

**Tribunale Ordinario di Cagliari**



**Esecuzione Immobiliare n. 38/2011 R.E.**  
**promossa da MPS Gestione Crediti c/ [REDACTED]**

## **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

Udienza del 25/05/2012



**Giudice Istruttore**  
**Dott. Enzo Luchi**

**Consulente Tecnico d'Ufficio**  
**Dr. Ing. Barbara Panl**



## INDICE



1. Premessa
2. I beni oggetto dell'esecuzione
3. Descrizione delle operazioni peritali
4. Risposte ai quesiti
  - 4.1. Quesito n. 1 - Quadro riassuntivo delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli
  - 4.2. Quesito n. 2 - Descrizione dell'immobile
  - 4.3. Quesito n. 3 - Descrizione dell'immobile nell'atto di pignoramento
  - 4.4. Quesito n. 4 - Identificazione catastale del bene
  - 4.5. Quesito n. 5 - Destinazione urbanistica
  - 4.6. Quesito n. 6 - Conformità alla normativa urbanistica
  - 4.7. Quesito n. 7 - Possibilità di vendere il bene in uno o più lotti
  - 4.8. Quesito n. 8 - Pignoramento pro quota
  - 4.9. Quesito n. 9 - Disponibilità dell'immobile
  - 4.10. Quesito n. 10 - Provvedimento di assegnazione della casa coniugale
  - 4.11. Quesito n. 11 - Esistenza di vincoli
  - 4.12. Quesito n. 12 - Esistenza di diritti demaniali o usi civici
  - 4.13. Quesito n. 13 - Determinazione del valore commerciale del bene
5. Conclusioni

### Allegati

1. Verbale di sopralluogo del 30/07/2012
2. Verbale di sopralluogo del 28/08/2012
3. Verbale di sopralluogo del 18/12/2012
4. Verbale di sopralluogo del 15/01/2013
5. Rilievo degli immobili: planimetria fabbricati, scala 1:400
6. Rilievo dell'immobile: Agriturismo, pianta piano terra, scala 1:100
7. Rilievo dell'immobile: Agriturismo, pianta piano primo e cantina, scala 1:100
8. Rilievo dell'immobile: Abitazione rurale, pianta piano terra, scala 1:100
9. Rilievo dell'immobile: Porcilaia, locale di sgombero e tettoia, pianta piano terra, scala 1:100
10. Rilievo dell'immobile: Deposito attrezzi e macchine, piante piano terra, scala 1:100
11. Rilievo dell'immobile: Pollaio e ovile, pianta piano terra, scala 1:100
12. Rilievo dell'immobile: Locale mungitura, ovile e caseificio, magazzini, pianta piano terra, scala 1:100
13. Rilievo dell'immobile: Ricovero conigli, pianta piano terra, scala 1:100



14. Rilievo dell'immobile: Abitazione rurale, pianta piano terra, scala 1:100
15. Estratto di mappa NCT Comune di Lunamatrona foglio 16
16. Visura storica per immobile Comune di Lunamatrona N.C.T. fg. 16 mapp. 51
17. Visura storica per immobile Comune di Lunamatrona N.C.T. fg. 16 mapp. 59
18. Visura storica per immobile Comune di Lunamatrona N.C.T. fg. 16 mapp. 61
19. Visura storica per immobile Comune di Lunamatrona N.C.T. fg. 16 mapp. 89
20. Visura storica per immobile Comune di Lunamatrona N.C.T. fg. 16 mapp. 90
21. Visura storica per immobile Comune di Lunamatrona N.C.T. fg. 16 mapp. 91
22. Visura storica per immobile Comune di Lunamatrona N.C.T. fg. 16 mapp. 92
23. Visura storica per immobile Comune di Lunamatrona N.C.T. fg. 16 mapp. 172
24. Visura storica per immobile Comune di Lunamatrona N.C.E.U. fg. 16 mapp. 510
25. Visura storica per immobile Comune di Lunamatrona N.C.T. fg. 16 mapp. 88
26. Visura storica per immobile Comune di Lunamatrona N.C.T. fg. 16 mapp. 473
27. Visura storica per immobile Comune di Lunamatrona N.C.T. fg. 16 mapp. 474
28. Visura storica per immobile Comune di Lunamatrona N.C.T. fg. 16 mapp. 495
29. Visura storica per immobile Comune di Lunamatrona N.C.T. fg. 16 mapp. 496
30. Frazionamento n. 2238 del 10/10/1988
31. Contratto privato di permuta del 19/09/1988 registrato a Cagliari il 10/12/2009 al n. 50/3v
32. Planimetria catastale Comune di Lunamatrona N.C.E.U. fg. 16 mapp. 510 sub. 1, scheda n. 1
33. Planimetria catastale Comune di Lunamatrona N.C.E.U. fg. 16 mapp. 510 sub. 1, scheda n. 2
34. Planimetria catastale Comune di Lunamatrona N.C.E.U. fg. 16 mapp. 510 sub. 2
- ~~35. Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Lunamatrona in data 28/01/2013~~
36. Concessione edilizia n. 4 del 26/01/1990 rilasciata dal Comune di Lunamatrona ed elaborati grafici allegati
37. Concessione edilizia n. 18 del 21/07/1994 rilasciata dal Comune di Lunamatrona ed elaborati grafici allegati
38. Concessione edilizia n. 32 del 26/11/1997 rilasciata dal Comune di Lunamatrona ed elaborati grafici allegati
39. Concessione edilizia n. 1 del 14/01/1999 rilasciata dal Comune di Lunamatrona ed elaborati grafici allegati
40. Concessione edilizie n. 7 del 18/04/2002 rilasciata dal Comune di Lunamatrona ed elaborati grafici allegati
41. Contratto di affitto di fondi rustici del 31/07/2010
- Documentazione fotografica

## 1. PREMESSA

Ill.mo Signor Giudice dott. Enzo Luchi con incarico conferitogli dalla S.V. all'udienza del 25/05/2012, il sottoscritto dott. Ing. Barbara Pani, nato a Cagliari il 12 febbraio 1971, libero professionista con studio in Cagliari, via Cardano 21, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari con il n. 3965 ed all'Albo dei consulenti tecnici del Tribunale Ordinario di Cagliari, veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio per l'esecuzione immobiliare R.E. n. 38/11 – MPS Gestione Crediti contro Pani Ugo e Frau Gisella. Prestato il giuramento di rito nanti la S.V., accettava l'incarico di rispondere ai quesiti indicati nel verbale di giuramento.

## 2. I BENI OGGETTO DELL'ESECUZIONE

I beni oggetto dell'esecuzione sono ubicati nel Comune di Lunamatrona (VS) in località Pranu Murdegu e sono costituiti da un fondo agricolo, costituito da vari appezzamenti di terreno, sul quale insistono i seguenti edifici:

- a) fabbricato adibito ad agriturismo;
- b) fabbricato adibito ad abitazione rurale;
- c) fabbricato adibito a porcilaia;
- d) fabbricato adibito a deposito attrezzi e macchine;
- e) fabbricato adibito a pollaio e ovila;
- f) fabbricato adibito a locale di sgombero;
- g) fabbricato adibito a mungitura, ovile e caseificio;
- h) fabbricato adibito a magazzini;
- l) fabbricato adibito a ricovero per conigli;
- j) fabbricato adibito ad abitazione rurale;

I terreni risultano censiti al comune di Lunamatrona al:

- NCT al fg. 16 mapp. 51, 59, 61, 89, 90, 91, 92, 172. I suddetti beni sono di proprietà per l'intero di [REDACTED]
- NCT al fg. 16 mapp. 88, 473, 474, 495, 496. I suddetti beni sono di proprietà di [REDACTED] di [REDACTED] per la quota di ½ ciascuno.

I fabbricati sono censiti al comune di Lunamatrona al:

- NCEU al fg. 16 mapp. 510 sub. 1-2-3 (edificati sui terreni già distinti al NCT al fg. 16 mapp. 104 e 441). I suddetti beni sono di proprietà per l'intero di [REDACTED]

### 3. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

Stanti i quesiti posti dall'Ill.mo Giudice, le operazioni peritali hanno avuto inizio in data 30/07/2012 presso gli immobili oggetto del pignoramento, alla presenza continua dei sigg. [REDACTED], esecutati, della sig.ra [REDACTED] locataria, e del sig. [REDACTED] marito della sig.ra [REDACTED] per determinare lo stato e la consistenza dei beni.

Date le dimensioni e la natura dei beni è stato necessario effettuare altri sopralluoghi presso gli immobili pignorati nelle date del 28/08/2012, 18/12/2012, 15/01/2013, per concludere il rilievo dei beni, effettuare una esaustiva documentazione fotografica ed acquisire tutte le informazioni necessarie alla redazione della relazione. Si allegano i verbali dei sopralluoghi (ell. nn. 1, 2, 3, 4).

Gli accertamenti sono proseguiti presso l'ufficio tecnico del comune di Lunamatrona per determinare eventuali difformità tra i progetti approvati e lo stato reale delle opere, presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio per acquisire la documentazione catastale e presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari per accertare la provenienza degli immobili in esame.

#### 4. RISPOSTE AI QUESITI

A seguito di quanto accertato durante il sopralluogo e dall'esame dei documenti in atti, della documentazione acquisita presso l'ufficio tecnico del comune di Lunamatrona e presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio il sottoscritto C.T.U. espone quanto segue.

##### 4.1. QUADRO RIASSUNTIVO DELLE TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Il sottoscritto sulla base del certificato notarile agli atti redatto dal Notaio dott. Andrea Pinna Vistoso in data 06/04/2011 attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari riporta un prospetto riassuntivo delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli effettuate nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.

#### TITOLI DI PROVENIENZA

TITOLO	ATTO DI COMPRAVENDITA
A FAVORE	[REDACTED]
CONTRO	[REDACTED]
TRASCRIZIONE	Cagliari il 12/11/1979, casella n. 19717, articolo n. 16319
ROGITO	Antonio Saba, Notaio in Cagliari
REGISTRAZIONE	25/10/1979 rep. n. 10138
DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	Immobile distinto al Catasto Terreni del comune di Lunamatrona al foglio 16, mappali 104 e 441; su tale terreno è stato successivamente edificato il fabbricato distinto al foglio 16 mappale 510.

TITOLO	ATTO DI COMPRAVENDITA
A FAVORE	[REDACTED]
CONTRO	[REDACTED]
TRASCRIZIONE	Cagliari il 22/07/1989, casella n. 19185, articolo n. 14442

ROGITO	F. Ibba, Notaio in Sanluri
REGISTRAZIONE	28/06/1989 rep. n. 11260
DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	Immobili distinti al Catasto Terreni del Comune di Lunamatrona al foglio 16 mappali 51, 59, 61, 89, 90, 91, 92, 172.

TITOLO	ATTO DI COMPRAVENDITA
A FAVORE	[REDACTED]
CONTRO	[REDACTED]
TRASCRIZIONE	Cagliari il 17/07/1985, casella n. 13352, articolo n. 9820
ROGITO	G. Sechi, Notaio in Sanluri
REGISTRAZIONE	25/06/1985 rep. n. 14342
DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	Immobili distinti al Catasto Terreni del Comune di Lunamatrona al foglio 16 mappali <u>88, 473, 474</u> .

#### TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

TITOLO	SERVITÙ DI ACQUEDOTTO E DI PASSAGGIO
A FAVORE	Demanio dello Stato
CONTRO	[REDACTED]
TRASCRIZIONE	Cagliari il 06/04/1988, casella n. 8370, articolo n. 5799
DECRETO D'IMPOSIZIONE	n. 2146/87 1° sett. Rep. N. 2979 del 24/03/1988
DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	Immobile distinto al Catasto Terreni del Comune di Lunamatrona al foglio 16 mappale 92.

TITOLO	VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE
A FAVORE	MPS Capital Services S.p.a.
CONTRO	[REDACTED]
TRASCRIZIONE	Cagliari il 08/02/2011, casella n. 3516, articolo n. 2467
REGISTRAZIONE	22/12/2010 rep. n. 5472
DESCRIZIONE	Immobili distinti al Catasto Terreni del Comune di Lunamatrona al

<b>DELL'IMMOBILE</b>	foglio 16 mappali 51, 59, 61, 89, 90, 91, 92, 172 e immobili distinti al NCEU al foglio 16 mappale 510 sub. 1, 2, 3 (edificati su terreni già distinti ai foglio 16 mappali 104 e 441) di proprietà di [REDACTED] immobili distinti al Catasto Terreni del Comune di Lunamatrona al foglio 16 mappali 88, 120, 473, 474, 495, 496 di proprietà di [REDACTED]
----------------------	--

<b>TITOLO</b>	VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE
<b>A FAVORE</b>	Italfondario S.p.a.
<b>CONTRO</b>	[REDACTED]
<b>TRASCRIZIONE</b>	Cagliari il 14/06/2012, casella n. 15890, articolo n. 12571
<b>REGISTRAZIONE</b>	09/05/2012 rep. n. 2624
<b>DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE</b>	Immobili distinti al Catasto Terreni del Comune di Lunamatrona al foglio 16 mappali 104, 441, 90, 91, 61, 51, 59, 89, 92 di proprietà di [REDACTED] immobili distinti al Catasto terreni del Comune di Lunamatrona al foglio 16 mappali 88, 473, 474 di proprietà di [REDACTED] per la quota di ½ ciascuno.

#### ISCRIZIONI

<b>TITOLO</b>	IPOTECA VOLONTARIA
<b>A FAVORE</b>	INTESABCI S.p.a.
<b>CONTRO</b>	[REDACTED]
<b>ISCRIZIONE</b>	Cagliari il 26/10/2001, casella n. 41856, articolo n. 4539
<b>ROGITO</b>	F. Ibba, Notaio in Sanluri
<b>REGISTRAZIONE</b>	19/10/2001 rep. n. 59599
<b>DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE</b>	Immobili distinti al Catasto Terreni del Comune di Lunamatrona al foglio 16 mappali 104, 441, 90, 91, 61, 51, 59, 89, 92 di proprietà di [REDACTED] e mappali 88, 473, 474, di proprietà di [REDACTED]

<b>TITOLO</b>	IPOTECA VOLONTARIA
<b>A FAVORE</b>	Monte dei Paschi di Siena Banca per l'Impresa S.p.a.
<b>CONTRO</b>	[REDACTED]
<b>ISCRIZIONE</b>	Cagliari il 23/09/2005, casella n. 33786, articolo n. 6177
<b>ROGITO</b>	F. Ibbi, Notaio in Sanluri
<b>REGISTRAZIONE</b>	16/09/2005 rep. n. 73130
<b>DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE</b>	Immobili distinti al Catasto Terreni del Comune di Lunamatrona al foglio 16 mappali 51, 59, 61, 89, 90, 91, 92, 104, 172, 441 di proprietà di [REDACTED] mappali 88, 120, 473, 474, 495, 496 di proprietà di [REDACTED]

Il sottoscritto dopo aver verificato l'incompletezza della documentazione catastale agli atti ha provveduto ad acquisire le planimetrie catastali e gli estratti delle mappe censuarie degli immobili.

#### 4.2 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Le unità immobiliari oggetto del pignoramento sono ubicate nel Comune di Lunamatrona (VS) in località Pranu Murdegu, costituiscono un fondo agricolo composto da vari terreni, che occupano una superficie totale pari a 1 ettaro, 64 are e 55 centiare,

su parte dei quali insistono i seguenti edifici:

- a) fabbricato adibito ad agriturismo;
- b) fabbricato adibito ad abitazione rurale;
- c) fabbricato adibito a porcilaia;
- d) fabbricato adibito a deposito attrezzi e macchine;
- e) fabbricato adibito a pollaio e ovile;
- f) fabbricato adibito a locale di sgombero;
- g) fabbricato adibito a mungitura, ovile e caseificio;
- h) fabbricato adibito a magazzini;

- i) fabbricato adibito a ricovero per conigli;
- j) fabbricato adibito ad abitazione rurale;



I suddetti beni fanno parte di un'azienda agricola che si sviluppa su un'area più estesa comprendente numerosi terreni e un altro fabbricato adibito a stalla per bovini i quali non sono oggetto della presente procedura esecutiva.



Per giungere ai beni in esame si percorre la strada provinciale della Marmilla nel tratto che da Villamar porta a Lunamatrona e si devia a sinistra sulla stradina vicinale Bia Casteddu in terra battuta che costeggia parte del fondo agricolo e sulla quale si trova l'ingresso carrabile dal quale si accede direttamente in un ampio spiazzo sterrato prospiciente l'edificio che ospita l'agriturismo (foto n. 1).

Gli edifici che ospitano l'agriturismo, l'abitazione rurale, i magazzini, l'ovile e il caseificio sono posti in aderenza così come la porcilaia, il pollaio e l'ovile; il ricovero per conigli e l'abitazione rurale più piccola, invece, sono fabbricati isolati (all. n. 5). Gli edifici sorgono a breve distanza l'uno dall'altro nell'area che corrisponde al mappale 510 costituita da un terreno leggermente in pendenza digradante verso la strada vicinale; la viabilità interna è costituita da tratti in terra battuta che collegano i vari edifici. Il centro aziendale di cui fanno parte i beni pignorati è completamente recintato con una recinzione metallica in paletti e rete.



#### **Caratteristiche Interne ed esterne**

##### **a) AGRITURISMO**

Caratteristiche tecnico costruttive e di finitura. L'edificio adibito ad agriturismo è composto da un fabbricato composto da due piani fuori terra e uno interrato che ospita una cantina. Al piano terra è ubicato l'ingresso principale all'agriturismo posto su un piccolo terrazzamento al quale si accede tramite una breve scalinata o una rampa le



quali conducono a una seconda rampa che porta direttamente all'ingresso dell'edificio (foto n. 2). Il terrazzamento, originariamente adibito a giardino e zona relax per gli ospiti della struttura, si presenta attualmente molto trascurato tanto che viene utilizzato come area per stendere la biancheria (foto n. 3). Da qui si accede in una prima sala adibita a ristorante (foto n. 4) dalla quale, attraverso tre porte, si passa alla sala 2 (foto n. 5), adibita anch'essa a ristorante, e attraverso un disimpegno si accede ad una zona dove è ubicato un wc e la camera 1 disposti per accogliere i disabili. Dalla sala 2 si accede alla cucina (foto n. 6) e da questa attraverso un disimpegno al bagno 2. Sempre dalla sala 2 si accede attraverso un disimpegno ai bagni 3 e 4, e al vano scala che conduce al piano superiore; nel sottoscala è stato ricavato un piccolo ripostiglio (foto n. 7). Al secondo piano sono ubicati gli alloggi per gli ospiti dell'agriturismo costituiti da 5 camere che si affacciano su un lungo andito; da ciascuna camera si accede al bagno privato. All'esterno è ubicata una scala, protetta da una tettoia in legno, che conduce alla cantina. L'agriturismo ha un numero di posti letto pari a 12 e può accogliere circa 50 persone per la ristorazione. (Si vedano gli allegati nn. 6 e 7).

L'edificio, costruito nel 2002, è realizzato in muratura portante in blocchetti di calcestruzzo di dimensioni 20x20x40 cm su fondazioni continue in c.a.; il solaio intermedio è del tipo in latero-cemento e il solaio di copertura è realizzato con travi di legno di castagno, soprastante tavolato in legno, coibentazione e manto di copertura in tegole portoghesi (foto n. 8). I prospetti esterni sono intonacati e tinteggiati; gli intradossi delle arcate di ingresso e delle finestre sono decorati con mattoncini pieni (foto n. 9). Sono presenti tende da sole a protezione degli infissi del piano terra e di parte di quelli ubicati al secondo piano. (foto nn. 10 e 11).

Gli ambienti interni, in entrambi i livelli, hanno pareti intonacate e tinteggiate; al piano

terra la pavimentazione è a tappeto unico realizzata con mattonelle in gres porcellanato di dimensioni 30x30 cm e zoccolino battiscopa (foto nn. 4, 5, 6 e 7); i bagni e la cucina presentano un rivestimento alle pareti per un'altezza pari a circa 2,00 m realizzato con mattonelle in ceramica di dimensioni pari a 20x20 cm (foto nn. 12 e 13); i sanitari sono in vetrochina; nei bagni 1, 2 e 3 è presente oltre al lavabo, al wc e al bidet anche il piatto doccia; i bagni 1 e 3 hanno dimensioni e sanitari appositi per i portatori di handicap. Nella cucina è presente una cappa di aspirazione professionale (foto nn. 6 e 13). Gli ambienti al primo piano hanno pavimentazione e rivestimenti identici a quelli del piano terra; i bagni hanno wc, bidet, lavabo e piatto doccia in vetro china, box doccia in pvc e rubinetteria in acciaio inox (foto nn. 14, 15 e 16).

La scala di collegamento al primo piano ha pedate ed alzate del gradini rivestite in lastre di granito grigio e il pianerottolo è pavimentato con le stesse mattonelle presenti negli altri ambienti; il corrimano e la balaustra sono in legno (foto n. 17).

Gli infissi interni sono in legno tamburato; gli infissi esterni sono in legno con davanzale in lastre di granito, dotati di scuri interni sempre in legno e di zanzariere esterne (foto n. 18). Le rampe di accesso al terrazzamento sono pavimentate con mattonelle 40x40 in materiale antiscivolo e la scalinata è rivestita in pietra (foto n. 19).

La cantina ha pareti e soffitto non intonacati e pavimento in battuto di cemento (foto n. 20); la porta di accesso è in ferro. La scala di accesso è composta da gradini in cemento senza rivestimento ed è protetta al piano terra da una struttura precaria costituita da pannelli coibentanti fissati a paletti in legno infissi in un cordonetto di cemento (foto n. 21 e 22). L'accesso alla cantina è protetto da una tettoia a falda unica inclinata con struttura portante in legno e manto di copertura in tegole portoghesi (foto n. 22).

In prossimità dell'edificio è ubicato un basamento in cemento utilizzato per la posa di una piscina rimovibile durante l'estate dove è ubicato un piccolo edificio in muratura (foto n. 93).

Impianti. L'impianto elettrico sottotraccia e conforme alla legge 46/90; nella cantina è esterno: i cavi passano all'interno di una canaletta in pvc. L'impianto idrico è sottotraccia; è presente l'allaccio alla rete ESAF per l'acqua potabile. Lo smaltimento delle acque nere avviene tramite collegamento a una fossa biologica ubicata in un terreno alla destra dell'ingresso al lotto.

Gli ambienti sono riscaldati tramite pompe di calore ubicate nella camera del piano terra, nelle sale ristorante e in ciascuna camera del primo piano; attualmente le pompe di calore non sono funzionanti a quanto riferito dalla sig. ██████████ locataria, che occupa attualmente l'immobile. Nel bagno 1, del piano terra è ubicato uno scaldabagno elettrico. L'acqua calda sanitaria è fornita da un boiler a gas ubicato a parete all'esterno nei pressi dell'ingresso alla cucina alimentato da un serbatoio interrato ubicato nell'area a destra dell'ingresso al lotto (foto n. 23). È presente l'impianto tv.

Stato di manutenzione. L'edificio si trova in condizioni di manutenzione medie in quanto è stato rilevato un leggero degrado che interessa le finiture esterne, intonaco e tinteggiatura, e non la parte strutturale dell'edificio. È da rilevare, inoltre, lo stato di abbandono in cui versano le tende da sole e le zanzariere che sono completamente strappate e sono, pertanto, tutte da rimuovere e sostituire. Si rileva la necessità di effettuare un intervento di manutenzione generale che interessi le parti ammalorate, il ripristino degli impianti non funzionanti, come le pompe di calore, e la sistemazione del terrazzamento.

Consistenza. Sulla base del rilievo effettuato nell'immobile risultano le seguenti superfici

utili:

*residenziali:*

piano terra

sala 1 = 52,05 mq

sala 2 = 61,68 mq

cucina = 31,42 mq

camera 1 = 16,44 mq

bagno 1 = 5,17 mq

bagno 2 = 3,00 mq

bagno 3 = 5,52 mq

bagno 4 = 2,58 mq

disimpegno 1 = 3,79 mq

disimpegno 2 = 2,41 mq

disimpegno 3 = 3,38 mq

scala = 9,87 mq

piano primo

camera 1 = 15,77 mq

camera 2 = 16,69 mq

camera 3 = 16,60 mq

camera 4 = 15,30 mq

camera 5 = 14,17 mq

bagno 1 = 4,99 mq

bagno 2 = 4,71 mq

bagno 3 = 4,94 mq

bagno 4 = 4,80 mq

bagno 5 = 4,87 mq

disimpegno = 11,33 mq

*non residenziali:*

tettoia = 10,21 mq

giardino = 105,56 mq

cantina = 58,82 mq

Sono state rilevate le seguenti altezze interne:

piano terra

sala 1 e camera 1 =  $h_{max}$  3,70 m e  $h_{min}$  2,35 m

cucina, sal2 e bagni = 2,80 m

piano primo =  $h_{max}$  3,90 m e  $h_{min}$  2,96 m

cantina = 2,66 m

b) ABITAZIONE RURALE

Caratteristiche tecnico costruttive e di finitura. L'abitazione rurale è stata realizzata nel 1986 ed è stata ampliata nel 2000 circa; è ubicata in aderenza all'edificio che ospita il locale di sgombero e il forno, e si sviluppa su un unico piano; è realizzata con struttura portante in muratura in blocchetti di calcestruzzo e copertura a doppio spiovente realizzata in parte in latero-cemento e in parte con struttura portante in travi di legno, e manto di copertura in tegole marsigliesi. L'ingresso all'abitazione è protetto da una tettoia in legno sorretta da quattro pilastri in mattoni doppio UNI faccia a vista di dimensioni pari a 12x12x25 cm con manto di copertura in tegole marsigliesi, canale di gronda e discendenti in rame. L'edificio ha pareti esterne intonacate e tinteggiate (foto

n. 24). Si accede direttamente in una sala pranzo comunicante con la cucina, dalla quale si passa ad un soggiorno sul quale si affacciano le camere, il bagno e lo studio (All. n. 8). Gli ambienti interni hanno pareti e soffitti intonacati e tinteggiati. Nel soffitto dello studio sono lasciate a vista le travi in legno della struttura portante del tetto (foto n. 25).

La pavimentazione della sala d'ingresso è realizzata in mattonelle esagonali in monocottura con battiscopa sempre in monocottura (foto n. 26); in angolo dell'ambiente è ubicato un caminetto in muratura. La cucina, il bagno, il soggiorno e le camere hanno pavimentazione a tappeto unico senza battiscopa realizzata in mattonelle rettangolari di grès di dimensioni pari a 15x30 cm (foto nn. 27 e 28); la cucina presenta un rivestimento, in corrispondenza della zona occupata dal lavello e dai fuochi, limitato ad una fascia dell'altezza di circa 2,00 m realizzato con piastrelle in ceramica di dimensioni pari a 20x20 cm (foto n. 29); nel bagno il rivestimento, realizzato in piastrelle di ceramica di dimensioni pari a 20x20 cm, è presente in tutte le pareti per un'altezza di circa 2,00 m. Il passaggio dalla sala pranzo e la cucina è evidenziato da un arco in muratura il cui intradosso è rivestito con mattoncini pieni (foto n. 30). Lo studio ha pavimentazione realizzata con mattonelle in gres di dimensioni pari a 25x25 cm con battiscopa sempre in gres. Nel soggiorno è presente un caminetto in muratura (foto n. 31). Nel bagno i sanitari e la vasca sono in vetro china con rubinetteria in acciaio inox (foto n. 32).

Gli infissi interni sono in legno tamburato; gli infissi esterni sono in legno dotati di avvolgibile in pvc e cassonetto in legno tinteggiato. La porta esterna dello studio è in alluminio verniciato.

Nel retro dell'abitazione è presente un'area pavimentata in battuto di cemento, dove è

ubicata una tettoia realizzata con elementi di ferro tubolari del tipo giunto tubo e manto di copertura in cemento amianto (foto n. 33). Sotto la tettoia è ubicato un piccolo manufatto in mattoni forati esternamente intonacato privo di copertura addossato alla parete dell'abitazione all'interno del quale si trovano un boiler a gas e uno elettrico (foto n. 34).

Di uso esclusivo dell'abitazione è un'area posta a ridosso del retro dell'agriturismo protetta dalla tettoia 3 nella quale è ubicata una lavatrice e un boiler a gas (foto n. 35).

L'area compresa fra l'abitazione, l'agriturismo e i magazzini è pavimentata in battuto di cemento e sono presenti due piante di agrumi (foto nn. 24 e 36).

In aderenza all'abitazione sono ubicati due ambienti adibiti il primo a locale di sgombero e il secondo, dove è ubicato un caminetto, come zona cottura rustica. Sono realizzati in muratura di blocchetti di calcestruzzo di dimensioni pari a 20x20x40 cm intonacati e tinteggiati internamente ed esternamente (foto n. 37). La copertura, a falda unica inclinata, è realizzata con pannelli coibentanti sorretti da travi in legno (foto n. 38). Il pavimento di entrambi gli ambienti è in battuto di cemento. Nel locale di sgombero non ci sono infissi mentre nella zona cottura è presente la porta di accesso in alluminio. Nella zona cottura è presente un basamento in muratura intonacato e una cappa in ghisa per l'evacuazione del fumo (foto n. 39).

Sul lato nord della casa è ubicato il serbatoio idrico dell'acqua non potabile realizzato interamente in cemento armato, protetto da pannelli in cemento amianto sorretti da travi di legno poggianti su un cordolo in blocchetti di calcestruzzo 20x20x40 cm. Affianco al deposito è ubicato un piccolo manufatto in blocchetti di calcestruzzo 20x20x40 cm, copertura in cemento amianto e travi in legno dove era ubicato il vecchio pollaio in condizioni di manutenzione pessime che si ritiene corretto considerarlo come rudere.

Impianti. Nell'abitazione gli impianti idrici ed elettrico sono realizzati sotto traccia. È presente un impianto di riscaldamento ad acqua con termosifoni in ghisa. Nel soggiorno è presente una pompa di calore. L'acqua calda sanitaria è fornita dallo scaldabagno a gas posto nel ripostiglio ubicato sul retro dell'edificio sotto la tettoia. È presente l'impianto tv.

Nei locali di sgombero e nella zona cottura è presente l'impianto di illuminazione esterno con cavi alloggiati in corrugati in pvc.

Stato di manutenzione. Nel complesso l'edificio si trova in condizioni medie di manutenzione considerata la vetustà e la carenza di interventi di manutenzione; le finiture esterne presentano vari fenomeni di degrado: deterioramento tinteggiatura e intonaco per l'umidità, presenza di muffe e muschi soprattutto nel basamento dei muri (foto nn. 40 e 41). Si ritiene che sia necessario un intervento generale di manutenzione ordinaria.

Il locale di sgombero e la zona cottura si presentano in cattive condizioni; all'interno l'intonaco è alquanto ammalfato e presenta varie riprese soprattutto in corrispondenza delle travi; all'esterno alla base dei muri si presentano macchie di umidità e muschi (foto nn. 37, 38 e 39).

Consistenza. Sulla base del rilievo effettuato nell'immobile risultano le seguenti superfici utili:

*residenziali:*

soggiorno = 25,76 mq

cucina = 6,86 mq

bagno = 5,59 mq

camera 1 = 17,39 mq

camera 2 = 10,49 mq

camera 3 = 17,30 mq

sala da pranzo = 21,94 mq

studio = 11,41 mq

*non residenziali:*

tettoia 1 = 22,78 mq

tettoia 2 = 29,13 mq

tettoia 3 = 4,10 mq

tettoia 4 = 4,41 mq

locale di sgombero = 13,56 mq

zona cottura = 13,16 mq

Sono state rilevate le seguenti altezze interne:

abitazione =  $h_{\max}$  3,30 m e  $h_{\min}$  2,50 m

locale di sgombero e zona cottura =  $h_{\max}$  3,10 m e  $h_{\min}$  2,51 m

c) PORCILAIA

Caratteristiche tecnico costruttive e di finitura. L'edificio adibito a porcilaia, realizzato agli inizi degli anni novanta, è composto da un corpo unico al quale si accede tramite una rampa in cls che conduce ad un pianerottolo rialzato sul quale è ubicato l'ingresso (All. n. 9); nel pianerottolo affianco all'ingresso è ubicato anche un silo per il deposito dei cereali (foto n. 42). L'edificio è realizzato con struttura portante in pilastri e travi in cemento armato e tamponatura in blocchetti di calcestruzzo 20x20x40 cm. La copertura è realizzata con struttura portante in travi in acciaio e manto di copertura in pannelli coibentanti (foto n. 43). Dall'ingresso si accede ad un lungo andito sul quale si affacciano tutti gli ambienti. Sulla destra dell'ingresso si trova il reparto ingrasso

suddiviso in sei box costituiti da ambienti rettangolari separati da un muretto basso ai quali si accede da un cancelletto metallico (foto n. 44). Nell'ultimo box è presente una porta che si apre sul retro della porcilaia (foto n. 45). In fondo all'andito di fronte al box 6 c'è una piccola box in muratura al di sopra della quale è ubicato un serbatoio in cemento amianto. Di fronte all'ingresso è ubicato il deposito dei mangimi e il wc, attualmente non agibile (foto nn. 46 e 47). Sulla sinistra dell'ingresso si trovano la sala svezzamento, la sala parto e in fondo la zona fecondazione e gestazione; in quest'ultima zona si trovano tre box per i verri (foto nn. 48, 49, 50 e 51). Nella sala parto sono ubicate le gabbie all'interno delle quali si trovano le scrofe e i lattonzoli. Nella sala fecondazione e gestazione e nella sala svezzamento non ci sono suini ma animali di vario genere (oche, galline, conigli, pavoni) alloggiati nelle gabbie per i suini. La porcilaia è progettata per 20 posti scrofa.

L'edificio ha pareti esterne ed interne intonacate e tinteggiate. La pavimentazione, a tappeto unico, è in mattonelle in gres rosso (foto n. 52). I tramezzi interni sono realizzati in mattoni forati, i muretti che delimitano gli ambienti sono realizzati in parte in blocchetti di cls e in parte in mattoni forati. All'interno dei box e delle sale sono presenti le griglie di raccolta degli escrementi degli animali che vengono convogliati, tramite un'apposita condotta interrata, nella vasca di raccolta ubicata in aderenza all'edificio adibito a ricovero per conigli (foto nn. 45 e 52). La vasca di raccolta (concimaia) è realizzata in cemento armato (foto n. 53); i liquami in essa depositati devono essere regolarmente aspirati con carro-botte e sparsi come concime nei terreni.

Gli infissi esterni costituiti da finestre a vasistas, sono in ferro zincato così come la porta di ingresso e quella posta sul retro (foto n. 54).

Impianti. L'impianto elettrico è esterno: i cavi passano all'interno di corrugati in pvc.

L'impianto idrico è sottotraccia. È presente un impianto di abbeveraggio degli animali.

Stato di manutenzione. L'edificio non si trova in buone condizioni di manutenzione.

All'interno e all'esterno le finiture si presentano in cattivo stato, sono presenti macchie di umidità e deterioramento dell'intonaco alla base dei muri e attorno agli infissi. Si ritiene necessario il totale ripristino delle finiture interne ed esterne.

Consistenza. Sulla base del rilievo effettuato nell'immobile risultano le seguenti superfici utili:

box 1 = 15,74 mq

box 2 = 15,87 mq

box 3 = 15,81 mq

box 4 = 15,68 mq

box 5 = 15,74 mq

box 6 = 16,00 mq

box 7 = 5,91 mq

box 8 = 5,54 mq

box 9 = 5,57 mq

disimpegno 1 = 18,10 mq

magazzino = 6,30 mq

wc = 3,95 mq

sala svezzamento = 25,96 mq

sala parto = 26,96 mq

sala fecondazione = 55,25 mq

disimpegno 2 = 8,59 mq

Sono state rilevate le seguenti altezze interne:

$h_{max}$  3,95 m e  $h_{min}$  3,00 m

d) DEPOSITO ATTREZZI E MACCHINE

Caratteristiche tecnico costruttive e di finitura. L'edificio adibito a magazzino e a deposito attrezzi e macchinari è ubicato in aderenza al prospetto est della porcaia (foto n. 55). L'edificio si presenta come una grande tettoia realizzata con struttura portante in acciaio zincato costituita da pilastri a sezione circolare e travi IPE e soprastante manto di copertura in pannelli di lamiera grecata. La copertura è a falda unica inclinata. Il lato sud è completamente chiuso con un muro realizzato con struttura portante in travi e pilastri in cemento armato e tamponato con blocchetti di calcestruzzo di dimensioni pari a 20x20x40 cm; il lato est è chiuso con un muro in blocchetti di calcestruzzo di dimensioni pari a 20x20x40 cm dell'altezza di circa 2,00 m, mentre il lato nord è parzialmente chiuso tramite pannelli di lamiera grecata. Il magazzino è suddiviso tramite una recinzione in legno in due ambienti (All. n. 10); in quello più piccolo è accatastato vario materiale e in quello più grande vengono parcheggiate le macchine agricole (foto nn. 56 e 57). La pavimentazione è in terra battuta. I muri d'ambito non sono intonacati; il muro sud è intonacato e tinteggiato esternamente.

Impianti. È presente l'impianto di illuminazione costituito da un punto luce fissato sulla copertura, i cavi passano all'interno di corrugati in pvc.

Stato di manutenzione. Lo stato di manutenzione non è buono considerato che la struttura portante è alquanto arrugginita. Necessita di un intervento di risanamento.

Consistenza. Sulla base del rilievo effettuato nell'immobile risulta la seguente superficie utile:

deposito = 230,04 mq

Sono state rilevate le seguenti altezze interne:

$h_{\max}$  4,80 m e  $h_{\min}$  2,30 m

e) *POLLAIO E OVILE*

Caratteristiche tecnico costruttive e di finitura. L'edificio, realizzato alla fine degli anni novanta, sorge in aderenza alla porcilaia ed è adibito a pollaio e ovile. È composto da due ambienti distinti affiancati: il principale, adibito attualmente ad ovile, al quale si accede tramite un cancelletto basso che comunica con il locale più piccolo tramite finestroni privi di infisso; vi si accede anche dal retro, dove si trova un'area recintata per il razzolamento delle galline, tramite un'apertura priva di infisso. L'ambiente più piccolo è addossato a quello più grande e viene utilizzato per il ricovero delle capre. L'area posta sul retro, per il razzolamento delle galline, è recintata con un muro in blocchetti di calcestruzzo e due transenne metalliche (foto n. 63); è presente una struttura metallica costituita da pilastri e travi a sezione circolare (all. n. 11). Parte di questa zona, come si può rilevare dall'allegato n. 5, ricade nel mappale 511 il quale non è oggetto di pignoramento.

L'edificio principale è realizzato con una struttura portante con travi e pilastri in cemento armato e tamponatura in blocchetti di calcestruzzo; la copertura, a falda unica inclinata, in lastre di cemento amianto è sorretta da travi IPE in acciaio zincato (foto n. 58). Le pareti interne esterne non sono intonacate, a parte quella adiacente alla porcilaia che è intonacata e tinteggiata, il pavimento è in terra battuta (foto n. 59). L'ambiente più piccolo è costituito da una tettoia realizzata con una struttura portante in acciaio zincato costituita da pilastri a sezione circolare e travi a IPE che sorreggono la copertura realizzata in lamiera grecata. Al di sotto della copertura si individuano due ambienti separati da una recinzione in legno: il primo è utilizzato come deposito di veicoli, attrezzi e materiale, il secondo è adibito a ricovero per le capre (foto n. 60). Il lato est e parte del

lato nord sono chiusi con muratura in blocchetti di cls per un'altezza di circa 1,50 m e pannelli in lamiera ondulata per la restante altezza. La pavimentazione è in terra battuta (foto n. 61).

Impianti. L'impianto di illuminazione del corpo principale è esterno con cavi alloggiati in corrugati in pvc. L'impianto idrico è esterno.

Stato di manutenzione. Lo stato di manutenzione in generale non è cattivo considerando anche la semplicità della struttura. È da rilevare però che nella parete in adiacenza alla porcilaia è presente una macchia di umidità abbastanza estesa causata probabilmente da una perdita dell'impianto idrico; l'intonaco nella suddetta parete si presenta alquanto ammalorato (foto n. 62).

Consistenza. Sulla base del rilievo effettuato nell'immobile risultano le seguenti superfici utili:

pollaio = 154,66 mq

ovile = 27,33 mq

tettoia = 42,25 mq

area scoperta = 415,80 mq

Sono state rilevate le seguenti altezze interne:

pollaio =  $h_{max}$  4,72 m e  $h_{min}$  3,68 m

ovile e tettoia =  $h_{max}$  3,66 m e  $h_{min}$  2,84 m

f) LOCALE DI SGOMBERO E TETTOIA

Caratteristiche tecnico costruttive e di finitura. In aderenza alla porcilaia sono ubicati un piccolo manufatto adibito a locale di sgombero e una tettoia (all. n. 9). Il manufatto è realizzato in muratura portante di blocchetti di calcestruzzo di dimensioni 20x20x40 cm e solaio piano in cemento armato. Le pareti esterne non sono intonacate a parte quella

rivolta ad est (foto n. 64). Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, il pavimento è in battuto di cemento (foto n. 65).

La porta di ingresso è in lamiera zincata, la finestra è in legno ed è protetta all'esterno da una griglia metallica. È presente un piccolo lavandino.

La tettoia è costituita da lastre di cemento amianto sorrette da travi in legno e pilastri in acciaio zincato a sezione circolare. È a falda unica inclinata. È utilizzata come area per depositare materiale di vario tipo (foto n. 66).

Impianti. L'impianto elettrico è esterno, i cavi sono alloggiati in corrugati in pvc. L'impianto idrico è esterno. È presente un piccolo boiler elettrico.

Stato di manutenzione. Lo stato di manutenzione non è buono essendo presenti molte macchie di umidità alla base dei muri interni e del soffitto accompagnate dal deterioramento dell'intonaco. Gli infissi metallici sono arrugginiti così come il pilastro portante della tettoia.

Consistenza. Sulla base del rilievo effettuato nell'immobile risultano le seguenti superfici utili:

locale di sgombero = 14,59 mq

tettoia = 22,42 mq

Sono state rilevate le seguenti altezze interne:

locale di sgombero = h 2,40 m

tettoia =  $h_{max}$  1,80 m e  $h_{min}$  1,60 m

g) LOCALE MUNGITURA – OVILE - CASEIFICIO

Caratteristiche tecnico costruttive e di finitura. L'edificio in esame, realizzato in varie fasi alla fine degli anni novanta, è composto da diversi corpi di fabbrica disposti in modo da formare un corpo unico in aderenza sul lato nord al locale adibito a magazzini. È

composto dagli edifici che costituiscono l'ovile, i locali per la mungitura, per la conservazione del latte e il caseificio (all. n. 12).

All'edificio adibito ad ovile si accede da un ingresso posto sul piazzale d'ingresso costituito da un ampio cancello metallico carrabile preceduto da una rampa in cemento (foto n. 67); l'ovile è costituito da un ambiente unico collegato da una parte alla sala d'attesa del locale mungitura tramite un ampio cancelletto che permette il passaggio degli animali e dalla parte opposta direttamente alla sala mungitura con una porta. L'edificio adibito a sala mungitura è composto da diversi ambienti: la sala attesa comunicante, tramite una porta scorrevole in acciaio, con la sala mungitura dalla quale attraverso il disimpegno 1 si passa alla sala latte e ai servizi igienici. Dal disimpegno 2 si passa alla sala per la preparazione dei formaggi e da questa ad un disimpegno nel quale si affaccia l'ingresso alla cella frigorifera e al magazzino. In adiacenza alla sala latte si trova un piccolo manufatto nel quale sono ubicati la pompa del vuoto e il compressore che azionano le rastrelliere per gli ovini ubicate nella sala mungitura.

L'intero gruppo di fabbricati è realizzato in muratura portante in blocchetti di cls 20x20x40 cm copertura inclinata ad una falda sorretta da travi in acciaio e manto di copertura in pannelli di lamiera grecata nell'ovile (foto n. 68) e pannelli coibentanti nella sala mungitura, nella sala latte, nella sala formaggi, nella cella frigorifera e nei disimpegno 3 (foto nn. 69 e 70). Nel locale motori la copertura è costituita da travetti in ferro e pannelli in cemento amianto (foto n. 71). I prospetti esterni sono intonacati e tinteggiati (foto n. 72).

La pavimentazione dell'ovile, della sala attesa e del locale motori è in battuto di cemento (foto n. 73). All'interno della sala mungitura è presente un basamento alto circa un metro da terra nel quale sono ubicate le attrezzature e l'impianto per la

mungitura meccanica che può accogliere 24 capi ovinj alla volta; al basamento si accede tramite due rampe di scale con gradini bassi tramite le quali gli ovinj salgono e scendono durante la fase della mungitura (foto n. 69). Nella sala mungitura, nella sala latte, nei disimpegni e nel bagno il pavimento è in mattonelle di gres di dimensioni 30x30 cm e nella sala formaggi e nel disimpegno 3 è in mattonelle di gres antiscivolo di dimensioni pari a 10x20 cm (foto nn. 74 e 75); nella sala mungitura le rampe e il basamento hanno pavimentazione in gres antisdrucchiolo di dimensioni pari a 15x15 cm; la cella frigorifera ha pavimentazione in battuto di cemento.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate. Nella sala mungitura, nei disimpegni, nella sala latte, nel bagno e nella sala formaggi è presente un rivestimento per un'altezza di circa 2,00 m in mattonelle di ceramica (foto n. 76); nel bagno i sanitari sono in vetro china e rubinetteria in acciaio inox (foto n. 77). Nel disimpegno 2 è presente un piccolo lavabo e nella sala formaggi un lavandino, entrambi in vetro china. Le pareti della cella frigorifera sono coibentate.

Gli infissi interni sono in acciaio zincato (porte scorrevoli della sala, i due cancelletti bassi che separano l'ovile dalla sala attesa e dal deposito) tranne le porte del bagno, del disimpegno 2 e della sala formaggi che sono in legno e la porta della cella frigorifera che è in acciaio a chiusura ermetica (foto n. 78).

Gli infissi esterni sono tutti in acciaio zincato e sono costituiti dalle finestre a vasistas ubicate nell'ovile, nella sala mungitura e attesa, nella sala latte, le due porte scorrevoli per l'accesso alla sala mungitura, i portoni per l'accesso alla sala attesa e all'ovile, la finestra e la porta del locale motori; la finestrella del bagno è in alluminio; la porta di ingresso alla sala formaggi e la finestrella nella cella frigorifera sono in alluminio verniciato.

Impianti. L'impianto elettrico, a norma, è esterno: i cavi passano all'interno di corrugati in pvc. L'impianto idrico è sottotraccia. Nel bagno è presente uno scaldabagno elettrico funzionante. Nella cella è presente un impianto di refrigerazione.

Stato di manutenzione. I fabbricati sono in condizioni medie di manutenzione; non si sono rilevati particolari fenomeni di degrado strutturale; si ritiene che debbano essere soggetti a un generale intervento di manutenzione ordinaria che riguardi il ripristino delle finiture soprattutto nell'ovile e nella sala attesa dove l'intonaco si presenta ammalorato in particolare alla base dei muri. Anche all'esterno l'intonaco, a causa dell'umidità e dell'azione dell'acqua piovana, è danneggiato alla base dei prospetti.

Consistenza. Sulla base del rilievo effettuato nell'immobile risultano le seguenti superfici utili:

ovile = 185,07 mq

sala attesa = 30,62 mq

sala mungitura = 70,20 mq

disimpegno 1 = 3,58 mq

sala latte = 9,61 mq

wc = 3,53 mq

disimpegno 2 = 2,35 mq

sala formaggi = 21,16 mq

locale motori = 6,51 mq

Sono state rilevate le seguenti altezze interne:

ovile =  $h_{\max}$  5,00 m e  $h_{\min}$  4,28 m

sala attesa =  $h_{\max}$  3,25 m e  $h_{\min}$  2,70 m

sala latte e formaggi =  $h_{\max}$  4,50 m e  $h_{\min}$  2,58 m

cella frigorifera = 2,77 m

locale motori =  $h_{max}$  2,40 m e  $h_{min}$  2,14 m

*h) MAGAZZINI*

Caratteristiche tecnico costruttive e di finitura. L'edificio adibito a magazzini è situato in aderenza fra l'ovile e l'agriturismo (all. n. 5). Il corpo di fabbrica è composto da due vani adibiti a magazzini e deposito attrezzi, dall'impianto idroponico e da un ulteriore ambiente destinato al deposito materiali e attrezzi, posti in successione (all. n. 12). Nel deposito 1 è ubicato un forno tradizionale per la cottura del pane e sono depositati vari attrezzi (foto n. 79); tramite una porta si accede al deposito 2 dove è ubicata una vasca per la preparazione del vino (foto n. 80). Da qui si passa alla impianto idroponico costituito da una cella coibentata mantenuta alla temperatura di 18°C utilizzata per la produzione di foraggio per il bestiame con una produttività di circa 5 quintali al giorno di erba verde (foto n. 81). L'impianto ancora funzionante, secondo quanto riferisce il sig. ██████ non viene utilizzato dal 2006. Dall'impianto idroponico si passa ad un ulteriore ambiente adibito a deposito che comunica con l'ovile (foto n. 82). Entrambi i depositi si affacciano sullo spiazzo presente nel retro dell'agriturismo.

L'edificio è realizzato in muratura portante in blocchetti di calcestruzzo 20x20x40 cm, la copertura è inclinata a falda unica con struttura portante in travi di legno e manto di copertura in lastre di cemento amianto (foto n. 83). La pavimentazione è in battuto di cemento. Gli infissi esterni sono in acciaio zincato: nei depositi 1 e 2 è presente una finestra a vasistas; la porta di accesso al deposito 1 e il portone scorrevole di accesso al deposito 2. Gli infissi interni sono in legno.

Impianti. L'impianto elettrico è esterno con i cavi alloggiati all'interno di corrugati in pvc.

Non è presente l'impianto idrico.

Stato di manutenzione. In generale lo stato di manutenzione non è buono. Le finiture, infatti presentano un leggero ammaloramento, gli infissi metallici sono arrugginiti e si è rilevata la presenza di una macchia di umidità abbastanza ampia nel deposito 3 in corrispondenza della parete adiacente all'agriturismo causata probabilmente da una perdita proveniente dalla copertura (foto n. 84).

Consistenza. Sulla base del rilievo effettuato nell'immobile risultano le seguenti superfici utili:

deposito 1 = 20,69 mq

deposito 1 = 25,29 mq

deposito 1 = 14,48 mq

impianto idroponico = 28,97 mq

Sono state rilevate le seguenti altezze interne:

depositi =  $h_{max}$  4,30 m e  $h_{min}$  3,65 m

impianto idroponico = 2,78 m

*i) RICOVERO PER CONIGLI*

Caratteristiche tecnico costruttive e di finitura. L'edificio adibito a ricovero per conigli, realizzato fra il 2002 e il 2003, è un manufatto isolato costituito da un unico piano terra composto da un ingresso completamente aperto sul quale è ubicato l'accesso al primo box e da un disimpegno sul quale si affacciano altri tre box (all. n. 13). L'edificio è costruito interamente in blocchetti di calcestruzzo 20x25x40 cm intonacati all'interno solamente nella parte destinata a box e esternamente intonacati e tinteggiati a parte il prospetto adiacente alla concimaia (foto n. 85); il pavimento è in battuto di cemento; la copertura è realizzata con travetti in ferro e soprastante manto in pannelli di lamiera grecata (foto n. 86). Nei box sono presenti aperture protette da portelloni esterni in

legno. Il disimpegno è chiuso da due porte realizzate con assi di legno grezze.

L'accesso ai box avviene tramite cancelletti in ferro (foto n. 87).

Impianti. È presente solo l'impianto per l'illuminazione realizzato esternamente con cavi alloggiati in tubi di pvc.

Stato di manutenzione. Lo stato di manutenzione non è buono: la struttura portante della copertura è arrugginita e l'intonaco esterno è alquanto deteriorato soprattutto alla base del muro.

Consistenza. Sulla base del rilievo effettuato nell'immobile risultano le seguenti superfici utili:

ingresso = 15,04 mq

disimpegno = 10,77 mq

box 1 = 8,11 mq

box 2 = 7,52 mq

box 3 = 7,52 mq

box 4 = 7,52 mq

Sono state rilevate le seguenti altezze interne:

$h_{max}$  2,85 m e  $h_{min}$  2,55 m

*j) ABITAZIONE RURALE*

Caratteristiche tecnico costruttive e di finitura. L'edificio, realizzato fra il 2002 e il 2003, è un piccolo fabbricato isolato posto in prossimità dell'ingresso al fondo agricolo (foto n. 88); si sviluppa su un unico piano fuori terra ed è composto da due ambienti comunicanti: una camera alla quale si accede direttamente dall'ingresso, preceduto da due gradini in pietra, all'interno del quale è ubicato un caminetto, e un bagno comunicante con la camera privo di infisso interno (all. n. 14).

L'edificio è realizzato in muratura portante in blocchetti di calcestruzzo 20x20x40 cm; la copertura è a falda unica realizzata con solaio in latero cemento e manto in tegole marsigliesi nella parte relativa alla camera, struttura in travetti in acciaio e pannelli coibentanti nella parte di copertura del bagno.

Le pareti esterne ed interne sono intonacate e tinteggiate (foto n. 89). La pavimentazione della camera è realizzata in mattonelle di grès porcellanato di dimensioni pari a 30x30 cm mentre quella del bagno, sempre in grès porcellanato, è di dimensioni pari a 20x30 cm; nel bagno è presente un rivestimento alle pareti per un'altezza pari a circa 1,80 m realizzato con le stesse mattonelle del pavimento ma con una fascia di colore diverso (foto nn. 90, 91 e 92). In tutt'e due gli ambienti è presente un perlinato in legno che riveste il soffitto. Nel bagno sono presenti il lavello, wc, bidet e piatto doccia tutti in vetro china.

La porta di ingresso è in alluminio verniciato così come le due finestre presenti nella camera. La finestra del bagno è in alluminio dotata di persiana esterna.

Impianti. L'impianto elettrico è esterno, i cavi sono alloggiati in canalette in pvc fissate a parete e a soffitto. L'impianto idrico è sottotraccia. È presente uno scaldabagno elettrico.

Stato di manutenzione. Lo stato di manutenzione è buono. Si è riscontrata solamente la necessità di effettuare un intervento di manutenzione ordinaria delle finiture esterne.

Consistenza. Sulla base del rilievo effettuato nell'immobile risultano le seguenti superfici utili;

camera = 29,81 mq

bagno = 8,54 mq

Sono state rilevate le seguenti altezze interne:

camera =  $h_{max}$  2,76 m e  $h_{min}$  1,79 m

bagno =  $h_{max}$  2,40 m e  $h_{min}$  2,04 m

### Confini

Il fabbricati precedentemente distinti sorgono sul mappale 510 tranne il serbatoio idrico che sorge in parte sul mappale 90 e in parte sul mappale 91 e il basamento per la piscina che sorge a cavallo fra i mappali 510, 91 e 92. Il mappale 510 confina con le seguenti particelle: 69, 90, 91, 92 a nord, con la strada vicinale Bia de Casteddu a est, 125, 124 a sud e 511 a ovest.

### TERRENI

Di seguito si riporta la descrizione dei singoli terreni ubicati nel comune di Lunamatrona in località Pranu Murdegu e al NCT al foglio 16 (all. n. 15):

- Mapp. 51. Il terreno è ubicato a nord rispetto al gruppo di fabbricati in prossimità della Strada Provinciale. Il terreno confina con i mappali 386, 52, 59, 513 e con la sede della vecchia ferrovia. È delimitato fisicamente solamente lungo il confine con il mappale 513 con una recinzione metallica in paletti infissi nel terreno e rete; vi si accede attraversando gli altri terreni di proprietà degli esecutati. Attualmente è seminato ad orzo (foto n. 94).
- Mapp. 59. Il terreno è ubicato a nord-ovest rispetto al gruppo di fabbricati in prossimità della Strada Provinciale. Il terreno confina con i mappali 50, 513, 51, 52, 60, 473, 88 e 514. È delimitato fisicamente solo lungo il confine con il mappale 513; vi si accede attraversando gli altri terreni di proprietà degli esecutati. Attualmente è seminato ad orzo (foto n. 94).
- Mapp. 61. Il terreno è ubicato a nord rispetto al gruppo di fabbricati e confina con i

mappali 52, 62, 90, 89 e 60. Non è delimitato fisicamente lungo i suoi confini e vi si accede attraversando gli altri terreni di proprietà degli esecutati. Attualmente è seminato ad orzo (foto n. 95).

- Mapp. 88. Il terreno è ubicato a nord-ovest rispetto al gruppo di fabbricati. Il terreno confina con i mappali 514, 59, 473, 495, 474 . Non è delimitato fisicamente lungo i suoi confini e vi si accede attraversando gli altri terreni di proprietà degli esecutati. Attualmente è seminato ad orzo (foto n. 96).

- Mapp. 89. Il terreno è ubicato a nord-ovest rispetto al gruppo di fabbricati e confina con i mappali 59, 60, 61, 90, 510, 511, 366 e 473. Non è delimitato fisicamente lungo i suoi confini anche se è presente una recinzione metallica che lo separa in parte dal mappale 90 e che prosegue nel mapp. 61. Vi si accede dal mappale 510. Attualmente è seminato ad orzo (foto n. 96).

- Mapp. 90. Il terreno è ubicato a nord rispetto al gruppo di fabbricati ed è in prossimità dell'abitazione rurale. Il terreno confina con i mappali 62, 91, 510, 89 e 61. È delimitato fisicamente lungo i suoi confini da una recinzione metallica in paletti e rete. Vi si accede dal mappale 510. Attualmente è seminato ad orzo (foto n. 97).

- Mapp. 91. Il terreno è ubicato sul lato nord dell'area in cui sorgono i fabbricati in prossimità dell'agriturismo. Il terreno confina con i mappali 62, 63, 92, 510, e 90. Forma un unico appezzamento con il mappale 92; è delimitato fisicamente lungo i confini con i mappali 62, 63, e 90 con una recinzione metallica in paletti infissi nel terreno e rete; vi si accede dal mappale 510. Attualmente è dedicato in parte a frutteto (sono presenti alberi di prugne, albicocche e pesche) e in parte ad orto (foto nn. 98 e 99).

- Mapp. 92. Il terreno è ubicato sul lato nord dell'area in cui sorgono i fabbricati in

prossimità dell'agriturismo. Il terreno confina con i mappali 510, 91 e 64 e con la strada vicinale. Forma un unico appezzamento con il mappale 91; è delimitato fisicamente lungo i confini con il mappale 64 e con la strada vicinale da una recinzione metallica in paletti infissi nel terreno e rete; vi si accede dal mappale 510.

Attualmente è dedicato in parte a frutteto (sono presenti alberi di prugne, albicocche e pesche) e in parte ad orto (foto nn. 98 e 99).

- Mapp. 172. Il terreno è ubicato a sud rispetto al gruppo di fabbricati in aderenza alla strada vicinale dalla quale vi si accede. Il terreno confina con i mappali 173, 169, 171 e con la strada vicinale. È delimitato fisicamente solo lungo il confine con il mappale 171. Attualmente è seminato ad avena (foto n. 100).
- Mapp. 473. Il terreno è ubicato a nord-ovest rispetto al gruppo di fabbricati e confina con i mappali 59, 89, 366, 496 e 88. Non è delimitato fisicamente lungo i suoi confini e vi si accede attraversando i mappali 89 e 510. Attualmente è seminato a orzo (foto n. 96).
- Mapp. 474. Il terreno è ubicato a nord-ovest rispetto al gruppo di fabbricati. Il terreno confina con i mappali 514, 88, 497 e 87. È delimitato fisicamente lungo i suoi confini da una recinzione in legno e vi si accede attraversando gli altri terreni di proprietà degli esecutati. Attualmente è presente un vigneto composto da circa 400 ceppi di uva da vino e in parte da tavola (Monica e Nuragus). A quanto riferito dal sig. ██████████ ceppi sono vecchi e non più molto produttivi. Sono presenti anche una ventina di piante di ulivo di età di circa 10 anni (foto n. 101).
- Mapp. 495. Il terreno è ubicato a nord-ovest rispetto al gruppo di fabbricati e confina con i mappali 88, 496, 130c, 130b e 497. Non è stato possibile accedervi in quanto attualmente non è di proprietà degli esecutati (si veda in proposito quanto scritto al

punto 4.4).

- Mapp. 496. Il terreno è ubicato a nord-ovest rispetto al gruppo di fabbricati e confina con i mappali 473, 130c e 495. Non è stato possibile accedervi in quanto attualmente non è di proprietà degli esecutati (si veda in proposito quanto scritto al punto 4.4).

Tutti i terreni, tranne il mappale 172, vengono irrigati tramite condotte di irrigazione secondaria in acciaio del diam. 60 mm, che si allacciano alle bocchette di derivazione della rete principale, interrata, collegata all'idrante del Consorzio di Bonifica della Sardegna Meridionale ubicato all'interno del fondo agricolo nel mapp. 64 in prossimità della strada vicinale (foto n. 102). Le bocchette di derivazione hanno una distanza reciproca di circa 5,00 – 6,00 m.

#### **Dati catastali**

I terreni risultano censiti al comune di Lunamatrona al:

- NCT al fg. 16 mapp. 51, 59, 61, 89, 90, 91, 92, 172. I suddetti beni sono di proprietà per l'intero di [REDACTED]
- NCT al fg. 16 mapp. 88, 473, 474, 495, 496. I suddetti beni sono di proprietà di [REDACTED] di [REDACTED] per la quota di ½ ciascuno.

I fabbricati sono censiti al comune di Lunamatrona al:

- NCEU al fg. 16 mapp. 510 sub. 1-2-3 (edificati sui terreni già distinti al NCT al fg. 16 mapp. 104 e 441). I suddetti beni sono di proprietà per l'intero di [REDACTED]

#### **4.3 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO**

Nell'atto di pignoramento gli immobili oggetto dell'esecuzione sono descritti nel seguente modo:

"Quanto a [redacted] quota pari a 1/1 della proprietà:

- Terreno sito in Lunamatrona località Pranu Murdegu, distinto al NCT al Foglio 16 mapp. 51, 59, 61, 89, 90, 91, 92, 172;
- Fabbricati in Lunamatrona, distinti al NCEU F. 16 mapp. 510 sub. 1 e 2 e 3 (edificati sui terreni già distinti al NCT F. 16 mapp. 104 e 441);

Quanto a [redacted] quota pari a 1/2 ciascuno della proprietà di:

- Terreno sito in Lunamatrona località Pranu Murdegu, distinto al NCT al Foglio 16 mapp. 88, 120, 473, 474, 495, 496".

I dati indicati nell'atto di pignoramento sono conformi all'attuale descrizione dei beni e permettono di identificarli univocamente.

Si fa notare che il mappale 120 di proprietà dei sigg. [redacted] non è oggetto della presente relazione tecnica secondo le indicazioni fornite al CTU dal Giudice Istruttore in quanto non è presente la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore al pignoramento.

#### 4.4. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE

Gli immobili oggetto dell'esecuzione sono ubicati nel comune di Lunamatrona (VS) in località Pranu Murdegu e sono costituiti da un fondo agricolo composto da vari terreni sui quali insistono diversi edifici; come risulta dalle visure storiche per immobile allegate gli immobili sono distinti al:

- NCT, fg. 16, mapp. 51, qualità pascolo, classe 3, superficie 06 are 25 ca, reddito dominicale euro 2,42, reddito agrario euro 0,97. L'immobile risulta intestato a [redacted] per la quota di 1/2 ciascuno. Si fa notare che in visura sono indicati ancora i vecchi intestati e non l'attuale proprietario, il sig. [redacted] pertanto, non essendo stata registrata la voltura dell'atto di

compravendita, sarà necessario richiedere l'aggiornamento dei dati al catasto (all. n. 16).

- NCT, fg. 16, mapp. 59, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie 23 are e 90 ca, reddito dominicale euro 9,26, reddito agrario euro 4,32. L'immobile risulta intestato [redacted] per la quota pari all'intero. Si fa notare che in visura è ancora indicato il vecchio intestato e non l'attuale proprietario, il [redacted] pertanto, non essendo stata registrata la voltura dell'atto di compravendita, sarà necessario richiedere l'aggiornamento dei dati al catasto (all. n. 17).
- NCT, fg. 16, mapp. 61, qualità seminativo, classe 3, superficie 07 are e 15 ca, reddito dominicale euro 2,03, reddito agrario euro 1,11. L'immobile risulta intestato [redacted] per la quota pari all'intero (all. n. 18).
- NCT, fg. 16, mapp. 89, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie 34 are e 30 ca, reddito dominicale euro 13,29, reddito agrario euro 6,20. L'immobile risulta intestato [redacted] per la quota pari all'intero (all. n. 19).
- NCT, fg. 16, mapp. 90, qualità seminativo, classe 3, superficie 20 are e 55 ca, reddito dominicale euro 5,84, reddito agrario euro 3,18. L'immobile risulta intestato [redacted] per la quota pari all'intero (all. n. 20).
- NCT, fg. 16, mapp. 91, qualità vigneto, classe 2, superficie 17 are e 60 ca, reddito dominicale euro 9,54, reddito agrario euro 5,91. L'immobile risulta intestato [redacted] per la quota pari all'intero (all. n. 21).
- NCT, fg. 16, mapp. 92, qualità seminativo, classe 3, superficie 17 are e 90 ca, reddito dominicale euro 5,08, reddito agrario euro 2,77. L'immobile risulta intestato [redacted] per la quota pari all'intero (all. n. 22).
- NCT, fg. 16, mapp. 172, qualità seminativo, classe 3, superficie 13 are e 50 ca,

86

reddito dominicale euro 3,83, reddito agrario euro 2,09. L'immobile risulta intestato a [redacted] per la quota pari all'intero (all. n. 23).

- N.C.E.U., fg. 16, mapp. 510
  - o sub. 1, categoria D/10, rendita euro 7.732,00;
  - o sub. 2, categoria A/2, classe 5, consistenza 5 vani, rendita euro 232,41;
  - o sub. 3, bene comune non censibile;

L'immobile risulta intestato a [redacted] proprietario per l'intero (all. n. 24).

- NCT, fg. 16, mapp. 88, porz. AA, qualità vigneto, classe 1, superficie 06 are e 00 ca, reddito dominicale euro 3,87, reddito agrario euro 2,32; porz. AB, seminativo, classe 3, superficie 00 are e 50 ca, reddito dominicale euro 0,14, reddito agrario euro 0,08. L'immobile risulta intestato a [redacted] [redacted] per la quota pari a ½ ciascuno (all. n. 25).

- NCT, fg. 16, mapp. 473, porz. AA, qualità pascolo, classe 3, superficie 07 are e 00 ca, reddito dominicale euro 2,71, reddito agrario euro 1,08; porz. AB, seminativo arborato, classe 3, superficie 00 are e 80 ca, reddito dominicale euro 0,31, reddito agrario euro 0,14. L'immobile risulta intestato a [redacted] [redacted] per la quota pari a ½ ciascuno (all. n. 26).

- NCT, fg. 16, mapp. 474, porz. AA, qualità vigneto, classe 1, superficie 11 are e 00 ca, reddito dominicale euro 7,10, reddito agrario euro 4,26; porz. AB, seminativo arborato, classe 3, superficie 00 are e 90 ca, reddito dominicale euro 0,35, reddito agrario euro 0,16. L'immobile risulta intestato a [redacted] [redacted] per la quota pari a ½ ciascuno (all. n. 27).

- NCT, fg. 16, mapp. 495, qualità seminativo, classe 3, superficie 02 are e 20 ca, reddito dominicale euro 0,62, reddito agrario euro 0,34. L'immobile risulta

BB

intestato a [redacted] a per la quota pari a ½ ciascuno (all. n. 28).

- NCT, fg. 16, mapp. 496, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie 00 are e 40 ca, reddito dominicale euro 0,15, reddito agrario euro 0,07. L'immobile risulta intestato a [redacted] a per la quota pari a ½ ciascuno (all. n. 29).

Per quanto riguarda il mappale 474 si rileva che la superficie indicata in visura non corrisponde a quella indicata nell'estratto di mappa. Nella visura, infatti, è indicata la superficie originaria, pari a 11 are e 90 centiare, che è propria del mappale prima che esso venisse suddiviso con il frazionamento n. 2238 del 10/10/1988 che ha dato origine ai mappali 474 e 497 (all. n. 30); dall'esame del suddetto frazionamento, inoltre, il sottoscritto ha potuto rilevare che il tecnico ha commesso un errore nell'indicare la superficie di partenza del mappale originario indicando 11 are e 20 centiare, anziché 11 are e 90 centiare, e indicando 5 are e 80 centiare come nuova superficie del mappale 474 al posto di 6 are e 50 centiare. La visura pertanto deve essere aggiornata.

Si fa inoltre notare che il sig. [redacted] ha riferito al sottoscritto di non essere proprietario dei mappali 495 e 496; a seguito della ricerca effettuata presso la Conservatoria dei RR. II. è stato rilevato che, con il contratto privato di permuta del 19/09/1988 registrato a Cadriani il 10/12/2009 al n. 50/3v (allegato G alla riproduzione per scrittura privata autenticata di atti privati di compravendita di terreni agricoli - rep. n. 38439, racc. n. 13336, a rogito dr. Pier Franco Princivalle trascritta in data 24/12/2009 reg. part. 29467, reg. gen. 42100. Si veda l'all. n. 31), il sig. [redacted] ha ceduto alla sig. [redacted] un tratto di terreno sito nel comune di Lunamatrona in località "Terzali" distinto al catasto terreni al foglio 14 mappale 115 di superficie pari a 18 are e 85 centiare in cambio del tratto di terreno sito nel comune di Lunamatrona in località

"Pranu Murdegu" distinto al catasto terreni al foglio 16 mappale 367 di superficie pari a 28 are e 95 centiare. Per compensare la differenza di superficie fra i due mappali il sig. Pani ha ceduto anche una striscia di terreno di superficie pari a 8 are appartenente ai mappali 88, 473 e 474. I suddetti mappali sono stati oggetto del frazionamento n. 2238 del 10/10/1988, sopra citato, dando origine alle particelle 495, 496, 497 la cui superficie totale è appunto pari a 8 are. Secondo il sottoscritto questi tre mappali dovrebbero costituire la striscia di terreno che il sig. [redacted] ha ceduto alla sig. [redacted] ma non risulta da alcun atto amministrativo l'effettivo cambio di proprietà.

Per quanto riguarda gli immobili distinti al fg. 16 mapp. 510 sub. 1, 2, 3 in data 12/04/2007 è stata presentata all'Ufficio Tecnico Eranale di Cagliari Dichiarazione di Nuova Costituzione n. 1371.1/2007 prot. N. CA0261346; dal confronto fra le planimetrie catastali allegata alla suddetta dichiarazione e il rilievo del bene effettuato dal sottoscritto (cfr. all. nn. 32, 33, e 34) si è accertato che gli immobili sono in generale conformi a quanto dichiarato in catasto; sono presenti tuttavia alcune piccole difformità nell'edificio adibito a caseificio nel quale, nello stato di fatto, gli ambienti adibiti a salamoia e confezionamento costituiscono un unico vano mentre nel catastale sono due vani separati; gli ambienti indicati in planimetria per la pulitura e il deposito dei formaggi non sono stati di fatto realizzati; la tettoia, inoltre, ha un'estensione minore di quella indicata in planimetria.

Pertanto, risultando la planimetria catastale attuale non conforme allo stato di fatto, sarebbe necessario presentare l'idonea documentazione per effettuare l'aggiornamento al catasto.

#### 4.5. DESTINAZIONE URBANISTICA

Gli immobili oggetto dell'esecuzione ricadono nella **Zona E – Agricola** del vigente Piano Urbanistico Comunale di Lunamatrona, per la quale è previsto un indice di fondiario If pari a 0,03 mc/mq per le residenze e 0,20 mc/mq per le opere connesse all'esercizio di attività agricole e zootecniche di stretta pertinenza aziendale; per i fabbricati ad uso abitazione l'altezza massima prevista è pari a 7,00 m (all. n. 35).

#### 4.6. CONFORMITÀ ALLA NORMATIVA URBANISTICA

Il sottoscritto, a seguito degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del comune di Lunamatrona, ha potuto verificare la seguente situazione relativamente ai beni in esame:

- In data 25/09/1986 è stata rilasciata la Concessione n. 71 con la quale si approvava la realizzazione di una casa colonica, di magazzini agricoli e di un ovile-fienile.
- In data 26/01/1990 è stata rilasciata la Concessione Edilizia n. 4 relativa alla realizzazione della porcilaia e della vasca di concimazione. Successivamente in data 10/03/1992 è stata rilasciata l'Autorizzazione n. 1 per lo scarico delle acque reflue derivate dall'allevamento dei suini e in data 16/03/1992 è stato rilasciato il certificato di agibilità per la porcilaia.
- In data 19/11/1993 è stata rilasciata la Concessione Edilizia n. 37 relativa alla realizzazione della sala mungitura per ovini e refrigerazione del latte realizzata in adiacenza all'ovile esistente. Successivamente con le Concessioni Edilizie n. 8 del 14/03/1997 e n. 32 del 26/11/1997 sono stati approvati i lavori di ristrutturazione e di ampliamento del fabbricato adibito a locale mungitura, ovile, scorte agricole, la realizzazione del locale motori, l'ampliamento del magazzino prospiciente la porcilaia (approvato con C.E. n. 18/1994) e un serbatoio idrico.

- In data 21/07/1994 è stata rilasciata la Concessione edilizia n. 18 per la realizzazione dell'ovile – fienile adiacente alla porcilaia, un magazzino per ricovero attrezzi prospiciente la porcilaia e la concimaia per gli ovini.
- In data 14/01/1999 è stata rilasciata la Concessione edilizia n. 1 relativa ai lavori di ristrutturazione di un vecchio fienile da adibire a centro agrituristico e realizzazione di opere complementari annesse consistenti nell'ampliamento della casa colonica, nella realizzazione di un magazzino adiacente all'ovile e del mini caseificio. Successivamente con le Concessioni Edilizie n. 5 del 04/03/2002 e la n. 7 del 18/04/2002 sono state approvate le modifiche e l'ampliamento dell'agriturismo. Per l'agriturismo è stato rilasciato il certificato di agibilità in data 20/06/2002.

In comune non sono presenti ulteriori pratiche edilizie riguardanti gli immobili in esame; non è stata rilevata la presenza negli archivi del comune di alcuna pratica edilizia relativa alla realizzazione del locale di sgombero, del ricovero per conigli e dell'abitazione rurale piccola.

#### **Determinazione delle opere abusive e dei relativi oneri**

- 1) Porcilaia. Dal confronto fra il rilievo effettuato dal sottoscritto e il progetto approvato (Concessione n. 4/1990, all. n. 36) si evince che il locale porcilaia è conforme a quanto dichiarato negli elaborati allegati al progetto approvato. Si sono rilevate piccole difformità consistenti nella realizzazione di una rampa e di un pianerottolo per consentire l'accesso a causa della diversa sistemazione del terreno sul prospetto principale, nella realizzazione di un wc all'interno del magazzino, di una porta di accesso che si apre direttamente nel box 1 e di un piccolo manufatto in laterizi sul quale è ubicato un deposito per l'acqua. Le suddette modifiche non implicano aumento di volume e di superficie ma riguardano solo la distribuzione



ed è pari a 0,20 mc/mq. Il volume massimo realizzabile, pertanto, è attualmente pari a 10.899,00 mc (calcolato su una superficie aziendale pari a 54.495,00 mq come indicato negli elaborati per il rilascio della Concessione n. 7/2002) e all'epoca della realizzazione era pari a 5.813,00 mc (calcolato su una superficie aziendale pari a 29.065,00 mq come indicato negli elaborati per il rilascio della Concessione n. 18/1994); considerato che il volume assentito con la concessione del 1994 era pari a 4.111,04 e il volume assentito attualmente è pari a 5.994,45 mc, in entrambi i casi inferiori a quello massimo consentito e tali da rendere possibile la realizzazione di ulteriori 238,68 mc. A seguito di quanto esposto si può richiedere per le opere in esame un accertamento di conformità in sanatoria per il quale è necessario pagare gli oneri di urbanizzazione il cui importo è pari a 0,0281 €/mq di superficie effettivamente utilizzata per consentire il volume realizzato. Nel caso in esame 238,68 mc si ottengono con un indice fondiario pari a 0,20 mc/mq da una superficie pari a 1.193,40 mq e pertanto il costo degli oneri di urbanizzazione sarà pari a:

$$0,0281 \text{ €/mq} \times 1.193,40 \text{ mq} = 33,53 \text{ €}.$$

- 3) Deposito materiali e macchine. Dal confronto tra lo stato di fatto e il progetto approvato con la Concessione Edilizia n. 32/1997 (all. n. 38) si evince che il magazzino non è conforme a quanto indicato negli elaborati grafici in quanto la superficie coperta realizzata non è pari a 162,00 mq ma bensì è pari a 236,32 e il volume non è pari a 685,00 ma bensì è pari a 838,94 mc. Tale modifica, pertanto, ha comportato un aumento della superficie coperta pari a 74,32 mq e di volume pari a 153,94 mc. L'ampliamento del deposito, anche se difforme dalla concessione edilizia rilasciata, non può essere considerato un abuso in quanto

l'opera è conforme alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti attualmente e al momento della loro esecuzione. L'indice di fabbricabilità fondiaria del 1997 e attuale, indicato dal PUC, è pari a 0,20 mc/mq; il volume massimo realizzabile, pertanto, è attualmente identico a quello previsto per il 1997 e cioè pari a 10.899,00 mc (calcolato su una superficie aziendale pari a 54.495,00 mq come indicato negli elaborati per il rilascio delle Concessioni n. 32/1997 e 7/2002); considerato che il volume assentito con la concessione del 1997 era pari a 4.855,25 mc e il volume assentito attualmente è pari a 5.994,45 mc e, cioè, in entrambi i casi inferiore a quello massimo consentito e tali da rendere possibile la realizzazione di ulteriori 153,94 mc. A seguito di quanto esposto si può richiedere per le opere in esame un accertamento di conformità in sanatoria per il quale è necessario pagare gli oneri di urbanizzazione il cui importo è pari a 0,0281 €/mq di superficie effettivamente utilizzata per consentire il volume realizzato. Nel caso in esame 153,94 mc si ottengono con un indice fondiario pari a 0,20 mc/mq da una superficie pari a 770,00 mq e pertanto il costo degli oneri di urbanizzazione sarà pari a:

$$0,0281 \text{ €/mq} \times 770,00 \text{ mq} = \mathbf{21,64 \text{ €}}$$

- 4) Ovile, sala mungitura, minicaseificio e magazzini. Dal confronto fra il rilievo effettuato dal sottoscritto e il progetto approvato (Concessione n. 1/1999, all. n. 39) si rilevano alcune difformità consistenti in:
- il magazzino adiacente alla sala mungitura non è stato realizzato. Essendo decorso il termine massimo previsto per l'esecuzione dei lavori (inizio lavori entro 1 anno e fine lavori entro 36 mesi dal rilascio della concessione) la concessione è decaduta e per realizzare il magazzino è necessario richiedere una nuova

concessione.

- Il locale minicaseificio è un ambiente unico in quanto non è stato realizzato lo spogliatoio; non è stato realizzato il corpo aggiunto costituito dalla cella stagionatura; parte della veranda è stata chiusa ed è stata realizzata la cella frigorifera. Tali modifiche non implicano aumento di volume e di superficie ma riguardano solo la distribuzione degli spazi interni e, pertanto, sono da considerare come opere interne per l'esecuzione delle quali il proprietario al momento delle esecuzione delle stesse avrebbe dovuto presentare in comune una relazione a firma di un tecnico abilitato asseverante le opere da realizzare. Per regolarizzare tale situazione è necessario presentare la relazione in comune e pagare una sanzione amministrativa pari a circa € 150,00. Per quanto riguarda la mancata esecuzione della cella di stagionatura essendo decorso il termine massimo previsto per l'esecuzione dei lavori (inizio lavori entro 1 anno e fine lavori entro 36 mesi dal rilascio della concessione) la concessione è decaduta e per realizzare l'opera è necessario richiedere una nuova concessione.

- Il garage affianco all'abitazione è stato adibito a forno. Il cambio di destinazione d'uso non deve essere approvato dal comune in quanto è adibito sempre ad usi connessi all'attività agricola.

5) Abitazione/casa colonica. Dal confronto fra il rilievo effettuato dal sottoscritto e il progetto approvato (Concessione n. 1/1999, all. n. 39) si evince che l'abitazione è conforme a quanto dichiarato negli elaborati allegati al progetto approvato.

6) Agriturismo. Dall'esame del progetto approvato con la Concessione Edilizia n. 7/2002 (all. n. 40) si evince che lo stato di fatto è conforme a quanto riportato negli elaborati grafici. Si è rilevata, però, una piccola difformità costituita dalla chiusura

della veranda principale con porte finestre e la conseguente realizzazione di una saia ristorante chiusa. Tale modifica implica l'aumento della volumetria pari a 188,76 mc. L'ampliamento, anche se difforme dalla concessione edilizia rilasciata, non può essere considerato un abuso in quanto l'opera è conforme alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti attualmente e al momento della loro esecuzione. L'indice di fabbricabilità fondiaria del 2007 e attuale, indicato dal PUC, è pari a 0,20 mc/mq; il volume massimo realizzabile, pertanto, è attualmente identico a quello previsto per il 2002 e cioè pari a 10.899,00 mc (calcolato su una superficie aziendale pari a 54.495,00 mq come indicato negli elaborati per il rilascio della Concessione n. 7/2002); considerato che il volume assentito con la concessione del 2002 era pari a 5.989,73 mc e il volume assentito attualmente è pari a 5.994,45 mc e, cioè, in entrambi i casi inferiore a quello massimo consentito e tali da rendere possibile la realizzazione di ulteriori 188,76 mc. A seguito di quanto esposto si può richiedere per l'opera in esame un accertamento di conformità in sanatoria per il quale è necessario pagare gli oneri di urbanizzazione il cui importo è pari a 0,0281 €/mq di superficie effettivamente utilizzata per consentire il volume realizzato. Nel caso in esame 188,76 mc si ottengono con un indice fondiario pari a 0,20 mc/mq da una superficie pari a 943,80 mq e pertanto il costo degli oneri di urbanizzazione sarà pari a:

$$0,0281 \text{ €/mq} \times 943,80 \text{ mq} = \mathbf{26,52 \text{ €}}$$

- 7) Abitazione rurale e ricovero per conigli. Presso gli archivi del comune di Lunamatrona non sono presenti pratiche relative alla realizzazione dell'abitazione rurale piccola e del ricovero per conigli. L'abitazione rurale occupa una superficie coperta pari a 45,72 mq e possiede volume pari a 128,57 mc; il ricovero per

conigli ha superficie coperta pari a 68,81 mq e volume pari a 196,11 mc. Sono stati realizzati entrambi a fra il 2002 e il 2003. Nonostante siano stati edificati senza rilascio di concessione non possono essere considerati abusivi in quanto le opere sono conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti attualmente e al momento della loro esecuzione. Vale, infatti, quanto detto precedentemente a proposito dell'agriturismo e, pertanto si può richiedere per le opere in esame un accertamento di conformità in sanatoria per il quale è necessario pagare gli oneri di urbanizzazione il cui importo è pari a 0,0281 €/mq di superficie effettivamente utilizzata per consentire il volume realizzato. Nel caso in esame 324,68 mc (128,57 mc + 196,11 mc) si ottengono con un indice fondiario pari a 0,20 mc/mq da una superficie pari a 1.623,40 mq e pertanto il costo degli oneri di urbanizzazione sarà pari a:

$$0,0281 \text{ €/mq} \times 1.623,40 \text{ mq} = 45,62 \text{ €}.$$

- 8) Locale di sgombero e tettoia. Presso gli archivi del comune di Lunamatrona non sono presenti pratiche relative alla realizzazione del locale di sgombero e della tettoia adiacenti alla porcilaia. Il locale di sgombero occupa una superficie coperta pari a 16,97 mq e possiede volume pari a 42,43 mc; la tettoia ha superficie pari a 22,42 mq e volume pari a 38,10 mc. Sono stati realizzati entrambi nel 1995 circa. Nonostante siano stati edificati senza rilascio di concessione non possono essere considerati abusivi in quanto le opere sono conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti attualmente e al momento della loro esecuzione. Vale, infatti, quanto detto precedentemente a proposito dell'ovile e, pertanto si può richiedere per le opere in esame un accertamento di conformità in sanatoria per il quale è necessario pagare gli oneri di urbanizzazione il cui importo

è pari a 0,0281 €/mq di superficie effettivamente utilizzata per consentire il volume realizzato. Nel caso in esame 80,53 mc (42,43 mc + 38,10 mc) si ottengono con un indice fondiario pari a 0,20 mc/mq da una superficie pari a 402,65 mq e pertanto il costo degli oneri di urbanizzazione sarà pari a:

$$0,0281 \text{ €/mq} \times 402,65 \text{ mq} = 11,31 \text{ €}.$$

Alle somme sopra calcolate si deve aggiungere l'onorario di un tecnico per la redazione e la presentazione delle pratiche al comune stimabile intorno a € 3.000,00. Pertanto, l'importo totale necessario per regolarizzare le opere di cui ai punti 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8 sarà pari a:

$$\text{€ } 150,00 + \text{€ } 33,53 + \text{€ } 21,64 + \text{€ } 150,00 + \text{€ } 26,52 + \text{€ } 45,62 + \text{€ } 11,31 + \text{€ } 3.000,00 = \text{€ } 3.438,62$$

Tale somma sarà detratta al valore di mercato del bene.

#### 4.7. POSSIBILITÀ DI VENDERE IL BENE IN UNO O PIÙ LOTTI

Il sottoscritto, considerata la posizione e la possibilità o meno di accedere ai singoli beni ritiene che sia possibile suddividerli in tre lotti così composti:

Lotto 1: mapp. 510 sub. 1, 2, 3 sul quale insistono tutti i fabbricati; superficie pari a 60 are e 20 centiare, accessibile dall'ingresso ubicato sulla strada vicinale.

Lotto 2: foglio 16 mapp. 172 di superficie pari a 13 are e 50 centiare; sorge isolato dal resto dei beni ed è accessibile direttamente dalla strada vicinale.

Lotto 3: Foglio 16 mapp. 51, 59, 61, 88, 89, 90, 91, 92, 473, 474, 495, 496, superficie totale pari a 1 ettaro 51 are e 05 centiare. È possibile accedere al lotto creando un ingresso sulla strada vicinale.

#### 4.8. PIGNORAMENTO PRO QUOTA

Gli immobili oggetto dell'esecuzione sono pignorati per una quota pari all'intero; in

particolare gli immobili siti nel comune di Lunamatrona distinti al NCT al fg. 16 mapp. 51, 59, 61, 89, 90, 91, 92, 172 e al NCEU al fg. 16 mapp. 510 sub. 1-2-3 sono di proprietà per l'intero di [redacted] mentre gli immobili siti nel comune di Lunamatrona al NCT al fg. 16 mapp. 88, 473, 474, 495, 496 sono di proprietà degli esecutari [redacted] [redacted], per la quota di ½ ciascuno.

#### 4.9. DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto del pignoramento è attualmente occupato dagli esecutari [redacted] [redacted] quali alloggiavano nell'edificio adibito ad abitazione. Al momento del sopralluogo l'edificio adibito ad agriturismo era occupato dalla sig.ra [redacted] sua famiglia. Come si evince dall'allegato n. 41 la sig.ra [redacted] occupa il bene in virtù del Contratto d'affitto di fondi rustici stipulato in data 31/07/2010 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 27/08/2010 serie 3° n. 3011. Con tale contratto il sig. [redacted] concesso in affitto alla sig.ra [redacted] seguenti immobili: comune di Lunamatrona in località Pranu Murdegu al fg. 16 mapp. 42, 43, 46, 47, 48, 49, 51, 52, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 88, 89, 90, 91, 92, 97, 120, 123, 124, 125, 137, 138, 139, 140, 141, 172, 366, 384, 438, 439, 473, 474, 480, 495, 498, 499, 501, 510, 511, comune di Villamar fg. 2 mapp. 44, fg. 8 mapp. 62, 199.

Si fa notare che in data 10/08/2011 il sig. [redacted] ha presentato all'Agenzia delle Entrate la risoluzione del suddetto contratto.

#### 4.10. PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE

Tale quesito non interessa gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva.

#### 4.11. ESISTENZA DI VINCOLI

L'immobile non è interessato da vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; non è stata accertata la presenza oneri di natura condominiale.

#### 4.12. ESISTENZA DI DIRITTI DEMANIALI O USI CIVICI

Sull'immobile distinto al Catasto Terreni del Comune di Lunamatrona al foglio 16 mappale 92 grava una servitù di acquedotto e di passaggio a favore del Demanio dello Stato trascritta presso l'Agenzia del Territorio a Cagliari in data 06/04/1988, casella n. 8370, articolo n. 5799 decreto di imposizione n. 2146/87 1° sett. Rep. N. 2979 emesso dal prefetto di Cagliari in data 24/03/1988. Sugli altri immobili non è stata rilevata la presenza di diritti demaniali. Tutti gli immobili oggetto dell'esecuzione non sono interessati da usi civici.

#### 4.13. DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE DEL BENE

Per la determinazione del valore commerciale dei beni pignorati si ritiene opportuno stimare separatamente i terreni e i fabbricati.

Per i terreni si è deciso di utilizzare il metodo cosiddetto "a valore di mercato", con il quale si determina il valore più probabile di mercato prendendo a confronto immobili simili a quello in esame. Come parametro di confronto si assume il prezzo per ettaro di superficie di terreno (€/ha).

Stima sintetica: Dalle indagini di mercato effettuate presso operatori immobiliari e dalla banca dati dei valori agricoli medi dell'Agenzia del Territorio si sono dedotti i valori per ha di superficie di terreno in zona agricola nel comune di Lunamatrona; i prezzi unitari tengono conto delle condizioni dei singoli terreni. Si sono determinati i seguenti valori:

Terreno fg. 16	Qualità	Superficie Ha a ca	Prezzo unitario (€/ha)	Valore di mercato (€)
mapp. 51	seminativo irriguo	0,0625	38.000,00	2.375,00
mapp. 59	seminativo irriguo	0,2390	38.000,00	9.082,00
mapp. 61	seminativo irriguo	0,0715	38.000,00	2.717,00
mapp. 89	seminativo irriguo	0,3430	38.000,00	13.034,00
mapp. 90	seminativo irriguo	0,2055	38.000,00	7.809,00
mapp. 91	frutteto - orto irriguo	0,1760	45.000,00	7.920,00
mapp. 92	frutteto - orto irriguo	0,1790	45.000,00	8.055,00
mapp. 172	seminativo	0,1350	23.000,00	3.105,00
mapp. 88	seminativo irriguo	0,0650	38.000,00	2.470,00
mapp. 473	seminativo irriguo	0,0780	38.000,00	2.964,00
mapp. 474	vigneto	0,0650	33.000,00	2.145,00
mapp. 495	seminativo	0,0220	38.000,00	836,00
mapp. 496	seminativo	0,0040	38.000,00	152,00
<b>totale</b>				<b>62.664,00</b>

Nella stima si è fatto riferimento all'attuale utilizzo agrario del terreno. Per la stima dei mappali 495 e 496 si è tenuto conto che essi vengono regolarmente seminati tutti gli anni e, considerando che derivano dai mappali 88 e 473 gli si è dato lo stesso valore unitario.

Per i fabbricati si è utilizzato il metodo del costo di ricostruzione che determina il costo di costruzione dell'immobile nuovo deprezzato a seconda della vetustà e delle condizioni di manutenzione. Il terreno su cui insistono i fabbricati si è stimato separatamente

considerandolo area fabbricabile e utilizzando il metodo a valore di mercato. Dalle indagini di mercato effettuate presso operatori immobiliari, dalla banca dati dei valori agricoli medi e delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio si sono dedotti i costi di costruzione per mq di superficie e i valori per ha di superficie di terreno in zona agricola nel comune di Lunamatrona per immobili simili; per i fabbricati il costo unitario tiene conto dello stato di manutenzione e della vetustà degli immobili. Si sono determinati i seguenti valori:

TERRENO (mapp. 510, sup. 60 are e 20 centiare)

0,6020 ha x 40.000,00 €/ha = 24.080,00 €

FABBRICATI

Immobile	Superficie mq	Prezzo unitario €/mq	Valore di mercato €
agriturismo	366,78	750,00	275.085,00
abitazione rurale	159,61	450,00	71.824,50
porcilaia	289,60	400,00	115.840,00
deposito attrezzi e macchine	236,32	250,00	59.080,00
ovile e pollaio	230,07	250,00	57.517,50
sgombero e tettoia	22,58	200,00	4.516,00
mungitura e caseificio	186,00	600,00	111.600,00
ovile	196,29	350,00	68.701,50
magazzini	110,67	300,00	33.201,00
ricovero conigli	68,81	200,00	13.762,00
abitazione rurale 2	45,72	350,00	16.002,00
<b>totale</b>			<b>€ 827.129,50</b>

Pertanto il valore di mercato del bene sarà pari a:

€ 62.664,00€ + 24.080,00 €+ € 827.129,50 = € 913.873,50

Da tale valore andrà sottratto l'importo determinato al § 4.6. e il valore commerciale finale del bene sarà pari a:

€ 913.873,50 - € 3.438,62 = € 910.434,88 approssimabili a € **910.435,00**.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### 5. CONCLUSIONI

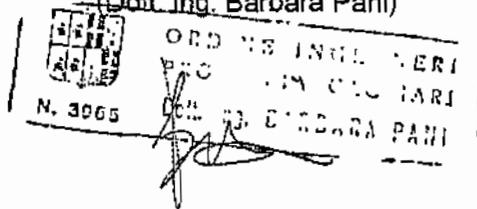
Avendo il sottoscritto assolto il mandato conferitogli rassegna la presente relazione di consulenza tecnica per la causa in epigrafe composta di n. 54 facciate di foglio, oltre a n. 41 allegati e la documentazione fotografica composta da n. 102 fotografie; sottopone altresì all'approvazione dell'Ill.mo Giudice la nota degli onorari e dei rimborsi spese per la consulenza svolta.

Cagliari, li 18/02/2013

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Il consulente tecnico d'ufficio

(Dott. Ing. Barbara Pani)



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it