

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

Giudice Esecutore Dott. Alessandro Di Giacomo

Esecuzione immobiliare n° 10/2010 OL

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CREDITORE PROCEDENTE

[REDACTED]

CREDITORI INTERVENUTI

[REDACTED]

DEBITORE

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RINNOVO PERIZIA DI STIMA

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

ing. Salvatore Roberto Addis

ASTE
GIUDIZIARIE.it

GENNAIO 2018

ASTE
GIUDIZIARIE.it



1. PREMESSA

Il sottoscritto è stato nominato in data 12/04/2011 CTU nella procedura esecutiva R.G.E. n. 10/2010 OL. La relazione di stima è stata depositata in data 08/04/2013 e, successivamente all'espletamento delle operazioni di accatastamento dei fabbricati non ancora iscritti in catasto, è stata depositata la relazione integrativa in data 31/05/2013.

Nell'udienza del 11/10/2017 il G.E. Dott. Alessandro Di Giacomo, invitava il sottoscritto CTU, Ing. Salvatore Roberto Addis, a rinnovare la sola stima dei beni costituenti oggetto della procedura esecutiva in epigrafe.

2 ESPLETAMENTO DELL'INCARICO

2.1 Descrizione del compendio

I beni in oggetto sono siti in comune di Berchidda in località San Marco, e sono costituiti da un compendio destinato all'allevamento suinicolo.

Nel dettaglio il suddetto compendio è costituito da:

TERRENI

- N.C.T. Comune di Berchidda Foglio **44** Particella **33** di Ha 1.93.34 pascolo di 5ª classe, Reddito Dominicale € 5,99 e Reddito Agrario € 2,00;
- N.C.T. Comune di Berchidda Foglio **44** Particella **59** di Ha 1.10.00 vigneto di 2ª classe Reddito Dominicale € 107,94 e Reddito Agrario € 37,99;
- N.C.T. Comune di Berchidda Foglio **44** Particella **235** di Ha 0.12.99 pascolo di 4ª classe R. D. € 0,81 e R. A. € 0,34 (Particella derivata dalla ex 195 a seguito del frazionamento del 19/05/2017 prot. n. SS0056176 in atti dal 19/05/2017)¹;
- N.C.T. Comune di Berchidda Foglio **44** Particella **236** di Ha 7.84.02 pascolo di 4ª classe R. D. € 48,59 e R. A. € 20,25 (Particella derivata dalla ex 195 a seguito del frazionamento del 19/05/2017 prot. n. SS0056176 in atti dal 19/05/2017)²;

¹ Cfr. Allegato 1 – Visure catastali – Il frazionamento rientra nell'ambito delle procedure espropriative dei lavori di adeguamento della strada Olbia – Sassari – Lotto 4



- N.C.T. Comune di Berchidda Foglio **44** Particella **237** di Ha 0.02.39 pascolo di 4^a classe R. D. € 0,15 e R. A. € 0,06 (Particella derivata dalla ex 195 a seguito del frazionamento del 19/05/2017 prot. n. SS0056176 in atti dal 19/05/2017)³;

FABBRICATI

- N.C.E.U. Comune di Berchidda Foglio **44** Part. **142** Categoria D/10 Rendita € 6.120,00 destinato a box per ingrasso;
- N.C.E.U. Comune di Berchidda Foglio **44** Part. **143** Categoria D/10 Rendita € 6.120,00 destinato a box per ingrasso;
- N.C.E.U. Comune di Berchidda Foglio **44** Part. **144** Categoria D/1 Rendita € 6.337,00 destinato a depositi e silos mangimi, granaglie e siero;
- N.C.E.U. Comune di Berchidda Foglio **44** Part. **145** Categoria D/10 Rendita € 11.418,00 destinato a box scrofe;
- N.C.E.U. Comune di Berchidda Foglio **44** Part. **146** Categoria D/10 Rendita € 6.219,00 destinato a box per ingrasso;
- N.C.E.U. Comune di Berchidda Foglio **44** Part. **147 sub. 1** Categoria A/3 classe 2 consistenza 4,5 vani, Rendita catastale € 255,65 destinato a laboratorio, uffici, spogliatoi e servizi igienici;
- N.C.E.U. Comune di Berchidda Foglio **44** Part. **147 sub. 2** Categoria A/3 classe 2 consistenza 4,5 vani, Rendita catastale € 255,65 destinato ad abitazione custode;
- N.C.E.U. Comune di Berchidda Foglio **44** Part. **147 sub. 3** Categoria A/3 classe 2 consistenza 8,5 vani, Rendita catastale € 482,89 destinato ad abitazione;
- N.C.E.U. Comune di Berchidda Foglio **44** Part. **149** Categoria D/10 Rendita € 2.638,00 destinato a box svezamento;
- N.C.E.U. Comune di Berchidda Foglio **44** Part. **150** Categoria D/1 Rendita € 169,00 destinato a locale generatore;

² Vedi nota 1

³ Vedi nota 1



- N.C.E.U. Comune di Berchidda Foglio **44** Part. **151** Categoria D/10 Rendita € 4.369,00 destinato a box ingrasso;
- N.C.E.U. Comune di Berchidda Foglio **44** Part. **152** Categoria D/10 Rendita € 3.108,00 destinato a sala parto;
- N.C.E.U. Comune di Berchidda Foglio **44** Part. **153** Categoria D/10 Rendita € 3.180,00 destinato a sala parto;
- N.C.E.U. Comune di Berchidda Foglio **44** Part. **154** Categoria D/10 Rendita € 3.132,00 destinato a box svezamento;
- N.C.E.U. Comune di Berchidda Foglio **44** Part. **155** Categoria D/10 Rendita € 3.180,00 destinato a box svezamento;
- N.C.E.U. Comune di Berchidda Foglio **44** Part. **156** Categoria D/10 Rendita € 4.937,00 destinato a box per ingrasso;
- N.C.E.U. Comune di Berchidda Foglio **44** Part. **169** Categoria D/10 Rendita € 464,80;
- N.C.E.U. Comune di Berchidda Foglio **44** Part. **196** Categoria D/1 Rendita € 74,00;
- N.C.E.U. Comune di Berchidda Foglio **44** Part. **197** Categoria D/10 Rendita € 188,00;
- N.C.E.U. Comune di Berchidda Foglio **44** Part. **198** Categoria D/10 Rendita € 1.064,00;
- N.C.E.U. Comune di Berchidda Foglio **44** Part. **199** Categoria D/10 Rendita € 86,00;
- N.C.E.U. Comune di Berchidda Foglio **44** Part. **200** Categoria D/10 Rendita € 62,00;
- N.C.E.U. Comune di Berchidda F. **44** Part. **201** Categoria D/10 Rendita € 40,00;
- N.C.E.U. Comune di Berchidda Foglio **44** Part. **202** Categoria D/10 Rendita € 380,00;
- N.C.E.U. Comune di Berchidda Foglio **44** Part. **203** Categoria D/10 Rendita € 36,00;
- N.C.E.U. Comune di Berchidda Foglio **44** Part. **204** Categoria D/10 Rendita € 34,00;

Per l'espletamento dell'incarico è stato effettuato ulteriore sopralluogo, in data 23/01/2018.



Il sopralluogo è avvenuto alla presenza del Comandante della locale caserma del Corpo Forestale di Vigilanza Ambientale, in quanto permane il provvedimento di sequestro preventivo emesso dal Sostituto Procuratore della Repubblica presso il Tribunale di Tempio, Dott. Riccardo Rossi (**Procedimento Penale N.R.G. [REDACTED]**) con ipotesi di reato di inquinamento ambientale.

Si è provveduto, in tali circostanze, alla completa ricognizione dei luoghi ed all'esecuzione di ampia documentazione fotografica, finalizzate all'accertamento delle attuali condizioni del compendio, a distanza di circa 6 anni dai precedenti accessi.

2.1.1 Descrizione dei singoli fabbricati

2.1.1.1 Particella 142 Box per ingrasso

Il fabbricato si sviluppa su un unico piano fuori terra con pianta rettangolare delle dimensioni di 99,30 × 16,70 m. Risulta costituito da corridoi di distribuzione e da 11 box d'ingrasso, ciascuno dei quali contiene 12 stalli delimitati da paratie in tubolare metallico.

Le pareti perimetrali sono costituite da muratura portante in blocchetti di calcestruzzo e graniglia, copertura con ordito di capriate e travetti in c.a.p., e manto di copertura in pannelli ondulati.

Le pareti perimetrali del fabbricato sono coibentate con sistema a cappotto.

Nei due lati lunghi del fabbricato sono presenti due corridoi chiusi e ad altezza ridotta, realizzati in mattoni laterizi forati, intonacati e coperti in pannelli ondulati.

2.1.1.2 Particella 143 Box per ingrasso

Il corpo di fabbrica presenta le medesime caratteristiche dimensionali e costruttive di quello precedente.



2.1.1.3 Particella 144 Depositi e silos mangimi, granaglie e siero

Il complesso risulta composto da:

- Mangimificio con deposito mangimi, sala di miscelazione, area di alimentazione e distribuzione;
- Silos granaglie, silos mangime miscelato e serbatoi siero;

Il fabbricato destinato a mangimificio è costituito da un corpo con struttura in acciaio (pilastri HEA e travi reticolari) e pannellature perimetrali e di copertura in pannelli metallici grecati. La copertura, a doppia falda, presenta, nell'area destinata alla miscelazione un'altezza alla gronda di 12,35 m e al colmo di 13,90 m. Nella zona destinata a deposito mangimi e area alimentazione il fabbricato è più basso con altezza alla gronda di 5,15 m ed al colmo di 6,50 m. La pannellatura perimetrale si presenta degradata e danneggiata in corrispondenza del lato sud del fabbricato.

L'impianto di miscelazione non risulta funzionante anche a causa dei furti che hanno interessato i materiali componenti l'impianto elettrico.

Il lato nord è occupato da corpi di fabbrica con struttura mista in c.a. e muratura e coperture con travi in acciaio e pannelli metallici coibentati, nei quali vengono ospitati i silos per il contenimento del siero ed i silos per il miscelato. Le strutture sono intonacate al civile e tinteggiate esternamente. Unico corpo solo intonacato e non tinteggiato è quello posto sull'angolo nord-ovest, ospitante un silos.

Esternamente ai fabbricati, sul lato est, sono ubicati i silos per il contenimento delle granaglie.

2.1.1.4 Particella 145 Box scrofe

Il fabbricato si sviluppa su un unico piano fuori terra con pianta rettangolare delle dimensioni di 84,90 × 34,00 m. Risulta costituito in maniera più articolata



rispetto agli altri. Una parte è realizzata con corridoi di distribuzione e da 6 box scrofe, ciascuno dei quali contiene 88 stalli delimitati da paratie in tubolare metallico. Sono presenti 3 ulteriori box scrofe ciascuno con 96 stalli ed un ulteriore box con 75 stalli.

La struttura portante è realizzata con pilastri e travi in c.a. e murature perimetrali di tamponamento in blocchetti di calcestruzzo e graniglia. Le strutture di copertura sono realizzate con un ordito di capriate reticolari in c.a. e sovrastanti travetti in c.a.p. e manto di copertura in pannelli ondulati. Le pareti perimetrali del fabbricato sono coibentate con sistema a cappotto.

2.1.1.5 Particella 146 Box per ingrasso

Il fabbricato si sviluppa su un unico piano fuori terra con pianta rettangolare delle dimensioni di 89,0 × 17,05 m. Risulta costituito da corridoi di distribuzione e da 11 box d'ingrasso, ciascuno dei quali contiene 12 stalli delimitati da paratie in tubolare metallico.

Le pareti perimetrali sono costituite da muratura portante in blocchetti di calcestruzzo e graniglia. Le strutture di copertura sono realizzate con un ordito di capriate reticolari in c.a. e sovrastanti correnti metallici e manto di copertura in pannelli ondulati.

2.1.1.6 Particella 147 sub 1 Laboratorio, uffici, spogliatoi e servizi igienici

L'unità immobiliare è posta al piano terra del fabbricato di due piani fuori terra ospitante anche l'abitazione del custode. Risulta così composta:

- due locali destinati ad uffici amministrativi;
- un locale spogliatoio dotato di servizi igienici;
- un locale laboratorio.

L'accesso ai locali è posto al piano terra dall'area antistante l'accesso al compendio.

Dall'esame delle planimetrie dell'edificio e dalle risultanze del sopralluogo effettuato si può affermare che il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare presenta le seguenti caratteristiche:

- ❑ Sistema strutturale composto da setti perimetrali in muratura portante, pilastri e travi in c.a.;
- ❑ Strutture orizzontali: solai in latero-cemento;
- ❑ Facciata esterna finita con intonaco civile e tinteggiata, con basamento in materiale lapideo a vista disposto ad "opus incertum";
- ❑ Copertura a tetto con falde inclinate e manto di tenuta in tegole laterizie tipo coppo;
- ❑ Partizioni interne in laterizi forati;
- ❑ Infissi esterni in alluminio e persiane esterne in alluminio con lamelle orientabili;
- ❑ Infissi interni in legno;

Locale ufficio 1: superficie netta m² 13,77. Le pareti intonacate con finitura civile e tinteggiate. L'accesso al vano avviene direttamente dal cortile esterno attraverso una porta in alluminio.

All'intradosso del solaio sono presenti evidenti tracce di deterioramento riconducibili a copiose infiltrazioni provenienti dal soprastante terrazzo.

Locale ufficio 2: Superficie netta m² 13,53. L'accesso al vano avviene direttamente dal cortile esterno attraverso una porta in alluminio. Il locale è in collegamento diretto con l'ambiente descritto in precedenza, mediante un porta interna in legno. Da esso si accede alla zona spogliatoio.

Locale spogliatoio: Superficie netta m² 19,37. L'accesso al vano avviene attraverso l'ufficio descritto in precedenza o direttamente dal cortile posteriore attraverso una porta in alluminio.



Servizi igienici: Superficie totale netta m² 4,23. L'accesso avviene attraverso il locale spogliatoio. Sono dotati di vaso con cassetta a zaino e lavabo in vetroceramica.

Laboratorio: superficie netta m² 15,56. A tale ambiente si accede direttamente dal cortile posteriore.

Tutti i locali presentano pavimenti e zoccolature in ceramica. I servizi igienici sono rivestiti in piastrelle ceramiche per un'altezza di circa 2 m. Le pareti interne sono intonacate al civile e tinteggiate.

Gli infissi interni di tutto l'appartamento sono in legno.

Il riscaldamento è realizzato con elementi terminali costituiti da termosifoni in ghisa. Sono anche presenti elementi a pompa di calore. Di entrambi i sistemi non si conosce la funzionalità.

L'impianto elettrico è realizzato con tubazioni sottotraccia e frutti di tipo ordinario.

2.1.1.7 Particella 147 sub 2 Abitazione custode

L'accesso ai locali è posto al piano terra dall'area antistante l'accesso al compendio.

L'alloggio risulta così composto:

Locale pranzo: superficie netta m² 24,12. Le pareti intonacate con finitura civile e tinteggiate. L'accesso al vano avviene direttamente dal cortile esterno attraverso una porta in alluminio.

Cucina: superficie netta m² 5,11. presenta una pavimentazione in piastrelle ceramiche, pareti rivestite in piastrelle per un'altezza di circa 2 m e intonacate al civile e tinteggiate per la restante parte. Il locale è in collegamento diretto con il locale pranzo mediante un piccolo disimpegno della superficie netta di 2,14 m².

Bagno: Superficie totale netta m² 9,41. L'accesso avviene attraverso il disimpegno innanzi citato. Sono dotati di vaso, bidet, lavabo e piatto doccia in vetroceramica.

La pavimentazione è in piastrelle ceramiche, le pareti rivestite in piastrelle per un'altezza di circa 2 m e intonacate al civile e tinteggiate per la restante parte.

Camera 1: superficie netta m² 17,11. Le pareti intonacate con finitura civile e tinteggiate. L'accesso al vano avviene tramite disimpegno.

Camera 2: superficie netta m² 9,74. È in collegamento diretto con la camera descritta in precedenza. Le pareti intonacate con finitura civile e tinteggiate.

Alcune pareti presentano tracce di infiltrazioni e degrado generato da umidità per risalita capillare.

Gli infissi interni di tutto l'appartamento sono in legno.

Il riscaldamento è realizzato con elementi terminali costituiti da termosifoni in ghisa. Sono anche presenti elementi a pompa di calore. Di entrambi i sistemi non si conosce la funzionalità.

L'impianto elettrico è realizzato con tubazioni sottotraccia e frutti di tipo ordinario.

2.1.1.8 Particella 147 sub 3 Abitazione

L'accesso all'appartamento avviene attraverso due rampe di scale, rivestite in marmo, poste sul lato posteriore del fabbricato.

L'alloggio risulta così composto:

Sala - pranzo: superficie netta m² 39,80. Le pareti intonacate con finitura civile e tinteggiate. Ad essa si accede direttamente dalla porta d'ingresso all'appartamento.

Cucina: superficie netta m² 12,98. presenta una pavimentazione in piastrelle ceramiche, pareti rivestite in piastrelle per tutta l'altezza. Il locale è in



collegamento diretto con il locale pranzo. La cucina è realizzata in muratura e rivestimento ceramico, con piani in granito lucido e ante in legno.

Ripostiglio: Superficie totale netta m² 3,40. L'accesso avviene attraverso la cucina.

Bagno zona giorno: Superficie totale netta m² 3,60. L'accesso avviene attraverso il ripostiglio innanzi citato. È dotato di lavabo e piatto doccia in vetroceramica.

La pavimentazione è in piastrelle ceramiche, le pareti rivestite in piastrelle a tutta altezza.

Studio: superficie netta m² 13,63. Le pareti intonacate con finitura civile e tinteggiate. L'accesso al vano avviene dalla zona sala tramite porta a soffietto di ampie dimensioni.

Il locale è aerato ed illuminato per mezzo di un'ampia finestra sul lato ovest e da porta finestra sul lato nord attraverso la quale si accede al terrazzo scoperto.

Camera 1: superficie netta m² 11,91. È in collegamento diretto con la camera descritta in precedenza. Le pareti intonacate con finitura civile e tinteggiate. È dotata di un servizio igienico avente superficie netta di m² 2,52 con vaso, bidet lavabo e piatto doccia.

Disimpegno zona notte: superficie netta m² 2,72. Pareti intonacate con finitura civile e tinteggiate. Funge da disimpegno di collegamento fra la zona notte e la sala-pranzo.

Camera 2: superficie netta m² 12,88. Pareti intonacate con finitura civile e tinteggiate. Riceve aria e luce attraverso la finestra che permette l'affaccio sul terrazzo scoperto.



Camera 3: superficie netta m² 16,38. Non è stato possibile accedere al vano per la presenza dei sigilli apposti dalla magistratura.

Bagno zona notte: Superficie totale netta m² 5,23. L'accesso avviene attraverso il disimpegno della zona notte. È dotato di lavabo, vaso, bidet e vasca.

La pavimentazione è in piastrelle ceramiche, le pareti rivestite in piastrelle per un'altezza di circa 2 m e intonacate e tinteggiate per la restante parte.

Terrazzo scoperto: Superficie totale netta m² 11,08. L'accesso avviene attraverso lo studio. Ha pavimentazioni e zoccolature in piastrelle ceramiche e parapetto in muratura con soprastante copertine in elementi laterizi.

Gli infissi interni di tutto l'appartamento sono in legno.

Il riscaldamento dell'unità immobiliare è realizzato con elementi terminali costituiti da termosifoni in ghisa. Sono anche presenti elementi a pompa di calore. Di entrambi i sistemi non si conosce la funzionalità.

L'impianto elettrico è realizzato con tubazioni sottotraccia e frutti di tipo ordinario.

Tutti gli infissi esterni sono in alluminio e sono dotati di persiane anch'esse in alluminio a doghe orizzontali orientabili.

2.1.1.9 Particella 148 Forno-legnaia

Tale costruzione non è più presente in seguito a demolizione.

2.1.1.10 Particella 149 Box svezamento

Il fabbricato si sviluppa su un unico piano fuori terra con pianta rettangolare delle dimensioni di 50,30 × 14,05 m e risulta costituito da un corridoio di distribuzione e da 8 box di svezamento, ciascuno dei quali contiene 16 box delimitati da paratie in tubolare metallico.

Le pareti perimetrali sono costituite da muratura portante in blocchetti di calcestruzzo e graniglia, copertura con ordito di travi in scatolari d'acciaio e

manto di copertura in pannelli metallici ondulati. Le pareti sono intonacate sia internamente che esternamente ma non tinteggiate.

La copertura del corpo di fabbrica è dotata di strato coibente in pannelli poliuretanici applicati all'intradosso. Una parte dei pannelli ondulati di copertura, sul lato sud-ovest, risultano divelti.

In posizione adiacente al fabbricato è posta la centrale termica per il riscaldamento dei locali. Questa, delle dimensioni planimetriche di 4,90 × 3,40 m, è realizzata con pareti in muratura portante. La copertura è costituita da un solaio in latero-cemento e sovrastanti pannelli ondulati. La centrale è intonacata al civile sia internamente che esternamente, e pavimentata in piastrelle ceramiche.

È presente l'intero impianto di produzione di calore rappresentato da una caldaia a basamento completa di bruciatore per gasolio, e di tutte le apparecchiature di centrale per il funzionamento dell'impianto (collettori, circolatori, valvole, termostati, manometri ecc.). Non è dato avere notizie sul reale funzionamento del sistema, ma è evidente, sin dal primo esame, la necessità di interventi di manutenzione.

2.1.1.11 Particella 150 Locale generatore

Il fabbricato si sviluppa su un unico piano fuori terra con pianta rettangolare delle dimensioni di 5,35 × 6,25 m e risulta costituito da un unico vano destinato all'alloggiamento del gruppo elettrogeno.

Le pareti perimetrali sono costituite da muratura portante in blocchetti di calcestruzzo e graniglia, copertura con ordito di travi d'acciaio tipo IPE e tavelloni laterizi. La copertura è a falda unica e protetta da pannelli ondulati. Le pareti interne sono intonacate ma non tinteggiate. L'intradosso del solaio non è intonacato. I pavimenti sono rivestiti con piastrelle ceramiche.



Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate. Sono presenti infissi esterni in metallo a persiana con doghe orizzontali. È presente il generatore elettrico rappresentato da un gruppo elettrogeno con motore a scoppio del quale tuttavia non si conosce l'effettiva funzionalità

2.1.1.12 Particella 151 Box ingrasso

Il fabbricato si sviluppa su un unico piano fuori terra con pianta rettangolare delle dimensioni di 93,35 × 11,10 m e risulta costituito da 2 corridoi di distribuzione e da 10 box d'ingrasso, ciascuno dei quali contiene 6 box delimitati da paratie in tubolare metallico.

Le pareti perimetrali sono costituite da muratura portante in blocchetti di calcestruzzo e graniglia, copertura con ordito di travi in scatolari metallici e manto di copertura in pannelli metallici ondulati. Le pareti, coibentate con il sistema a "cappotto" presentano un discreto stato di degrado evidenziato dal deterioramento dello strato di rasatura esterna e della relativa rete di contenimento. Sono inoltre presenti ampie zone di danneggiamento o mancanza dei pannelli esterni di coibentazione.

La copertura del corpo di fabbrica è dotata, anch'essa, di strato coibente in pannelli poliuretanici applicati all'intradosso.

2.1.1.13 Particella 152 Sala parto

Si sviluppa su un unico piano fuori terra con pianta rettangolare delle dimensioni di 50,10 × 14,05 m e risulta costituito da un corridoio di distribuzione e da 8 celle destinate a sala parto, ciascuna delle quali contiene 16 box delimitati da paratie in tubolare metallico.

Le pareti perimetrali sono costituite da muratura portante in blocchetti di calcestruzzo e graniglia, copertura con ordito di travi in scatolari d'acciaio e manto di copertura a due falde in pannelli metallici ondulati. Le pareti sono

intonacate sia internamente che esternamente e quelle perimetrali sono dotate di sistema di coibentazione a cappotto, il cui stato di conservazione è peggiorato nel tempo e si presenta in stato di incipiente degrado.

La copertura del corpo di fabbrica è dotata, anch'essa, di strato coibente in pannelli poliuretanici applicati all'intradosso.

2.1.1.14 Particella 153 Sala parto

Il corpo di fabbrica presenta le medesime caratteristiche dimensionali, costruttive e manutentive di quello precedente. Inoltre, una parte dei pannelli ondulati di copertura, sul lato ovest, risultano divelti.

2.1.1.15 Particella 154 Box svezzamento

Si sviluppa su un unico piano fuori terra con pianta rettangolare delle dimensioni di 50,10 × 14,55 m e risulta costituito da corridoio di distribuzione e da 8 celle destinate a box svezzamento, ciascuna delle quali contiene 16 box delimitati da paratie in tubolare metallico.

Le pareti perimetrali sono costituite da muratura portante in blocchetti di calcestruzzo e graniglia, copertura con ordito di travi in scatolari d'acciaio e manto di copertura a due falde in pannelli metallici ondulati. Le pareti sono intonacate sia internamente che esternamente e quelle perimetrali sono dotate di sistema di coibentazione a cappotto, il cui stato di conservazione nel lato corto a ovest presenta un elevato stato di degrado con deterioramento della rasatura esterna e pressoché completa mancanza dei pannelli.

La copertura del corpo di fabbrica è dotata, anch'essa, di strato coibente in pannelli poliuretanici applicati all'intradosso.



2.1.1.16 Particella 155 Box svezzamento

Il corpo di fabbrica presenta le medesime caratteristiche dimensionali, costruttive e manutentive di quello precedente.

2.1.1.17 Particella 156 Box per ingrasso

Il fabbricato si sviluppa su un unico piano fuori terra con pianta rettangolare delle dimensioni di 100,45 × 11,20 m e risulta costituito da corridoi di distribuzione e da 11 box d'ingrasso, ciascuno dei quali contiene 12 box delimitati da paratie in tubolare metallico.

Le pareti perimetrali sono costituite da muratura portante in blocchetti di calcestruzzo e graniglia, copertura con ordito di travi in profilati metallici tipo IPE e manto di copertura in pannelli ondulati. Le pareti, originariamente coibentate con il sistema a "cappotto" presentano un notevole stato di degrado evidenziato dal deterioramento dello strato di rasatura esterna e della relativa rete di contenimento. Sono inoltre presenti numerosi episodi di danneggiamento o mancanza dei pannelli esterni di coibentazione.

Anche la copertura del corpo di fabbrica si presenta degradata e, per gran parte della sua superficie, priva dei pannelli di coibentazione e di copertura. L'intero corpo di fabbrica si presenta quindi in condizioni di estrema fatiscenza per l'intero involucro perimetrale (pareti e coperture).

Al fabbricato è annessa una centrale termica per il riscaldamento dei locali, realizzata con pareti in muratura portante, delle dimensioni in pianta di 4,70 × 5,45. La copertura è costituita da un solaio in putrelle e tavelloni e sovrastanti pannelli ondulati. La centrale è intonacata al civile sia internamente che esternamente e pavimentata in piastrelle ceramiche.

È presente l'intero impianto di produzione di calore rappresentato da una caldaia a basamento completa di bruciatore, e di tutte le apparecchiature di



centrale per il funzionamento dell'impianto (collettori, circolatori, valvole, termostati, manometri ecc.). Non è dato avere notizie sul reale funzionamento del sistema, ma è evidente, sin dal primo esame, la necessità di interventi di manutenzione straordinaria.

2.1.1.18 Particella 169 Preparazione mangime, deposito e locale motori

Il fabbricato si compone di tre corpi di fabbrica con annessi porticati coperti:

- fabbricato per preparazione mangime, con annessa centrale termica;
- locale deposito;
- locale motori.

Il fabbricato principale si sviluppa su un unico piano fuori terra con pianta rettangolare delle dimensioni di 12,05 × 8,05 m e risulta costituito da un unico vano ospitante le apparecchiature per la preparazione del mangime, delle quali non si conosce la funzionalità.

Le pareti perimetrali sono costituite da muratura portante in blocchetti di calcestruzzo e graniglia intonacate sia internamente che esternamente. La copertura a doppia falda è realizzata con un ordito di travi in profilati metallici e manto di copertura in pannelli ondulati. Gli infissi esterni sono in metallo verniciato.

Al fabbricato sono annessi due porticati coperti: uno di piccole dimensioni funge da elemento di copertura per un serbatoio, ha dimensioni in pianta di 2,50 × 2,90 m, con struttura in elementi metallici e copertura in onduline. Il secondo porticato, avente dimensioni 6,40 × 4,40 m, è realizzato con tre pilastri in muratura, ordito di travi principali e secondarie in profilati metallici e manto di copertura in pannelli ondulati.

Il fabbricato destinato a deposito ha dimensioni 4,65 × 6,00 m. con struttura in muratura portante intonacata e tinteggiata sia internamente che



esternamente. La copertura, a falda unica, è realizzata con solaio in latero-cemento e manto di tenuta in pannelli ondulati. È dotato di una porta d'accesso in metallo in pessimo stato di conservazione e di una finestra dotata di persiana in alluminio.

Il fabbricato destinato a locale motori ha dimensioni 5,44 × 3,05 m. con struttura in muratura portante intonacata sia internamente che esternamente. La copertura, a falda unica, è realizzata con pannelli ondulati. È dotato di un'apertura d'accesso priva di infisso. All'interno sono presenti un compressore ed alcuni serbatoi per aria compressa di cui non si conosce la funzionalità.

L'intera area d'ingombro dei tre fabbricati è pavimentata in cemento e in essa sono alloggiati un serbatoio e tre silos metallici.

2.1.1.19 Particella 196 locale quadri elettrici

In posizione adiacente al lato est del locale generatore (mappale 150) è posto il vano destinato a cabina quadri elettrici. Questa ha dimensioni in pianta di 6,05 × 3,75 m, ed è realizzata con le medesime caratteristiche del locale generatore.

2.1.1.20 Particella 197 Locale magazzino-officina, vasca riserva idrica e locale pompe

Il corpo di fabbrica si trova posizionato fra i fabbricati indicati come mappali 143 e 145.

Il locale deposito-officina (dimensioni lorde 7,00×5,40 m) è realizzato con pareti in muratura intonacata al rustico, copertura a falda unica con ordito di travi e arcarecci in acciaio e manto di tenuta in pannelli ondulati. L'altezza netta interna varia fra 2,45 m e 3,40 m.

La cisterna per il deposito idrico (dimensioni lorde 11,65×4,50 m) è realizzata con fondo, pareti e soletta di copertura in cemento armato. Soprastante al



serbatoio è posizionato il locale di alloggiamento dei gruppi di pompaggio .
Questo è realizzato in muratura intonacata e solaio di copertura in latero-
cemento con getto di completamento in opera. Il manto di tenuta è in tegole
laterizie.

2.1.1.21 Particella 198 Fabbricato recupero scarti macellazione -

veterinario

È un fabbricato costituito da due corpi di fabbrica principali ed alcuni locali annessi. Il corpo ospitante i magazzini ed i locali celle è costituito da strutture portanti verticali in muratura un solaio piano realizzato in putrelle e tavelloni ed una copertura a doppia falda con manto di tenuta in pannelli ondulati. I locali sono intonacati sia internamente che esternamente. Gli intonaci all'intradosso dei due spazi magazzino antistanti le celle frigo si presentano in parte lesionati ed in parte sfondellati ed in fase di incipiente degrado.

Il corpo destinato a sala verri è realizzato con strutture portanti verticali in muratura, copertura a doppia falda con struttura in profilati in acciaio e manto di tenuta in lastre ondulate. Al suo interno trovano spazio 12 celle con paratie di separazione in muratura intonacata, un corridoio d'accesso ed un locale laboratorio. È altresì presente un magazzino-laboratorio dotato di accesso indipendente, con struttura di copertura in travi di legno, pannello di coibentazione e manto di tenuta in ondulina.

Ulteriore locale annesso è costituito dal magazzino medicinali avente strutture verticali in muratura e copertura a falda unica in latero-cemento e manto impermeabile in guaina bituminosa. Tutte le pareti, interne ed esterne, sono intonacate e tinteggiate e quelle interne presentano un rivestimento in piastrelle ceramiche per un'altezza di circa 1,80 m. Sono presenti, all'intradosso



del solaio, evidenti tracce di infiltrazioni provenienti dalla copertura ad indicare problemi di tenuta del manto impermeabile.



2.1.1.22 Particella 199 Centrale Termica 1

In posizione antistante al lato corto del box per ingrasso identificato con la particella 143. Ha dimensioni in pianta di 5,40 × 6,45 m, è realizzata con pareti in muratura portante. La copertura è costituita da un solaio in putrelle e tavelloni e sovrastanti pannelli ondulati. La centrale è intonacata al civile sia internamente che esternamente e pavimentata in piastrelle con zoccolatura alta 20 cm circa.



È presente l'intero impianto di produzione di calore rappresentato da tre caldaie a basamento complete di bruciatore per gasolio, e di tutte le apparecchiature di centrale per il funzionamento dell'impianto (collettori, circolatori, valvole, termostati, manometri ecc.). Non è dato avere notizie sul reale funzionamento del sistema, ma è evidente, sin dal primo esame, la necessità di interventi di manutenzione.



2.1.1.23 Particella 200 Centrale Termica 2

È posta in posizione antistante al lato corto del box per ingrasso identificato con la particella 146. Ha dimensioni planimetriche di 4,65 × 5,45 m, è realizzata con pareti in muratura portante. La copertura è costituita da un solaio in putrelle e tavelloni e sovrastanti pannelli ondulati. La centrale è intonacata al civile sia internamente che esternamente, e pavimentata in piastrelle ceramiche.

È presente l'intero impianto di produzione di calore rappresentato da due caldaie a basamento complete di bruciatore per gasolio, e di tutte le apparecchiature di centrale per il funzionamento dell'impianto (collettori,



circolatori, valvole, termostati, manometri ecc.). Non è dato avere notizie sul reale funzionamento del sistema, ma è evidente, sin dal primo esame, la necessità di interventi di manutenzione straordinaria.

2.1.1.24 Particella 201 Fabbricato cella frigo

L'unità si trova nell'estremità sud-est del complesso. Ha dimensioni lorde di 5,55x5,50 ed altezza netta variabile tra 2,70 m e 3,00 m. È realizzato con tre pareti in muratura al rustico, due pilastri posti nella parte anteriore, strutture di copertura con travi in profili d'acciaio e manto di tenuta in lastre ondulate parzialmente mancanti. Il fabbricato funge da ricovero per una cella frigo danneggiata e completamente priva di funzionalità.

2.1.1.25 Particella 202 Stalle all'aperto

Sono presenti, nella parte ovest del compendio, 5 manufatti in destinati a stalle all'aperto, ciascuno delle dimensioni lorde di 8,35x5,35 m e relativo spazio di pertinenza recintato e scoperto. I fabbricati sono realizzati con pareti in muratura al rustico, copertura in lastre ondulate e pavimento in battuto di cemento.

2.1.1.26 Particella 203 Centrale Termica 3

È posta fra i due fabbricati identificati con le particelle 152 e 153 e destinati a sala parto. Questa, delle dimensioni planimetriche di 4,00 x 3,35 m, è realizzata con pareti in muratura portante. La copertura è costituita da un solaio in latero-cemento e sovrastanti pannelli ondulati. La centrale è intonacata al civile sia internamente che esternamente, e pavimentata in piastrelle ceramiche.

È presente l'intero impianto di produzione di calore rappresentato da una caldaia a basamento completa di bruciatore per gasolio, e di tutte le apparecchiature di centrale per il funzionamento dell'impianto (collettori,



circolatori, valvole, termostati, manometri ecc.). Non è dato avere notizie sul reale funzionamento del sistema, ma è evidente la necessità di interventi di manutenzione.

2.1.1.27 Particella 204 Centrale Termica 4

È posta fra i due fabbricati identificati con le particelle 154 e 155 e destinati a box svezamento. Ha dimensioni planimetriche di 4,00 × 3,35 m, è realizzata con pareti in muratura portante. La copertura è costituita da un solaio in latero-cemento e sovrastanti pannelli ondulati. La centrale è intonacata al civile sia internamente che esternamente, e pavimentata in piastrelle ceramiche.

È presente l'intero impianto di produzione di calore rappresentato da una caldaia a basamento completa di bruciatore per gasolio, e di tutte le apparecchiature di centrale per il funzionamento dell'impianto. Non si ha certezza sul reale funzionamento del sistema, ma è evidente la necessità di interventi di manutenzione.

2.1.1.28 Impianto biogas

L'impianto si presenta quasi interamente degradato. Risultano ancora in posto le vasche (della capacità complessiva di 5500 m³) mentre il resto dell'impianto è certamente privo di funzionalità per l'evidente mancanza di parti fondamentali di esso.

2.1.1.29 Impianto di depurazione

L'impianto è ubicato nella parte sud del complesso e si compone di vasche, parzialmente interrato, aventi varie misure. Le vasche sono realizzate con fondo e pareti in cemento armato. I manufatti presentano un incipiente ammaloramento dei calcestruzzi dovuto alla carbonatazione del copri ferro e



conseguente ossidazione e rigonfiamento dei ferri d'armatura. La vasca principale presenta inoltre una parete verticale parzialmente danneggiata. Le apparecchiature elettromeccaniche residue risultano assolutamente inservibili e non funzionanti.

2.1.1.30 Vasche di ossidazione

È presente sul lato est un complesso che si compone di 4 vasche di ossidazione realizzate in materiale inerte, completamente fuori terra ed impermeabilizzate. Non è possibile fare valutazioni in merito alla funzionalità delle vasche medesime soprattutto in ordine alla capacità di tenuta delle impermeabilizzazioni in quanto non è stato possibile individuare, se esistenti, i pozzetti di monitoraggio.

2.1.2 Descrizione dei terreni

I terreni sono costituiti da:

- appezzamento di terreno censito al N.C.T. nel Comune di Berchidda al Foglio 44, Mappale 33 di ha 1.93.34 (pascolo di 5^a classe);
- appezzamento di terreno censito al N.C.T. nel Comune di Berchidda al Foglio 44, Mappale 59 di ha 1.10.00 (vigneto di 2^a classe).
- appezzamento di terreno censito al N.C.T. nel Comune di Berchidda al Foglio 44 Particella 235 di Ha 0.12.99 (pascolo di 4^a classe);
- appezzamento di terreno censito al N.C.T. nel Comune di Berchidda al Foglio 44 Particella 236 di Ha 7.84.02 (pascolo di 4^a classe). Su tale appezzamento insistono tutti i fabbricati descritti ai precedenti paragrafi;
- Appezamento di terreno censito al N.C.T. nel Comune di Berchidda al Foglio 44 Particella 237 di Ha 0.02.39 (pascolo di 4^a classe).

Le particelle 235 e 237 sono oggetto di procedura espropriativa nell'ambito dei lavori di adeguamento della strada Sassari – Olbia - Lotto 4.



Ai terreni si accede tramite strada sterrata che costeggia il mappale 236 per buona parte del lato sud-est penetrandovi successivamente nella parte a sud e attraversando il rio San Marco.

Il mappale 33 risulta occupato da una vasca realizzata con argini in terra naturale a formare un bacino di accumulo e stoccaggio per liquami.

Il mappale 59 risulta invece libero da qualunque manufatto ma la sua reale classificazione non è di vigneto ma piuttosto di pascolo o di incolto produttivo.

2.1.3 Confini catastali e ubicazione

Il compendio immobiliare confina a Nord con Demanio Pubblico dello Stato, a est e sud-est con proprietà [REDACTED], a sud con proprietà [REDACTED] e proprietà [REDACTED] e, e a ovest con proprietà [REDACTED]

Il compendio dista poche centinaia di metri dalla principale via di comunicazione che è costituita dalla S.S. 597 Sassari – Olbia.

Berchidda dista da Olbia e Tempio P. rispettivamente 37 km e 42 km. La distanza rispetto a Sassari è invece di 66 km.

Il porto di Porto Torres dista 91 km mentre l'aeroporto di Alghero è posto a 104 km.

2.2 Comparazione fra dati attuali e pignoramento

Nell'atto di pignoramento si fa riferimento ai seguenti immobili:

- terreno sito in comune di Berchidda con soprastanti fabbricati rurali non ancora censiti ma denunciati con Modello 26 n. 135 dell'anno 1988, n. 4 del 1991 e n. 79 dell'anno 1996, distinto al NCT al Foglio 44 Mappale 91 di Ha 9.63.31 pascolo di 4ª classe;
- terreno sito in comune di Berchidda Foglio 44 Mappale 33 di Ha 1.93.34 pascolo di 5ª classe;



- terreno sito in comune di Berchidda Foglio 44 Mappale 59 di Ha 1.10.00 vigneto di 2ª classe;

Per quanto attiene i terreni di cui ai mappali 33 e 59 i dati identificativi sono corrispondenti a quelli riportati nel pignoramento e sono tali da identificare il bene in maniera corretta ed univoca.

Nel caso del terreno identificato con mappale 91 e soprastanti fabbricati si specifica che nel frattempo è intervenuto il perfezionamento degli atti di aggiornamento catastale, pertanto, gli identificativi degli immobili oggetto di pignoramento sono quelli riportati nei paragrafi precedenti.

2.3 Determinazione del valore

2.3.1 Terreni

Per quanto riguarda i terreni, la valutazione viene fatta per via sintetica alla luce dei prezzi di mercato correnti nella zona per compravendita di immobili consimili. A tal fine si è fatto riferimento ai valori agricoli medi (espressi in €/ha) rilevati per le provincie di Sassari e Olbia-Tempio, aggiornati al 2017, ed applicando a questi i parametri che permettono di "modulare" il valore del terreno per adeguarlo alle effettive caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

La formula di calcolo parte dal valore massimo del fondo (estratto dalla tabella citata) al quale vengono applicati i coefficienti correttivi per tener conto delle effettive caratteristiche del terreno (fertilità, giacitura, accesso). I valori ottenuti vengono riportati nella tabella di riepilogo.

2.3.2 Fabbricati a destinazione produttiva

Vagliati i diversi aspetti economici che si presentano nel campo estimativo, si è ritenuto, visto lo scopo della stima che è quello di pervenire al più probabile valore di mercato, di prendere in esame il criterio di stima atto a determinare il



più probabile valore di costo al netto del degrado fisico ed economico del complesso, scomposto nei suoi elementi costitutivi considerati singolarmente.

Per ciascuna tipologia si determina il costo di costruzione (moltiplicando il costo di costruzione unitario, in €/m², per la superficie del fabbricato) e tale valore viene deprezzato per vetustà e per obsolescenza tecnologica e funzionale. Per gli edifici a destinazione produttiva si può determinare il deprezzamento (D)

seguendo la formula dell'Unione Europea degli Esperti Contabili:

$$D = \frac{(A + 20)^2}{140} - 2,86$$

dove A rappresenta il numero di anni di vita del fabbricato in percentuale sul numero di anni di durata totale del medesimo. Per quest'ultimo dato si ipotizza una vita utile di 80 anni.

Tuttavia, valutato lo stato d'uso dei beni e le condizioni di degrado riscontrate in sede di valutazione, si ritiene opportuna un'ulteriore riduzione del valore dei medesimi, secondo un coefficiente che tenga conto del degrado fisico di ciascun fabbricato.

I valori ottenuti vengono riportati nella tabella di riepilogo.

2.3.3 Fabbricati a destinazione abitativa

Il metodo di stima utilizzato è quello per comparazione diretta. Tale metodo consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante comparazione con altri immobili simili.

È quindi ovvio che per pervenire ad un risultato oggettivo sarà necessario individuare opportuni immobili di confronto e parametri sufficientemente qualificativi.

La scelta degli immobili da comparare ha come premessa l'individuazione di un mercato omogeneo, ovvero di una porzione di territorio all'interno della



quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi.

Una volta individuati gli immobili di confronto occorre determinare i parametri che qualificano un immobile, consentendone successivamente il confronto con altri simili. Tali parametri tengono conto delle caratteristiche di localizzazione, di posizione, tipologiche e produttive.

In definitiva la quotazione è ottenuta mediante comparazione diretta fra il bene oggetto di stima e beni simili, oggetto di recenti contrattazioni di compravendita nello stesso mercato omogeneo. La stima viene effettuata con l'utilizzo di un parametro di riferimento convenzionalmente adottato, che nel caso in esame è costituito dal m² di superficie commerciale lorda.

Data la disponibilità di dati relativi alle contrattazioni di compravendita è stato possibile ricavare la quotazione degli immobili a destinazione abitativa situati nello stesso mercato di riferimento del bene oggetto di stima. A tal fine si sono adottati i valori dedotti dalla "Banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'Agenzia del Territorio.

Tenuto conto dei fattori precedentemente esposti e considerando che la quotazione massima sopra citata è pari a € 650 €/m², applicando tale quotazione alle singole superfici di stima e moltiplicando per il coefficiente di differenziazione edilizia (funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche di ciascun fabbricato) si ottengono le quotazioni di mercato riportate nella tabella di riepilogo.



Mappale	Sub	Destinazione	Lungh. (m)	Largh. (m)	Superficie (m ² - ha)	Valore unitario o Costo a nuovo (€/m ² - €/ha)	Età fabbricato (anni)	n° Anni (% su vita utile)	Coeff. DV % Deprezzamento per vetustà	Coeff. DF % Deprezzamento per degrado fisico	Coefficiente x caratteristiche intrinseche	Valore	Note
33		Terreno (pascolo)			1,9334	€ 7 000,00	-	-	-	-	0,65	€ 8 796,97	
59		Terreno (vigneto)			1,1000	€ 7 000,00	-	-	-	-	0,65	€ 5 005,00	
235		Terreno			0,1299	€ 7 000,00	-	-	-	-	0,50	€ 454,65	
236		Terreno			7,8402	€ 7 000,00	-	-	-	-	0,50	€ 27 440,70	
237		Terreno			0,0239	€ 7 000,00	-	-	-	-	0,50	€ 83,65	
142		box ingrasso	99,30	16,70	1 658,31	€ 460,00	30	0,38	20,76	26		€ 406 156,72	
143		box ingrasso	99,30	16,70	1 658,31	€ 460,00	30	0,38	20,76	26		€ 406 156,72	
144		Sala miscelazione e dep. Mangimi	27,10	13,95	378,05	€ 340,00	30	0,38	20,76	28		€ 65 866,54	
144		Depositi siero	15,89	5,22	82,95	€ 380,00	30	0,38	20,76	20		€ 18 673,33	
144		Silos miscela	11,65	5,55	64,66	€ 380,00	30	0,38	20,76	20		€ 14 556,14	
145		box scrofe	84,90	34,00	2 886,60	€ 460,00	30	0,38	20,76	26		€ 706 992,05	
146		box ingrasso	17,05	89,10	1 519,16	€ 460,00	30	0,38	20,76	28		€ 358 098,36	
147	1	Uffici			83,31	€ 650,00	-	-	-	-	0,78	€ 42 238,17	
147	2	Abitazione			81,72	€ 650,00	-	-	-	-	0,78	€ 41 433,56	
147	3	Abitazione			164,07	€ 650,00	-	-	-	-	0,78	€ 83 181,97	
148		legnaia - forno			19,33	€ -	-	-	-	-		€ -	demolito
149		svezamento	50,30	14,07	707,72	€ 460,00	22	0,28	13,26	31		€ 181 475,28	
149		locale caldaia	4,85	3,40	16,49	€ 400,00	21	0,26	12,42	3		€ 5 578,96	
150		loc. generatore	5,35	6,27	33,54	€ 400,00	30	0,38	20,76	8		€ 9 559,37	
151		box ingrasso	93,35	11,12	1 038,05	€ 460,00	27	0,34	17,78	35		€ 225 495,68	
152		sala parto	50,10	14,05	703,91	€ 480,00	27	0,34	17,78	33		€ 166 314,75	
153		sala parto	50,10	14,05	703,91	€ 480,00	27	0,34	17,78	33		€ 166 314,75	
154		svezamento	50,30	14,57	732,87	€ 480,00	27	0,34	17,78	33		€ 173 158,68	
155		svezamento	50,30	14,57	732,87	€ 480,00	27	0,34	17,78	33		€ 173 158,68	
156		box ingrasso	100,44	11,21	1 125,93	€ 420,00	22	0,28	13,26	38		€ 230 505,95	
156		locale caldaia	5,55	4,70	26,09	€ 400,00	22	0,28	13,26	8		€ 8 216,14	
169		prep. Mangime	12,06	8,06	97,20	€ 460,00	27	0,34	17,78	12		€ 31 399,65	
169		locale caldaia	2,45	1,35	3,31	€ 400,00	27	0,34	17,78	2		€ 1 061,36	
169		porticati			35,49	€ 120,00	27	0,34	17,78	10		€ 3 075,80	
169		deposito	6,00	4,65	27,90	€ 420,00	27	0,34	17,78	18		€ 7 525,75	
169		locale motori	5,44	3,05	16,59	€ 420,00	27	0,34	17,78	18		€ 4 475,53	
196		cabina quadri	3,75	6,07	22,76	€ 400,00	26	0,33	16,83	12		€ 6 480,26	
197		magazzino-officina	7,00	5,40	37,80	€ 420,00	22	0,28	13,26	38		€ 7 738,59	
197		vasca riserva idrica e locale pompe	15,45	4,50	69,53	€ 400,00	22	0,28	13,26	25		€ 17 170,99	
198		magazzino medicinali	2,90	4,20	12,18	€ 480,00	22	0,28	13,26	38		€ 2 849,77	
198		scarti macellazione-celle frigo	20,20	8,50	171,70	€ 460,00	22	0,28	13,26	45		€ 32 970,19	
198		scarti macellazione sala verri ecc.	18,65	8,50	158,53	€ 460,00	22	0,28	13,26	45		€ 30 440,30	
199		centrale termica 1	5,40	6,45	34,83	€ 400,00	22	0,28	13,26	24		€ 8 741,48	
200		centrale termica 2	4,65	5,45	25,34	€ 400,00	22	0,28	13,26	8		€ 7 982,27	
201		cella frigo	5,55	5,50	30,53	€ 300,00	22	0,28	13,26	87		€ -	priva di valore
202		stalle all'aperto	8,35	5,35	223,36	€ 150,00	22	0,28	13,26	30		€ 19 011,70	
203		centrale termica 3	3,85	3,35	12,90	€ 400,00	26	0,33	16,83	3		€ 4 136,10	
204		centrale termica 4	3,85	3,35	12,90	€ 400,00	26	0,33	16,83	5		€ 4 032,92	
		impianto depurazione			677,90	€ 440,00	26	0,33	16,83	55		€ 84 031,81	
TOTALE												€ 3 798 037,23	



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Nel complesso il valore del compendio viene quindi valutato in € 3.798.037,23

Il valore così ottenuto deve essere deprezzato degli oneri necessari per la regolarizzazione urbanistica delle difformità, tuttora in essere, descritte nella CTU depositata.

Pertanto il valore dell'immobile ammonta in definitiva a:

$$€ 3.798.037,23 - € 3.500,00 = € 3.794.537,23$$



In cifra tonda € 3.795.000,00

(euro tremilionesettecentonovantacinquemila/00)

Tale valore **non considera** il necessario **deprezzamento** che al compendio dovrebbe essere applicato per tener conto delle operazioni di bonifica ambientale del sito, in considerazione del sequestro eseguito ad opera del Tribunale di Tempio Pausania.

La corretta quantificazione del suddetto deprezzamento prevede l'analisi dello stato di fatto sotto il profilo ambientale e la definizione di un progetto di bonifica del sito in funzione delle risultanze dell'analisi preventiva. Tali valutazioni esulano dall'incarico ricevuto così come già confermato dal Giudice Esecutore, al quale è stato posto espresso quesito sul tema, in sede di primo incarico.

La presente perizia, si compone fin qui di 29 pagine dattiloscritte. Sono da considerarsi parte integrante di essa i seguenti allegati:

- All. A: copia dell'estratto di mappa aggiornato;
- All. B: copia delle planimetrie catastali delle unità immobiliari.

Con quanto sopra si ritiene di aver compiutamente assolto il mandato assegnato dal G.E. e si rimane a disposizione del Tribunale di Tempio Pausania per fornire i chiarimenti che dovessero, eventualmente, rendersi necessari.

Tempio Pausania 20/02/2018

Il C.T.U.

ing. Salvatore Roberto Addis

