classamento, essendo gli stessi terreni e non dei fabbricati.

I mappali esclusi dal pignoramento son i seguenti:

- Foglio 24, Mappale 261, classamento Pascolo 5, consistenza 8.59.06 ha, R.D. 22,18 €, R.A. 8,87 €.
- Foglio 25, Mappale 314, classamento Pascolo 4, consistenza 6.72.84 ha, R.D. 34,75 €, R.A. 17,37 €.

In data 21.12.2017 è stata autorizzata dal Giudice una ulteriore riduzione del pignoramento per gli Immobili censiti al Catasto dei Terreni del Comune di Luras seguenti:

- Foglio 1, Mappale 2, classamento Pascolo 5, consistenza 01.36.92 ha, R.D. 2,83 €, R.A. 1,41 €.
- Foglio 1, Mappale 3, classamento Bosco Misto U, consistenza 0.45.71 ha, R.D. 3,78 €,
- Foglio 1, Mappale 10, classamento Pascolo 5, consistenza 9.20.89 ha, R.D. 19,02 €, R.A. 09,51 €.
- Foglio 1, Mappale 54, classamento Bosco Misto U, consistenza 0.33.80 ha, R.D. 2,79 €, R.A. 0,35 €.
- Foglio 1, Mappale 57(Ex 5), località "Astaina" snc, piano T, categoria F/2.
- Foglio 1, Mappale 78 (Ex 56, Ex 5 ed Ex 6), località "Astaina" snc, piano T, categoria F/2.
- Foglio 1, Mappale 77(Ex 56, Ex 5), località "Astaina" snc, piano T, categoria F/2.
- Foglio 1, Mappale 76 (Ex 56, Ex 5), classamento Pascolo 5, consistenza 12.37.62 ha, R.D. 25,57 €, R.A. 12,78 €.

Publicazione o riproduzione

Sempre in data 21.12.2017 è stata autorizzata dal Giudice una ulteriore riduzione del pignoramento per gli immobili censiti al Catasto dei Terreni del Comune di Luogosanto seguenti:

- Foglio 25, Mappale 315, classamento Pascolo 4, consistenza 1.25.07 ha, R.D. 6,46 €, R.A. 3,23 €.
- Foglio 25, Mappale 316, classamento Pascolo 4, consistenza 1.79.95 ha, R.D. 9,29 €, R.A. 4,65 €.
- Foglio 25, Mappale 317, classamento Pascolo 4, consistenza 0.06.55 ha, R.D. 0,34 €, R.A. 0,17 €.

Negli stessi atti si determina l'inefficacia del pignoramento del 15.09.2015 al n. 6164 reg. gen. e n. 4408 re. Part. per i terreni liberati dallo stesso.



QUESITO 1

Verifici, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c. (estratto 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 ed eventuali carenze nella continuità delle trascrizioni; 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 depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta.

Publicazione

ripubblicazione o riproduzione

RISPOSTA

1) Identificazione degli immobili

I beni pignorati residuali a seguito delle procedure di riduzione del pignoramento sono ubicati unicamente nel Comune di Luogosanto, prov. Olbia-Tempio, in località "La Fietta" e sono INTERAMENTE di proprietà della [REDACTED]

I beni precedentemente presenti nel pignoramento nel Comune di Luras, prov. Olbia-Tempio, in località "La Fietta", sono stati liberati dallo stesso.

COMUNE DI LUOGOSANTO DOPO RIDUZIONE DI PIGNORAMENTO

| | | |
|--------------------|-------------------|---|
| CATASTO FABBRICATI | UNITA' COLLABENTE | Foglio 24, Mappale 262, località "Astaina" snc, piano T, categoria F/2. |
| CATASTO TERRENI | TERRENO | Foglio 24, Mappale 81, classamento Pascolo 4, consistenza 4.20.67 ha, R.D. 21,73 €, R.A. 10,86 €. |
| CATASTO TERRENI | TERRENO | Foglio 24, Mappale 82, classamento Pascolo 4, consistenza 00.11.92 ha, R.D. 0,62 €, R.A. 0,31 €. |
| CATASTO TERRENI | TERRENO | Foglio 24, Mappale 84, classamento Pascolo 5, consistenza 00.11.16 ha, R.D. 0,29 €, R.A. 0,12 €. |
| CATASTO FABBRICATI | C/2 | Foglio 25, Mappale 470 (ex 94), località "Astaina" snc, piano T, categoria C/2. consistenza 20 mq. Rendita 66,11 €. |
| CATASTO TERRENI | TERRENO | Foglio 25, Mappale 469 (ex 94), classamento Pascolo 4, consistenza 3.24.74 ha, R.D. 16,77 €, R.A. 8,39 €. |
| CATASTO TERRENI | TERRENO | Foglio 25, Mappale 290, classamento Pascolo 4, consistenza 11.43.66 ha, R.D. 59,07 €, R.A. 29,53 €. |
| CATASTO TERRENI | TERRENO | Foglio 25, Mappale 291, classamento Pascolo 4, consistenza 1.26.28 ha, R.D. 6,52 €, R.A. 3,26 €. |
| CATASTO TERRENI | TERRENO | Foglio 25, Mappale 292, classamento Pascolo 4, consistenza 0.81.07 ha, R.D. 4,19 €, R.A. 2,09 €. |
| CATASTO TERRENI | TERRENO | Foglio 25, Mappale 293, classamento Pascolo 4, consistenza 00.00.41 ha, R.D. 0,02 €, R.A. 0,01 €. |
| CATASTO TERRENI | TERRENO | Foglio 25, Mappale 294, classamento Pascolo 4, consistenza 0.00.45 ha, R.D. 0,02 €, R.A. 0,01 €. |
| TOTALE | TERRENI | 21 ha 20 are 36 ca |

2) Pignoramento Immobili

Pignoramento notificato dall'Ufficiale Giudiziario il 09/07/2011, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Tempio Pausania il giorno 22/09/2011 RP n°5949 , a favore del

come da relate di notifica contenute nel fascicolo giudiziario, a mezzo raccomandata A/R.

Pignoramento immobiliare in rettifica notificato dall'Ufficiale Giudiziario il 08/07/2015, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Tempio Pausania il giorno 15/09/2015 RP n°4408 , a favore

relate di notifica contenute nel fascicolo giudiziario, a mezzo raccomandata A/R.

A seguito dell'analisi della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., verificata la presenza agli atti del certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, il sottoscritto ha comunque provveduto, ritenendolo necessario, ad acquisire le visure catastali, le schede catastali, l'estratto di mappa catastale, (**Allegato 1° "documentazione catastale"**), ed ha predisposto l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sul compendio pignorato, identificato e descritto nel proseguo della relazione, che trova:

- per quanto riguarda l'unità negoziali in comune di Luogosanto nella **piena proprietà per intero, della quota di 1/1.**

Non è stato acquisito l'atto di provenienza in quanto la provenienza risulta specificata negli atti allegati al fascicolo.

3) Estremi dell'atto di provenienza

Gli immobili sopra descritti sono di proprietà piena ed esclusiva della società [REDACTED]

titoli:

A) in Comune di LURAS Foglio 1 Mappali 1 (soppresso, unito al 57) - 2 - 3 - 76 (derivante dalle modifiche catastali introdotte dal CTU del mappale 56 (già 1/a)) - 57 (già 1/b) - 79 (derivante dalle modifiche catastali introdotte dal CTU del 6) - 10, in Comune di LUOGOSANTO Foglio 24 Mappali 262 (già 78/b) - 81 - 82 - 84 ed al Foglio 25 Mappali 290 (già 93/a) - 291 (già 93/b) - 469 e 470 (entrambi derivanti dalle modifiche catastali introdotte dal CTU del mappale 94).

1) Nel ventennio i mappali in oggetto risultavano in proprietà [REDACTED]

2) Da [REDACTED], sopra generalizzato, che era stato dichiarato fallito in data 24.11.1989, i mappali sopra riportati sono pervenuti, insieme con maggiore consistenza [REDACTED]

[REDACTED] o di trasferimento Tribunale di Tempio Pausania in data 08.03.2004 Rep.191, trascritto il 10.01.2012 al nn.101/215.

N.B. Nel titolo gli immobili sono stati erroneamente indicati come appartenenti al Catasto Fabbricati.

3)

4)

Publicazione o riproduzione

in virtù di dichiarazione di successione legittima apertasi il 12.09.1987 - Den.15 Vol. 515 Ufficio del Registro di Tempio Pausania, trascritta in data 01.01.2006 al nn.196/233.

N.E. Nella nota di trascrizione il terreno in Comune di Luras è stato erroneamente indicato come Comune di Luogosanto

23.10.2004 al n. 7685/11523.

Dalla ricerca eseguita tramite accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Luogosanto, è emerso che:

- I terreni posti nel territorio del Comune di **Luogosanto** (ALLEGATO 1 "Documentazione catastale"), e censiti all'Ufficio del Territorio di Sassari al Foglio 25 Mappali 290-291-292-293-294-315-316-317-469-470 ed al Foglio 24 Mappali 262-81-82-84, hanno le seguenti destinazioni urbanistiche:

Foglio n.25 mappale 290

Incluso per il 7,7 % nella Z.T.O.VIN_STR

Incluso per il 0 % nella Z.T.O.E2

Incluso per il 92,3 % nella Z.T.O.F1

Foglio n.25 mappale 291

Incluso per il 10,6 % nella Z.T.O.VIN_STR

Incluso per lo 89,4 % nella Z.T.O.H

Foglio n.25 mappale 292

Incluso per il 99,6 % nella Z.T.O.VIN_STR

Incluso per il 0,4 % nella Z.T.O.H

Foglio n.25 mappale 293

Incluso per il 100 % nella Z.T.O.VIN_STR

Foglio n.25 mappale 294

Incluso per il 98 % nella Z.T.O.VIN_STR

Incluso per il 2,1 % nella Z.T.O.H

Foglio n.25 mappale 469 (ex parte del 94)

Incluso per il 60,4 % nella Z.T.O.E1

Incluso per il 39,6 % nella Z.T.O.E2

Incluso per il 100 % nella Z.T.O.VIN_IDR

Foglio n.25 mappale 470 (ex parte del 94)

Incluso per il 60,4 % nella Z.T.O.E1

Incluso per il 39,6 % nella Z.T.O.E2

Incluso per il 100 % nella Z.T.O.VIN_IDR

Foglio n.24 mappale 262

Incluso per il 100 % nella Z.T.O.F1

Foglio n.24 mappale 81

Incluso per il 100 % nella Z.T.O.F1

Foglio n.24 mappale 82

Incluso per il 100 % nella Z.T.O.F1

Foglio n.24 mappale 84

Incluso per il 2,6 % nella Z.T.O.VIN_STR

Incluso per il 97,4 % nella Z.T.O.E2

Il fabbricato posto nel territorio del Comune di Luogosanto distinto come FABBRICATO N. 2 (ALLEGATO 4 "Documentazione fotografica"), e censito all'Ufficio del Territorio di Sassari al Foglio 24 Mappale 262 risulta essere una unità collabente con categoria catastale F2. Per questo fabbricato non è presente alcuna concessione edilizia ma lo stesso è presumibilmente antecedente al 1967.

Questo lo si può vedere anche dalle foto aeree che nel 1968 lo indicano e sono presentate

In seguito ai sopralluoghi con l'accesso dei terreni che in parte risultano impervi con folta macchia mediterranea, ho potuto constatare la presenza di lecci, di sughere pronte alla produzione e piante autoctone, caratteristiche della zona, e in parte destinati a pascolo.

All'interno si è proceduto alla realizzazione di fotografie più dettagliate del contesto riscontrando la presenza di diversi fabbricati rurali, per la maggior parte in pessimo stato conservativo e prossimi al crollo. Inoltre sono presenti alcuni pozzi ardesiani per l'erogazione delle acque oligominerali [REDACTED]

- 1) E' stato autorizzato il progetto per la realizzazione di uno stabilimento per l'imbottigliamento di acque minerali ed è presente una concessione mineraria da rinnovare per lo sfruttamento del giacimento di acque oligominerali.
Allo stato attuale le concessioni sono scadute e perciò si è stralciato il valore preventivato in sede di prima perizia.

Lo stabilimento risulterebbe al centro del cuore della Gallura non distante oltre i 40 Km dal cuore dei centri turistici della Costa Smeralda, dal centro commerciale di Olbia e dai punti di imbarco per la Corsica e la Maddalena.

L'area della concessione è individuata nella parte centrale della cartina dell'IGM della relazione tecnica programma lavori (Allegato 5, parte Terza "documentazione urbanistico-edilizia")

La vegetazione nell'area richiesta in concessione è rappresentata per la maggioranza da essenze vegetali tipiche della macchia mediterranea, accompagnata da boschi di sughera puri e misti a lecci ed a qualche roverella, che vegetano rigogliose a ridosso del versanti collinosi, protetti dalle correnti fredde e salmastre spinte dal maestrale. Le particolari condizioni geomorfologiche hanno selezionato, in queste zone, le forme più significative delle principali essenze vegetali del sistema che ne caratterizza il paesaggio sardo.

Coltivazioni selezionate di vigneti, orti, frutteti, campi sperimentali di foraggio ed altre attività agricole bene si sposano nel paesaggio.

La tipologia è libera purchè sia conforme alle prescrizioni sopra riportate. La tipologia potrà essere realizzata ad edifici singoli o a schiera anche del tipo binato. E' obbligatoria la copertura a tetto a due falde, con manto di copertura in tegole curve con pendenza non superiore al 35%. All'interno di ogni isolato dovrà essere assicurata l'omogeneità delle soluzioni architettoniche. Le recinzioni fronte strada dovranno essere realizzate in muratura cieca, preferibilmente in granito grezzo, per un'altezza pari a mt 1.00 con sovrastante recinzione a giorno di mt 1.50 circa. Le recinzioni tra i lotti privati confinanti e sul retro non prospiciente strade pubbliche, potranno essere cieche di altezza massima mt 2.00. E' prevista, inoltre, la realizzazione di un ristorante albergo con annessa pizzeria. Vent' camere doppie, inserite in piccoli corpi separati dall'albergo, garantiscono 40 posti letto oltre ad altri 4 posti accessibili ai diversamente abili, ubicati al piano terra del corpo.

Il centro benessere è costituito da una piscina di grandi dimensioni, club house, centro polifunzionale con sauna e palestra e vent' mini alloggi da 40 mq circa. E' dotato di verde e parcheggio interno. Le architetture sono tipiche della Gallura e saranno realizzate con tegole curve e graniti locali.

Il comune di Luogosanto ha approvato la lottizzazione condizionando il fatto alla risoluzione in proprio del problema relativo allo approvvigionamento idrico.

La società ha assunto provveduto alla richiesta come sopra realizzando una condotta di adduzione come si evince dalla documentazione (**ALLEGATO 4 "Documentazione fotografica"**), in quanto titolare della concessione mineraria per ottenere la quale ha realizzato studi, ricerche, realizzazione pozzi, analisi ed ha investito per l'acquisizione area per costruzione dello stabilimento in comune Luogosanto.

L'esistenza di un vascone di accumulo d'acqua trova primaria importanza ai fini concessione mineraria e per lo assolvimento impegni con comune Luogosanto al fine approvazione lottizzazione che prevede approvvigionamento in proprio della risorsa idrica.

Nel compendio insistono oltre 1000 piante sughero.

Il consiglio comunale in data 19.1.2010, con deliberazione n. 3, ha adottato il Piano di lottizzazione in zona F1 [redacted] (Allegato 5 "documentazione urbanistico-edilizia"). Proprietà proponente [redacted]. Ai sensi degli artt 20 e 21 della L.R. 45/89, lo stesso è stato depositato, presso la segreteria comunale a disposizione del pubblico in libera visione, a far data dal 19.1.2010.

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

Sulla base delle risultanze dei sopralluoghi, della consultazione degli archivi della conservatoria del RR.II. Di Tempio P. e delle informazioni detenute presso l'Agenzia del territorio di Sassari e presso gli uffici tecnici comunali, è emerso che per le due unità immobiliari:

- la descrizione dei beni pignorati, che compare nell'atto di pignoramento, li identifica correttamente ed è conforme a quella attuale;
- gli attuali identificativi catastali degli immobili sono corretti e conformi a quelli riportati nel pignoramento prima delle modifiche catastali effettuate dall'ETU.

QUESITO 6

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità dello stesso. In caso di opere abusive, operi il controllo sulla possibilità di sanatoria di cui all'art. 26 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ed accerti gli eventuali costi della stessa; altrimenti, se risultino pendenti istanze di sanatoria, indichi 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 obbligazioni già corrisposte o da corrispondere; In ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, co. 6, l. 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, co. 5, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

RISPOSTA

Dalla ricerca eseguita tramite accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune Di Luogosanto, Luras e Tempio Pausania è emerso che è stato autorizzato il progetto per la realizzazione di uno stabilimento per l'imbottigliamento di acque minerali nel comune di Luogosanto ed è presente una concessione mineraria da rinnovare per lo sfruttamento del giacimento di acque oligominerali che abbraccia i due comuni.

Attualmente le concessioni sono scadute.

La documentazione autorizzativa del Piano di lottizzazione, del progetto per la realizzazione di uno stabilimento per l'imbottigliamento di acque minerali allegata e della concessione mineraria da rinnovare per lo sfruttamento del giacimento di acque oligominerali che abbraccia i due comuni ("Allegato 5, documentazione urbanistico-edilizia"), è riassunta come segue:

- Con protocollo n. 212 del 16 Gennaio 1996, l'Ufficio Tutela del Paesaggio autorizza, ai sensi e per gli effetti di cui alla L.1497/39 ed alle condizioni prescritte, (Allegato 5 "documentazione urbanistico-edilizia") AUTORIZZA la realizzazione per la ricerca mineraria nel Comune di Luogosanto loc. Stazzo Astasia;
- Con la comunicazione prot. n. 3741 del 24.07.1996 l'unità sanitaria locale n. 3 della Regione Autonoma della Sardegna comunicava parere favorevole con prescrizioni per "La Costruzione di uno stabilimento per l'imbottigliamento di acque minerali";

- Con la comunicazione prot. n. 3023 del 23.07.1996 il comune di Luogosanto comunica che con verbale n°21 del 21/05/1996 relativo alla P.E. n°754 la commissione edilizia ha espresso parere favorevole per "La Costruzione di uno stabilimento per l'imbottigliamento di acque minerali", a condizione che:
 - venga presentato un progetto esecutivo dell'implanto di depurazione per il trattamento delle acque reflue;
 - i prospetti vengano camuffati con piantumazione di tripla linea di lecci e sugheri
 - il colore esterno venga stabilito dopo una campionatura di colore ad opera finita;
 - venga rilasciato il nulla-osta dal Servizio Igiene e Sanità Pubblica dell'Asl n°2 "Gallura"
- Con protocollo n. 3201 del 02 Agosto 1996, con intestatario [redacted] urbanistico-edilizia") l'Ufficio Tutela del Paesaggio, in riferimento all'integrazione atti istanza ex art.7, L.1497/39 relativa a costruzione stabilimento per l'imbottigliamento di acque minerali, invita tale Società a predisporre picchetti sufficientemente rappresentativi delle opere, e dovrà inoltre produrre documentazione fotografica con simulazione del corpo di fabbrica;
- Con verbale n. 51 del 27 Novembre 1996 il Consiglio Comunale del comune di Luogosanto, si è espresso favorevolmente imponendo delle prescrizioni relativamente alla costruzione dello stabilimento per l'imbottigliamento di acque minerali in Loc. "La Filetta";
- Il 16 Giugno 1997 al [redacted] stata comunicata (Allegato 5 "documentazione urbanistico-edilizia") dall'ufficio tecnico del comune di Luogosanto la determinazione degli oneri afferenti alle OO.UU. Primaria e Secondaria relativa alla P.E. n°754;
- Con protocollo n. 1411 del 14 Aprile 1998 del comune di Luogosanto, con intestatario la [redacted] (Allegato 5 "documentazione urbanistico-edilizia") è stata comunicata dall'ufficio tecnico del comune di Luogosanto la necessità di integrare ulteriore documentazione;
- Con protocollo n. 1562 del 24 Aprile 1998 del comune di Luogosanto, con intestatario la [redacted] (Allegato 5 "documentazione urbanistico-edilizia") l'Ufficio Tutela del Paesaggio, in riferimento all'integrazione atti istanza ex art.7, L.1497/39 relativa alla costruzione dello stabilimento per l'imbottigliamento di acque minerali, rileva che l'intervento è paesisticamente ammissibile a condizione che:

- il taglio delle piante e la successiva piantumazione avvenga sotto il diretto controllo della Stazione Forestale in indirizzo;
 - prima dell'avvio degli scavi venga dato avviso a questo Ufficio per le eventuali modifiche o traslazioni che si rendessero necessari;
 - la tinteggiatura e le altre opere di finitura del manufatto e del contesto, dovranno essere effettuate dopo apposita campionatura dei materiali;
 - prima della edificazione della copertura venga dato preventivo avviso a questo ufficio per le opportune disposizioni del caso.
- Il 05 Agosto 1998 [redacted] (Allegato 5 "documentazione urbanistico-edilizia") comunicava l'inizio lavori delle infrastrutture annesse agli impianti esistenti relativa alla costruzione dello stabilimento per l'imbottigliamento di acque minerali;
- Con protocollo n. 3388 del 19 Agosto 1998 del comune di Luogosanto, con intestatario [redacted] (Allegato 5 "documentazione urbanistico-edilizia") è stata comunicata dall'ufficio tecnico del comune di Luogosanto la necessità di integrare ulteriore documentazione;
- Con protocollo n. 732 del 06 Marzo 1999, con intestatario [redacted] (Allegato 5 "documentazione urbanistico-edilizia") l'Ufficio Tutela del Paesaggio, in riferimento all'integrazione atti istanza ex art.7, L.1497/39 relativa alla costruzione dello stabilimento per l'imbottigliamento di acque minerali, rileva che l'intervento è paesisticamente ammissibile a condizione che:
- le cabine di pompaggio abbiano una copertura in manto di tegole curve;
 - gli esterni siano tinteggiati con colori tenui compresi nella gamma delle terre naturali;
 - tutte le operazioni di scavo per l'interramento della condotta, dovranno essere ripristinate e riportate ai valori originali;
- Con protocollo n. 1714 del 10 Maggio 1999, con intestatario [redacted] (Allegato 5 "documentazione urbanistico-edilizia") l'Ufficio Tutela del Paesaggio, in riferimento all'integrazione atti istanza ex art.7, L.1497/39 relativa alla costruzione dello stabilimento per l'imbottigliamento di acque minerali, comunica che: vanno integrati alcuni elaborati;
- Con protocollo n. 2/31 del 24 Giugno 1999, con intestatario [redacted] (Allegato 5 "documentazione urbanistico-edilizia") l'Ufficio Tutela del Paesaggio, in riferimento all'integrazione atti istanza

ex art.7, L.1497/39 relativa alla costruzione dello stabilimento per l'imbottigliamento di acque minerali, comunica che rileva che l'intervento è paesisticamente ammissibile;

- Con la comunicazione prot. n. 554 del 06 Marzo 2000 il comune di Luogosanto comunica all' [REDACTED] eliminazione degli oneri di urbanizzazione secondaria per il rilascio della concessione per "La Costruzione di uno stabilimento per l'imbottigliamento di acque minerali";
- Con Determinazione n°531 del 27 Giugno 2000 (Allegato 5 "documentazione urbanistico-edilizia") concernente il rilascio concessione mineraria "Stazzo Astasia", con intestatario la [REDACTED] concessa, dall'assessorato all'industria della RAS la facoltà di sfruttare, per la durata di anni 15, il giacimento di acque oligominerali nella località "Stazzo Astasia" in territorio dei Comuni di Luogosanto e Luras;
- Con protocollo n. 2001 del 29 Aprile 2004 del comune di Luogosanto, con Intestatario la [REDACTED] (Allegato 5 "documentazione urbanistico-edilizia") è stata comunicata dall'ufficio tecnico del comune di Luogosanto la necessità di integrare ulteriore documentazione;
- Con Posizione n°1253/96 Protocollo n°667/05 del 18/03/2005, con Intestatario [REDACTED] è stato rinnovato (Allegato 5 "documentazione urbanistico-edilizia") ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 146 e 159 del Codice dei beni culturali e del paesaggio, l'autorizzazione per la realizzazione di uno stabilimento per l'imbottigliamento di acque minerali. Rinnovo Nulla Osta. Comune di Luogosanto loc. "La Filetta";
- L'ASSESSORATO DELL'INDUSTRIA SERVIZIO ATTIVITA' ESTRATTIVE ESTRATTO DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE DEL SERVIZIO del 15 marzo 2007, n. 82 ha pubblicato nel BURAS in data 16 Aprile 2007, la modifica della denominazione sociale del titolare della concessione mineraria per acque minerali denominata "Stazzo Astasia", da [REDACTED] [REDACTED].

Ad oggi bisognerebbe richiedere la nuova concessione per "La Costruzione dello stabilimento per l'imbottigliamento di acque minerali". Mentre i pozzi sono realizzati così come specificato ed indicato nella documentazione allegata (ALLEGATO 4 "Documentazione fotografica").

- il fabbricato posto nel territorio del Comune di Luogosanto distinto come FABBRICATO N. 2 (ALLEGATO 4 "Documentazione fotografica"), e censito all'Ufficio del Territorio di Sassari al Foglio 24 Mappale 262 risulta essere una unità collabente con categoria catastale F2. Per questo fabbricato non è presente alcuna concessione edilizia ma lo stesso è presumibilmente antecedente al 1967;
Questo lo si può vedere anche dalle foto aeree che nel 1968 lo indicavano già presente.
- il fabbricato posto nel territorio del Comune di Luogosanto distinto come FABBRICATO N. 6 (ALLEGATO 4 "Documentazione fotografica"), e censito all'Ufficio del Territorio di Sassari al Foglio 25 Mappale 470 è stato accatastato come unità con categoria catastale C/2. Per questo fabbricato non è presente alcuna concessione edilizia ma lo stesso è presumibilmente antecedente al 1967 dai materiali usati dalla tipologia della costruzione.
Questo lo si può vedere anche dalle foto aeree che nel 1968 lo indicavano già presente.

VALORE PROGETTAZIONE DI UNO STABILIMENTO PER L'IMBOTTIGLIAMENTO DI ACQUE MINERALI E CONCESSIONE MINERARIA PER LO SFRUTTAMENTO DEL GIACIMENTO DI ACQUE OLIGOMINERALI

Rispetto alla prima perizia ed a seguito delle nuove verifiche derivanti dall'accesso agli atti nel Comune di Luogosanto del 16.12.2022 e della riduzione del pignoramento si è ritenuto di non considerare i seguenti asset:

- il valore della concessione mineraria ottenuta con determinazione n. 531 del 27 giugno 2000 concernente rilascio concessione mineraria "Stazzo Astasia" ai sensi dell'art. 27 del r.d. 29.07.1927 n.1443 ormai scaduta;
- le progettazioni realizzate e concessionate per realizzazione dello stabilimento per l'imbottigliamento ormai scadute e dei costi di realizzazione pozzi;
- il costo delle indagini per ottenere la concessione mineraria scaduta e per i pozzi pilota fuori dal pignoramento;
- la cubatura approvata per la realizzazione dello stabilimento di imbottigliamento nei terreni in Comune di Luogosanto ormai scaduta;

- sequestro conservativo trascritto il 21.10.1985 n. 3705/4655, [redacted] con [redacted] 1921;
- pignoramento immobiliare trascritto il 29.02.1988 n. 998/1289 a favore di SEZIONE AUTONOMA DI CREDITO FONDARIO della BANCA NAZIONALE DEL LAVORO con sede in Roma [redacted] sopra generalizzato;
- sentenza dichiarativa di fallimento trascritto il 20.12.2000 n. 6900/10184 a favore di [redacted] generalizzato, per diritti pari ad [redacted] giorno 01 febbraio 1946, per i diritti pari ad un mezzo, rettificata con nota trascritta il 02.08.2002 nn.7003/8931. formalità tutte già ordinate di cancellazione nel Decreto di trasferimento innanzi riportato ma non ancora annotate;
- ipoteca giudiziale di Euro 129.121,27 iscritta il 21.07.2009 nn.1256/8126 a favore [redacted] [redacted] sede [redacted]
- ipoteca legale di Euro 20.157,48 iscritta il 19.11.2010 n. 3245/1256 [redacted]
- pignoramento immobiliare di Euro 150.940,29 trascritto il 22.09.2011 n. 5949/9222 a favore [redacted]
- ipoteca legale di Euro 461.109,02 iscritta il 27.11.2015 n. 2841/2015 a favore di Comune di [redacted]
- ipoteca legale di Euro 478.677,68 iscritta il 24.10.2018 n. 6439/2018 a favore di Comune di [redacted]

Si precisa che nell'ipoteca giudiziale iscritta in data 21.07.2009 al n. 1256/8126 e nel pignoramento trascritto in data 22.09.2011 al n. 5949/9222 i Mappali del Comune di Luogosanto

93 e 94 sono stati indicati come appartenenti al Foglio 24 anziché come in realtà risultano Foglio 25.

A seguito dell'analisi della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., verificata la presenza agli atti del certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, il sottoscritto ha comunque provveduto, ritenendolo necessario, ad acquisire le visure catastali, le schede catastali, l'estratto di mappa catastale, **(Allegato 1 "documentazione catastale")**, ed ha predisposto l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sul compendio pignorato, identificato e descritto nel proseguo della relazione, che trova:

- per quanto riguarda l'unità negoziali in comune di Luogosanto nella **piena proprietà per intero, della quota di 1/1.**

Non è stato acquisito l'atto di provenienza in quanto la provenienza risulta specificata negli atti allegati al fascicolo.

I beni pignorati sono ubicati nei Comuni di Luogosanto, prov. Olbia-Tempio, in località "La Filetta" e sono INTERAMENTE [REDACTED]

L'area interessata si trova a circa 5 Km a Sud Est del centro abitato del comune di Luogosanto, in provincia di Sassari, e vi si giunge comodamente da più parti percorrendo piste e più strade sia comunali, di penetrazione agraria e di servitù poderali che si svincolano dalla strada provinciale che da Luogosanto porta sino alle rive del lago artificiale del Liscia formatosi con la costruzione della diga sul fiume omonimo.

L'area è lambita dalla strada comunale di buona percorribilità opportunamente costruita per raggiungere l'oasi della sorgente La Filetta, che si svincola dalla strada intercomunale che collega il centro abitato di Luogosanto.

Publicazione o riproduzione

QUESITO 11

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; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene e dovrà esprimere un parere in ordine alla congruità del canone di locazione;

RISPOSTA

Gli immobili risultano essere liberi da terzi.

Nei sopralluoghi svolti a suo tempo si era potuto accertare la presenza di vari capi bovini che pascolavano, di cui [REDACTED] non conosceva la loro provenienza.



QUESITO 12

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

RISPOSTA

L'immobile non risulta occupato da coniuge separato o da ex coniuge del debitore esecutato.

QUESITO 13

Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi quelli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso nonché l'esistenza di formalità, vincoli, oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati e che, comunque, risulteranno non opponibili all'acquirente; indichi, altresì, l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

RISPOSTA

Sul bene oggetto di perizia non gravano vincoli artistici, storici o alberghieri di inalienabilità o indivisibilità. Non esiste nessuna formalità, oppure oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene.

L'area ricade all'interno del Piano di lottizzazione del PUC vigente del Comune di Luogosanto denominata "zona F turistica", più precisamente zona F.1.

QUESITO 14

Determini il valore di mercato dell'immobile tenendo conto della superficie di quest'ultimo (con specificazione di quella commerciale), operando i necessari adeguamenti e correzioni sulla base degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato di uso e manutenzione, dello stato di possesso e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché di eventuali spese condominiali restite insolute ed, infine, considerando che la vendita forzata non prevede garanzia per i vizi del bene venduto espressa; precisi tutte le circostanze utili valutate ai fini della stima ivi comprese quelle che hanno giustificato la riduzione o correzione nella quantificazione del valore finale del bene.

RISPOSTA

La stima immobiliare è stata effettuata in base al più probabile valore di mercato al 2022, secondo il metodo di stima sintetico-comparativo, basato sul confronto tra il bene immobiliare in oggetto ed altri simili compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato.

A tale scopo è stato utilizzato come parametro di riferimento l'€/mq lordo, per i valori unitari determinati attraverso il suddetto metodo.

Essendo presenti fabbricati che prevalentemente sono in realtà unità collabenti, si è preferito valutarne la potenzialità volumetrica piuttosto che il valore veniale o di mercato.

Per quanto riguarda i terreni è stato utilizzato come parametro di riferimento l'€/Ha in riferimento ad un'indagine conoscitiva sul valore commerciale di immobili analoghi compravenduti sulla medesima piazza, sul classamenti catastali, e sui valori riportati sull'osservatorio immobiliare dell'agenzia del territorio.

Per quanto riguarda i terreni, dove insiste la Lottizzazione approvata ma non convenzionata del Comune di Luogosanto, è stato utilizzato come parametro di riferimento il €/mc aggiornato con parametri ISTAT, come previsto dalla relazione tecnica esplicativa del verbale di deliberazione, della giunta comunale del Comune di Luogosanto, n. 14 del 30.03.2011 relativo ai valori venali medi di riferimento delle aree edificabili ai fini dell'imposta comunale sugli immobili.

| TERRENI IN DI COMUNE DI LUOGOSANTO TERRENI FUORI LOTTIZZAZIONE | | | | | | | | |
|--|-------|-----------|----------------|----------|-------------|---------------------|--------------------|-----------|
| F. | MAPP. | CLASS | CONSIST. MQ. | % ZONA E | VALORE HA | CONSIST. MQ. ZONA E | VALORE TOTALE | N. FABBR. |
| 24 | 84 | PASCOLO 5 | 1116 | 100 | € 13 331,64 | 1 116 | € 1487,81 | |
| 25 | 469 | PASCOLO 4 | 32474 | 100 | € 13 331,64 | 32 474 | € 43 293,17 | |
| 25 | 290 | PASCOLO 4 | 114366 | 7,7 | € 13 331,64 | 8 806 | € 11 740,08 | |
| 25 | 291 | PASCOLO 5 | 12628 | 100 | € 13 331,64 | 12 628 | € 16 835,19 | |
| 25 | 292 | PASCOLO 4 | 8107 | 100 | € 13 331,64 | 8 107 | € 10 807,96 | |
| 25 | 293 | PASCOLO 4 | 41 | 100 | € 13 331,64 | 41 | € 54,66 | |
| 25 | 294 | PASCOLO 4 | 45 | 100 | € 13 331,64 | 45 | € 59,99 | |
| TOTALE | | | 212 036 | | | 63 217 | € 84 278,87 | |

TERRENI E FABBRICATI IN DI COMUNE DI LUOGOSANTO TERRENI IN LOTTIZZAZIONE

