

ING. PAOLO PUTZULU

Tel: 070.389116

Via Alziator, 4

e-mail: [paolo.putzulu@ingpec.eu](mailto:paolo.putzulu@ingpec.eu)

Mobile: +39 339.5256911

09126 Cagliari (Italy)

# TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

Ufficio Esecuzioni Immobiliari



Il Giudice dell'Esecuzione

**Dott.ssa SILVIA COCCO**

Data del pignoramento

**26/01/2024**

Data dell'udienza

**12/11/2024**

## RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA

Versione privacy

**ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 18/2024 R.G.E.**

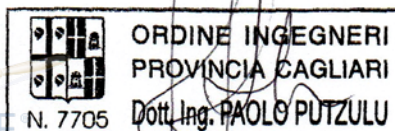
ESECUZIONE PROMOSSA DA: XXX

CONTRO: XXX

PRESSO: COMUNE DI COLLINAS

Tecnico incaricato: Dott. Ing. PAOLO PUTZULU

CAGLIARI, 09/10/2024



II C. T. U.

## INDICE

1. INTRODUZIONE .....	2
1.1. PREMessa E GENERALITÀ .....	2
1.2. QUESITI .....	3
1.3. IMMOBILE DA PERITARE .....	8
1.4. UBICAZIONE GEOGRAFICA .....	9
2. RISPOSTE AI QUESITI .....	11
2.1. QUESITO N. 1 .....	11
2.2. QUESITO N. 2 .....	11
2.3. QUESITO N. 3 .....	27
2.4. QUESITO N. 4 .....	37
2.5. QUESITO N. 5 .....	38
2.6. QUESITO N. 6 .....	41
2.7. QUESITO N. 7 .....	58
2.8. QUESITO N. 8 .....	58
2.9. QUESITO N. 9 .....	59
2.10. QUESITO N. 10 .....	59
2.11. QUESITO N. 11 .....	60
2.12. QUESITO N. 12 .....	65
2.13. QUESITO N. 13 .....	65
2.14. QUESITO N. 14 .....	76
2.15. QUESITO N. 15 .....	76
3. CONCLUSIONI .....	77

## 1. INTRODUZIONE

### 1.1. PREMESSA E GENERALITÀ

Il sottoscritto Dott. Ing. **PAOLO PUTZULU**, con studio tecnico in Cagliari, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n.7705 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cagliari, nel corso dell'udienza tenutasi il giorno 05/04/2024 ha ricevuto dal Giudice delle Esecuzioni Dott.ssa **SILVIA COCCO**, l'incarico di effettuare le operazioni peritali attinenti l'accertamento dei beni immobili nella procedura esecutiva:

n.18/2024 del R.G.E., promossa da:

**XXX**, nato ad XXX il XXX e residente in XXX, C.F. XXX, elettivamente domiciliato in XXX presso lo studio dell'Avv. XXX, Via XXX (C.F. XXX - PEC XXX) che lo rappresenta e difende unitamente all'Avv.

XXX, C.F. XXX

#### CONTRO

**XXX** nato a XXX il XXX e ivi residente, C.F. XXX

al fine di determinarne un congruo valore di mercato. In data 13/04/2024 il sottoscritto ha prestato il giuramento di rito accettando l'incarico e gli sono state indicate le Disposizioni Generali in materia di Esecuzioni Immobiliari.

## 1.2. QUESITI

Il Giudice dell'Esecuzione visto l'art. 173 bis disp. att. c.p.c., affida all'esperto il seguente incarico costituito dai quesiti sotto elencati:

**1] Provveda** - prima di tutto - a inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da quest'ufficio;

**2] a) Verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.

567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; **b) predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), **indicando in maniera chiara e analitica se sussista la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio**; **c) acquisisca**,

ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **d) acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) **segnalando** eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti; **e) verifichi** se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; *in caso di esistenza di rapporto di coniugio acquisisca il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato*, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.;

**3] Descriva, previo necessario accesso**, l'immobile pignorato **indicando dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze,

accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

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

**5] Proceda** - prima di tutto - all'accatastamento di fabbricati non accatastati e anche di quelli solo identificati d'ufficio dal Catasto (cc.dd. immobili fantasma), salvo che non siano totalmente abusivi e destinati alla demolizione, proceda **ove necessario e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione**, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di semplici difformità;

**6] Indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; **Indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, comma quinto del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni, tenuto conto che, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L. 47/1985, è richiesto che le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile; **quantifichi** altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; precisi se, ai

fini dell'applicazione dell'art. 34 d.P.R. 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali;

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

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

9] **Accerti** se l'immobile è "*libero*" oppure "*occupato dal debitore e suoi familiari*" (e, di regola, sarà perciò considerato "*libero al decreto di trasferimento*") oppure "*occupato da terzi*"; in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un **giudizio di congruità/incongruità del canone fissato** (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio (allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti);

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

11] **Indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;

- 12] Verifichi** se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 13] Determini** il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;
- 14] Acquisisca** informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 15] Predisponga** la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, c.p.c. e sugli altri dati necessari alla procedura e la depositi in modalità telematica PCT; predisponga anche un foglio riassuntivo di tutti i relativi dati in formato .rtf o word.zip e ne stampi una copia che dovrà precedere ai quesiti;

Dispone, inoltre, che l'esperto:

- a]** restituisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- b]** allegghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze comprese);
- c]** allegghi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia delle concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale di

accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la ritenuta di necessario supporto alla vendita;

- d]** invii, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informativi e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti e intervenuti, al debitore nel suo domicilio, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- e]** invii telematicamente, 30 giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale completo di tutti gli allegati nonché una copia della perizia di stima epurata dai dati sensibili del debitore, unitamente agli allegati, estraibile tramite l'apposita funzione presente sulla piattaforma gratuita "procedure.it"
- f]** segnali tempestivamente al custode (o se non nominato in sostituzione del debitore, al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;
- g]** formuli tempestiva istanza di proroga del termine per il deposito della relazione in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso.



### 1.3. IMMOBILE DA PERITARE

Nella pratica di Esecuzione Immobiliare in oggetto, estratta dal sottoscritto ed in particolare nei documenti agli atti, è definito l'elenco degli immobili oggetto di pignoramento:

N. Ruolo 18/2014

Beni immobili siti nel comune di Collinas identificati in:

**Catasto Fabbricati** aventi i seguenti dati:

- Foglio 4, particella 112, Categoria D/10, rendita € 1.372,00;
- Foglio 4, particella 113, Categoria D/10, rendita € 28,00;

**Catasto Terreni** aventi i seguenti dati:

- Foglio 4, particella 65, divisa in due porzioni, reddito dominicale € 143,70, reddito agrario € 60,22, superficie totale 83.925 mq;
- Foglio 4, particella 111, divisa in due porzioni, reddito dominicale € 47,08, reddito agrario € 17,40, superficie totale 26.832 mq;
- Foglio 4, particella 105, divisa in due porzioni, reddito dominicale € 56,35, reddito agrario € 16,69, superficie totale 28.290 mq;
- Foglio 4, particella 32, divisa in due porzioni, reddito dominicale € 26,38, reddito agrario € 8,99, superficie totale 13.715 mq.



FIGURA 1 – Beni immobili oggetto del presente procedimento esecutivo.

#### 1.4. UBICAZIONE GEOGRAFICA

L'area su cui insistono i beni immobili oggetto della presente perizia tecnica, è situata nella zona centro-meridionale della Sardegna, nello specifico presso il Comune di Collinas.

Il Comune di Collinas (≈ 850 abitanti), attualmente appartenente alla provincia del Sud Sardegna, è situato nel territorio del Medio Campidano e nello specifico nella sub-regione storica della Marmilla, caratterizzata dalla presenza di terreni perlopiù ad uso agricolo. Essa è delimitata a ovest e a sud dal Campidano, a nord-ovest dal monte Arci, a nord dalla Giara di Gesturi e dalla Giara di Serri, a est dal Flumini Mannu.

Il paese è collegato per mezzo della Strada Provinciale 5 con la Strada Statale 131, attraverso la quale è collegata ai restanti maggiori centri della Sardegna; esso dista da Cagliari circa 60 km.

Altre strade provinciali (la SP4 e la SP49) collegano il paese ai centri limitrofi e alla restante viabilità dell'isola da cui ci si connette con tutto il territorio. I beni immobili oggetto di esecuzione risultano ubicati esternamente (sottozona urbanistica H di salvaguardia) alla zona di sviluppo urbano, caratterizzata dalla presenza di terreni ad uso agricolo in posizione non vicina (circa 4,0 km) rispetto al centro storico del paese.

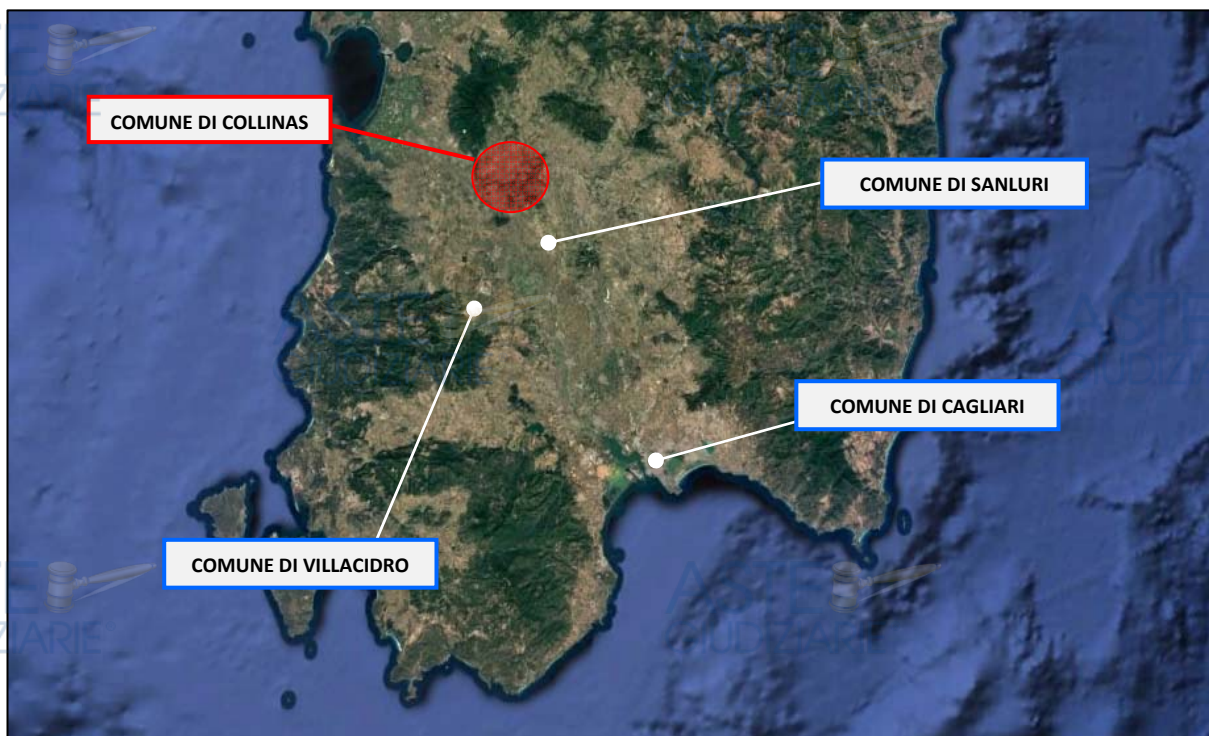


FIGURA 2 – Ubicazione fotografica aerea del comune di interesse e comuni principali (Anno 2024 – Google Earth)

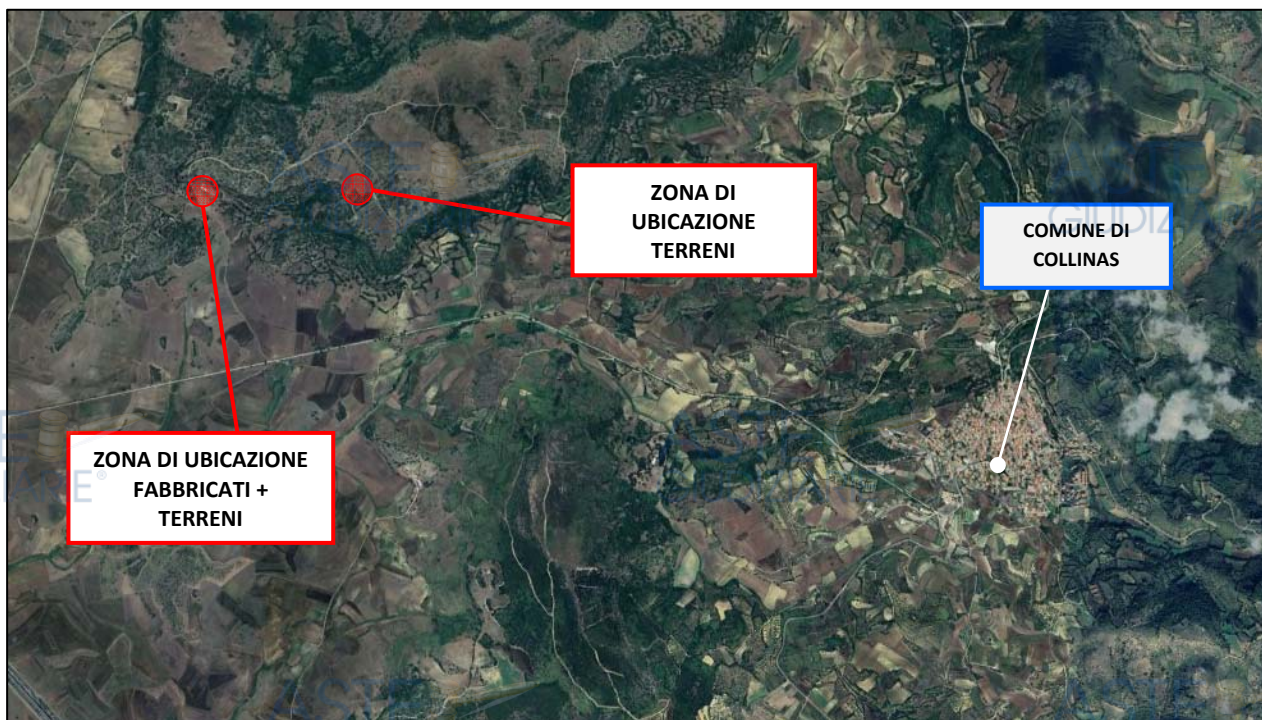


FIGURA 3 – Ubicazione fotografica aerea del contesto (Anno 2024 – Google Earth).

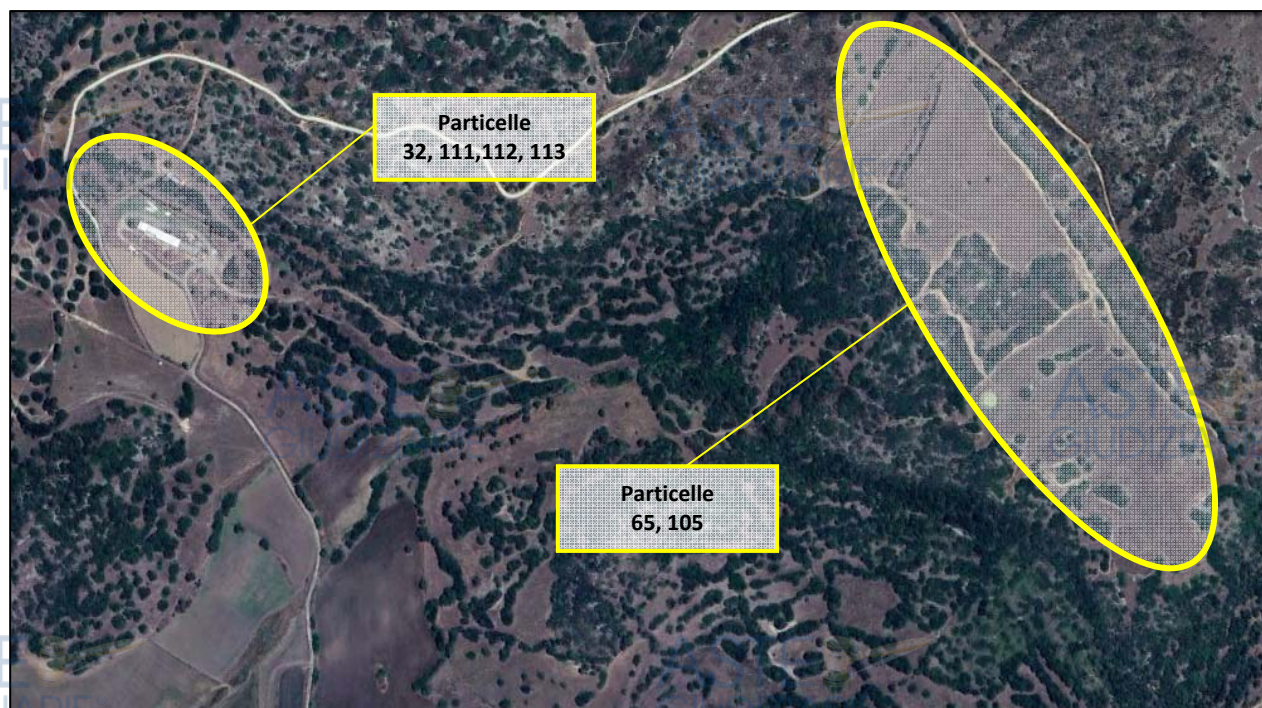


FIGURA 4 – Ubicazione fotografica aerea della zona dei beni immobili presso il Comune di Collinas (Anno 2024 – Google Earth)

## 2. RISPOSTE AI QUESITI

In ottemperanza ai preliminari controlli di regolarità della documentazione acquisita ed eseguiti gli accertamenti di verifica presso gli uffici competenti, il sottoscritto C.T.U. risponde ai quesiti posti dal Giudice dell'Esecuzione in ordine sequenziale rispetto a quanto riportato nella numerazione indicata nell'incarico:

### 2.1.

#### QUESITO N. 1

Il sottoscritto C.T.U. in data 17/09/2024, in occasione del sopralluogo effettuato presso i siti ove sono ubicati i beni immobili in zona agricola nel Comune di Collinas, ha provveduto a consegnare al debitore, XXX XXX nato a XXX il XXX, *l'informativa per il debitore* predisposta dalla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari - Tribunale Ordinario di Cagliari.

### 2.2.

#### QUESITO N. 2

##### ▪ VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE IN ATTI

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. comma 2, in particolare:

- La documentazione catastale;
- La documentazione di registrazione immobiliare, costituita dai certificati delle trascrizioni/iscrizioni relativi all'immobile oggetto del presente procedimento e inerenti i venti anni anteriori alla data del pignoramento

#### RISULTA COMPLETA

##### CATASTO

I beni immobili oggetto procedura esecutiva, nella certificazione redatta dall'Avv.XXX (legale del creditore), risultano essere identificati al Catasto con i seguenti dati catastali:

- N.C.E.U. Foglio 4, mappale 112
- N.C.E.U. Foglio 4, mappale 113
- N.C.T. Foglio 4, mappale 32
- N.C.T. Foglio 4, mappale 65
- N.C.T. Foglio 4, mappale 105
- N.C.T. Foglio 4, mappale 111

**QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA**

Dal certificato di cui all'art. 567 c.p.c. comma 2, depositato agli atti, il ventennio è stato correttamente indagato; il pignoramento è stato reso esecutivo in data 26/01/2024, pertanto la storia ipotecaria del bene deve essere effettuata almeno sino al 26/01/2004.

E' stato certificato quanto segue:

- 1) Atto di compravendita del 20/10/1999, Notaio Franco Ibba, repertorio n.53814, a favore di XXX XXX nato a XXX il XXX contro XXX XXX e XXX XXX, trascritto a Cagliari il 05/11/1999, reg. part. 20232, reg. gen. 31287. Terreni foglio 4, **particella 31** (27.155 mq) e **particella 32** (13.715 mq), Loc. Roia Sa Murta.
- 2) Atto di compravendita del 07/11/2003, Notaio Franco Ibba, repertorio n.66433/15919, a favore di XXX XXX nato a XXX il XXX contro XXX XXX, XXX XXX, XXX XXX, XXX XXX, trascritto a Cagliari il 20/11/2003, reg. part. 29815, reg. gen. 42910. Terreni foglio 4, **particella 65** (83.925 mq), Loc. Pranu Mannu.
- 3) Atto di compravendita del 07/11/2003, Notaio Franco Ibba, repertorio n.66433/15919, a favore di XXX XXX nato a XXX il XXX contro XXX, trascritto a Cagliari il 20/11/2003, reg. part. 29816, reg. gen. 42911. Terreni foglio 4, **particella 105** (28.290 mq), Loc. Pranu Mannu.
- 4) Verbale di pignoramento immobili del 22/01/2024, Corte d'Appello di Cagliari, repertorio n.3/2024, a favore di XXX nato a XXX il XXX (C.F. XXX) contro XXX XXX nato a XXX il XXX, reg. part. 1856, reg. gen. 2339. Terreni foglio 4, **particella 112** (fabbricato attività agricole), **particella 113** (fabbricato attività agricole), **particella 65** (83.925 mq), **particella 111** (26.382 mq), **particella 105** (28.290 mq), **particella 32** (13.715 mq).

**ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

E' stato certificato quanto segue:

- 1) Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo, Reg. Gen. n.42909, Reg. Part. n.5538 del 20/11/2003, a favore di XXX con sede in XXX, C.F. XXX, contro XXX XXX nato a XXX il XXX (C.F. XXX) per la piena proprietà. Mutuo a titolo agrario per la somma di € XXX.
- 2) Rettifica - Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo, Reg. Gen. n.12644, Reg. Part. n.1925 del 06/04/2004, a favore di XXX con sede in XXX, C.F. XXX, contro XXX XXX nato a XXX il XXX (C.F. XXX) per la piena proprietà. Mutuo a titolo agrario per la somma di € XXX.
- 3) Erogazione a saldo, Reg. Gen. n.23816, Reg. Part. n.3328 del 01/07/2004, a favore di XXX con sede in XXX, C.F. XXX, contro XXX XXX nato a XXX il XXX (C.F. XXX) per la piena proprietà. Mutuo a titolo agrario per la somma di € XXX.

- 4) Ipoteca giudiziale - Decreto ingiuntivo, n. Rep. 4163/2007, trascritto in data 10/01/2008, Reg. Gen. n.990, Reg. Part. n.155, a favore di XXX con sede in XXX, C.F. XXX, contro XXX XXX nato a XXX il XXX (C.F. XXX) per la piena proprietà delle particelle 105, 65, 31 e 32 al foglio 4 del Comune di Collinas.

### **VERIFICHE DEL CONSULENTE TECNICO**

#### **CATASTO**

Il sottoscritto consulente ha proceduto all'acquisizione della documentazione catastale necessaria per una compiuta identificazione del bene: visure catastali storiche per immobile, planimetrie catastali ed estratto di mappa al catasto terreni.

Dall'analisi della documentazione reperita si evincono le seguenti informazioni sull'immobile:

#### **CATASTO FABBRICATI – N.C.E.U. - FG.4 - MAPPALE 112 Fabbricati per funzioni produttive connesse all'attività agricola**

##### **UNITÀ IMMOBILIARE DAL 18/06/2012**

- Fabbricato sito presso il Comune di Collinas, Piano terra, Loc. Roia Sa Murta snc, identificato al Foglio 4, Particella 112, Categoria D10 (Fabbricati per funzioni produttive connesse all'attività agricola), Rendita 1.372,00 €.

Costituzione del 18/06/2012. Pratica n.CA0230030 in atti dal 18/06/2012, Costituzione n.25639.1/2012

##### **UNITÀ IMMOBILIARE DAL 10/10/2012**

- Fabbricato sito presso il Comune di Collinas, Piano terra, Loc. Roia Sa Murta snc, identificato al Foglio 4, Particella 112, Categoria D10 (Fabbricati per funzioni produttive connesse all'attività agricola), Rendita 1.372,00 €.

Variatione toponomastica del 10/10/2012. Pratica n.CA0339495 in atti dal 10/10/2012, Variatione di toponomastica n.25639.1/2012

##### **UNITÀ IMMOBILIARE DAL 26/04/2013**

- Fabbricato sito presso il Comune di Collinas, Piano terra, Loc. Roia Sa Murta snc, identificato al Foglio 4, Particella 112, Categoria D10 (Fabbricati per funzioni produttive connesse all'attività agricola), Rendita 1.372,00 €.

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/04/2013 Pratica n.CA0084721 in atti dal 26/04/2013  
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 10819.1/2013)

UNITÀ IMMOBILIARE DAL 27/06/2013

- Fabbricato sito presso il Comune di Collinas, Piano terra, Loc. Roia Sa Murta snc, identificato al Foglio 4, Particella 112, Categoria D10 (Fabbricati per funzioni produttive connesse all'attività agricola), Rendita 1.372,00 €.

VARIAZIONE del 27/06/2013 Pratica n. CA0133226 in atti dal 27/06/2013 ERRATA SCALA DI RAPPRESENTAZIONE (n.18907.1/2013)

UNITÀ IMMOBILIARE DAL 20/05/2014

- Fabbricato sito presso il Comune di Collinas, Piano terra, Loc. Roia Sa Murta snc, identificato al Foglio 4, Particella 112, Categoria D10 (Fabbricati per funzioni produttive connesse all'attività agricola), Rendita 1.372,00 €.

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/05/2014 Pratica n.CA0103450 in atti dal 20/05/2014  
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 21929.1/2014)

**INTESTATI**

Proprietà per quota 1/1 di XXX XXX nato a XXX il XXX

- dal 18/06/2012

**CATASTO FABBRICATI – N.C.E.U. - FG.4 - MAPPALE 113**

**Fabbricati per funzioni produttive connesse all'attività agricola**

UNITÀ IMMOBILIARE DAL 18/06/2012

- Fabbricato sito presso il Comune di Collinas, Piano terra, Loc. Roia Sa Murta snc, identificato al Foglio 4, Particella 113, Categoria D10 (Fabbricati per funzioni produttive connesse all'attività agricola), Rendita 28,00 €.

Costituzione del 18/06/2012. Pratica n.CA0230030 in atti dal 18/06/2012, Costituzione n.25639.1/2012

UNITÀ IMMOBILIARE DAL 10/10/2012

- Fabbricato sito presso il Comune di Collinas, Piano terra, Loc. Roia Sa Murta snc, identificato al Foglio 4, Particella 113, Categoria D10 (Fabbricati per funzioni produttive connesse all'attività agricola), Rendita 28,00 €.

Variazione toponomastica del 10/10/2012. Pratica n.CA0339495 in atti dal 10/10/2012, Variazione di toponomastica n.25639.1/2012

UNITÀ IMMOBILIARE DAL 26/04/2013

- Fabbricato sito presso il Comune di Collinas, Piano terra, Loc. Roia Sa Murta snc, identificato al Foglio 4, Particella 113, Categoria D10 (Fabbricati per funzioni produttive connesse all'attività agricola), Rendita 28,00 €.

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/04/2013 Pratica n.CA0084721 in atti dal 26/04/2013  
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 10819.1/2013)

UNITÀ IMMOBILIARE DAL 27/06/2013

- Fabbricato sito presso il Comune di Collinas, Piano terra, Loc. Roia Sa Murta snc, identificato al Foglio 4, Particella 113, Categoria D10 (Fabbricati per funzioni produttive connesse all'attività agricola), Rendita 28,00 €.

VARIAZIONE del 27/06/2013 Pratica n. CA0133226 in atti dal 27/06/2013 ERRATA SCALA DI RAPPRESENTAZIONE (n.18907.1/2013)

UNITÀ IMMOBILIARE DAL 20/05/2014

- Fabbricato sito presso il Comune di Collinas, Piano terra, Loc. Roia Sa Murta snc, identificato al Foglio 4, Particella 113, Categoria D10 (Fabbricati per funzioni produttive connesse all'attività agricola), Rendita 28,00 €.

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/05/2014 Pratica n.CA0103450 in atti dal 20/05/2014  
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 21929.1/2014)

**INTESTATI**

Proprietà per quota 1/1 di XXX XXX nato a XXX il XXX

- dal 18/06/2012

**CATASTO TERRENI – N.C.T. - FG.4 - MAPPALE 111**  
**Terreno**

BENE IMMOBILE DAL 14/05/1985

- Pascolo sito presso il Comune di Collinas, identificato al Foglio 4, Particella 31, Classe 3, superficie 27.155 mq, Reddito dominicale 63,11 €, Reddito agrario 15,43 €.

Impianto meccanografico del 14/05/1985



BENE IMMOBILE DAL 12/12/2007

- Seminativo sito presso il Comune di Collinas, identificato al Foglio 4, Particella 31, Classe 3, superficie 4.146 mq, Reddito dominicale 6,42 €, Reddito agrario 2,57 €.
- Pascolo sito presso il Comune di Collinas, identificato al Foglio 4, Particella 31, Classe 3, superficie 13.059 mq, Reddito dominicale 30,35 €, Reddito agrario 7,42 €.
- Pascolo arboreo sito presso il Comune di Collinas, identificato al Foglio 4, Particella 31, Classe U, superficie 9.950 mq, Reddito dominicale 17,99 €, Reddito agrario 7,71 €.

TABELLA DI VARIAZIONE del 12/12/2007 Pratica n. CA0705862 in atti dal 12/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 76585.1/2007)

BENE IMMOBILE DAL 19/04/2011

- Pascolo sito presso il Comune di Collinas, identificato al Foglio 4, Particella 31, Classe 3, superficie 27.155 mq, Reddito dominicale 63,11 €, Reddito agrario 15,43 €.

VARIAZIONE D'UFFICIO del 19/04/2011 Pratica n. CA0167723 in atti dal 19/04/2011 ACCORPAMENTO (n. 1692.1/2011)

BENE IMMOBILE DAL 09/06/2011

- Pascolo sito presso il Comune di Collinas, identificato al Foglio 4, Particella 111, Classe 3, superficie 26.382 mq, Reddito dominicale 61,31 €, Reddito agrario 14,99 €.

Tipo Mappale del 09/06/2011 Pratica n. CA0245961 in atti dal 09/06/2011 presentato il 07/06/2011 (n. 245961.1/2011)

BENE IMMOBILE DAL 07/12/2012

- Seminativo sito presso il Comune di Collinas, identificato al Foglio 4, Particella 111, Classe 3, superficie 12.706 mq, Reddito dominicale 19,69 €, Reddito agrario 7,87 €.
- Pascolo arboreo sito presso il Comune di Collinas, identificato al Foglio 4, Particella 111, Classe U, superficie 8.519 mq, Reddito dominicale 15,40 €, Reddito agrario 6,60 €.
- Pascolo sito presso il Comune di Collinas, identificato al Foglio 4, Particella 111, Classe 3, superficie 5.157 mq, Reddito dominicale 11,99 €, Reddito agrario 2,93 €.

TABELLA DI VARIAZIONE del 07/12/2007 Pratica n. CA0397088 in atti dal 07/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 9257.1/2012)

**INTESTATI**

Proprietà per quota 1/2 di XXX XXX nato a XXX il XXX

Proprietà per quota 1/2 di XXX nato a XXX il XXX

- dal 14/05/1985

Proprietà per quota 1/1 di XXX XXX nato a XXX il XXX

- dal 20/10/1999

**CATASTO TERRENI – N.C.T. - FG.4 - MAPPALE 112**

**Terreno**

**BENE IMMOBILE DAL 14/05/1985**

- Pascolo sito presso il Comune di Collinas, identificato al Foglio 4, Particella 31, Classe 3, superficie 27.155 mq, Reddito dominicale 63,11 €, Reddito agrario 15,43 €.

Impianto meccanografico del 14/05/1985

**BENE IMMOBILE DAL 12/12/2007**

- Seminativo sito presso il Comune di Collinas, identificato al Foglio 4, Particella 31, Classe 3, superficie 4.146 mq, Reddito dominicale 6,42 €, Reddito agrario 2,57 €.
- Pascolo sito presso il Comune di Collinas, identificato al Foglio 4, Particella 31, Classe 3, superficie 13.059 mq, Reddito dominicale 30,35 €, Reddito agrario 7,42 €.
- Pascolo arboreo sito presso il Comune di Collinas, identificato al Foglio 4, Particella 31, Classe U, superficie 9.950 mq, Reddito dominicale 17,99 €, Reddito agrario 7,71 €.

TABELLA DI VARIAZIONE del 12/12/2007 Pratica n. CA0705862 in atti dal 12/12/2007  
TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 76585.1/2007)

**BENE IMMOBILE DAL 19/04/2011**

- Pascolo sito presso il Comune di Collinas, identificato al Foglio 4, Particella 31, Classe 3, superficie 27.155 mq, Reddito dominicale 63,11 €, Reddito agrario 15,43 €.

VARIAZIONE D'UFFICIO del 19/04/2011 Pratica n. CA0167723 in atti dal 19/04/2011  
ACCORPAMENTO (n. 1692.1/2011)

**BENE IMMOBILE DAL 09/06/2011**

- Pascolo sito presso il Comune di Collinas, Ente urbano, identificato al Foglio 4, Particella 112, superficie 751 mq

Tipo Mappale del 09/06/2011 Pratica n. CA0245961 in atti dal 09/06/2011 presentato il 07/06/2011 (n. 245961.1/2011)

**INTESTATI**

Proprietà per quota 1/2 di XXX XXX nato a XXX il XXX

Proprietà per quota 1/2 di XXX nato a XXX il XXX

— dal 14/05/1985

Proprietà per quota 1/1 di XXX XXX nato a XXX il XXX

- dal 20/10/1999

**CATASTO TERRENI – N.C.T. - FG.4 - MAPPALE 113**

**Terreno**

**BENE IMMOBILE DAL 14/05/1985**

- Pascolo sito presso il Comune di Collinas, identificato al Foglio 4, Particella 31, Classe 3, superficie 27.155 mq, Reddito dominicale 63,11 €, Reddito agrario 15,43 €.

Impianto meccanografico del 14/05/1985

**BENE IMMOBILE DAL 12/12/2007**

- Seminatoivo sito presso il Comune di Collinas, identificato al Foglio 4, Particella 31, Classe 3, superficie 4.146 mq, Reddito dominicale 6,42 €, Reddito agrario 2,57 €.
- Pascolo sito presso il Comune di Collinas, identificato al Foglio 4, Particella 31, Classe 3, superficie 13.059 mq, Reddito dominicale 30,35 €, Reddito agrario 7,42 €.
- Pascolo arboreo sito presso il Comune di Collinas, identificato al Foglio 4, Particella 31, Classe U, superficie 9.950 mq, Reddito dominicale 17,99 €, Reddito agrario 7,71 €.

TABELLA DI VARIAZIONE del 12/12/2007 Pratica n. CA0705862 in atti dal 12/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 76585.1/2007)

**BENE IMMOBILE DAL 19/04/2011**

- Pascolo sito presso il Comune di Collinas, identificato al Foglio 4, Particella 31, Classe 3, superficie 27.155 mq, Reddito dominicale 63,11 €, Reddito agrario 15,43 €.

VARIAZIONE D'UFFICIO del 19/04/2011 Pratica n. CA0167723 in atti dal 19/04/2011  
ACCORPAMENTO (n. 1692.1/2011)

**BENE IMMOBILE DAL 09/06/2011**

- Pascolo sito presso il Comune di Collinas, Ente urbano, identificato al Foglio 4, Particella 113, superficie 22 mq

Tipo Mappale del 09/06/2011 Pratica n. CA0245961 in atti dal 09/06/2011 presentato il 07/06/2011 (n. 245961.1/2011)

**INTESTATI**

Proprietà per quota 1/2 di XXX XXX nato a XXX il XXX

Proprietà per quota 1/2 di XXX nato a XXX il XXX

- dal 14/05/1985

Proprietà per quota 1/1 di XXX XXX nato a XXX il XXX

- dal 20/10/1999

**CATASTO TERRENI – N.C.T. - FG.4 - MAPPALE 32**

**Terreno**

**BENE IMMOBILE DAL 14/05/1985**

- Pascolo sito presso il Comune di Collinas, identificato al Foglio 4, Particella 32, Classe 3, superficie 13.715 mq, Reddito dominicale 31,87 €, Reddito agrario 7,79 €.

Impianto meccanografico del 14/05/1985

**BENE IMMOBILE DAL 12/12/2007**

- Seminativo sito presso il Comune di Collinas, identificato al Foglio 4, Particella 32, Classe 3, superficie 3.884 mq, Reddito dominicale 5,46 €, Reddito agrario 2,38 €.

- Pascolo sito presso il Comune di Collinas, identificato al Foglio 4, Particella 32, Classe 3, superficie 49.88 mq, Reddito dominicale 11,59 €, Reddito agrario 2,83 €.
- Pascolo arboreo sito presso il Comune di Collinas, identificato al Foglio 4, Particella 32, Classe U, superficie 4.883 mq, Reddito dominicale 8,83 €, Reddito agrario 3,78 €.

TABELLA DI VARIAZIONE del 12/12/2007 Pratica n. CA0705863 in atti dal 12/12/2007  
TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 76586.1/2007)

**INTESTATI**

Proprietà per quota 1/2 di XXX XXX nato a XXX il XXX

Proprietà per quota 1/2 di XXX nato a XXX il XXX

- dal 14/05/1985

Proprietà per quota 1/1 di XXX XXX nato a XXX il XXX

- dal 20/10/1999

**CATASTO TERRENI – N.C.T. - FG.4 - MAPPALE 65**  
**Terreno**

**BENE IMMOBILE DAL 14/05/1985**

- Pascolo sito presso il Comune di Collinas, identificato al Foglio 4, Particella 65, Classe 3, superficie 83.925 mq, Reddito dominicale 195,05 €, Reddito agrario 47,68 €.

Impianto meccanografico del 14/05/1985

**BENE IMMOBILE DAL 12/12/2007**

- Seminativo sito presso il Comune di Collinas, identificato al Foglio 4, Particella 65, Classe 3, superficie 31.005 mq, Reddito dominicale 48,04 €, Reddito agrario 19,22 €.
- Pascolo arboreo sito presso il Comune di Collinas, identificato al Foglio 4, Particella 65, Classe U, superficie 52.920 mq, Reddito dominicale 95,66 €, Reddito agrario 41,00 €.

TABELLA DI VARIAZIONE del 12/12/2007 Pratica n. CA0705869 in atti dal 12/12/2007  
TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 76592.1/2007)

**INTESTATI**

Proprietà per quota 1/1 di XXX XXX nato a XXX (SU) il XXX

- sino al 05/03/1976

Proprietà per quota 4/12 di XXX nata a XXX (SU) il XXX  
Proprietà per quota 2/12 di XXX XXX nato a XXX (SU) il XXX  
Proprietà per quota 2/12 di XXX XXX nato a XXX (SU) il XXX  
Proprietà per quota 2/12 di XXX XXX nato a XXX (SU) il XXX  
Proprietà per quota 2/12 di XXX XXX nato a XXX (SU) il XXX  
- dal 06/03/1976

Proprietà per quota 1/4 di XXX XXX nato a XXX (SU) il XXX  
Proprietà per quota 1/4 di XXX XXX nato a XXX (SU) il XXX  
Proprietà per quota 1/4 di XXX XXX nato a XXX (SU) il XXX  
Proprietà per quota 1/4 di XXX XXX nato a XXX (SU) il XXX  
- dal 06/03/1976

Proprietà per quota 1/4 di XXX XXX nato a XXX (SU) il XXX  
Proprietà per quota 1/4 di XXX XXX nato a XXX (SU) il XXX  
Proprietà per quota 1/4 di XXX XXX nato a XXX (SU) il XXX  
Proprietà per quota 1/4 di XXX XXX nato a XXX (SU) il XXX  
- dal 14/04/2003  
Proprietà per quota 1/1 di XXX XXX nato a XXX il XXX  
- dal 07/11/2003

**CATASTO TERRENI – N.C.T. - FG.4 - MAPPALE 105**  
**Terreno**

BENE IMMOBILE DAL 14/05/1985

- Pascolo sito presso il Comune di Collinas, identificato al Foglio 4, Particella 62, Classe 3, superficie 36.550 mq, Reddito dominicale 164.475 €, Reddito agrario 40.205 €

Impianto meccanografico del 14/05/1985

BENE IMMOBILE DAL 28/01/1998

- Pascolo sito presso il Comune di Collinas, identificato al Foglio 4, Particella 105, Classe 3, superficie 28.290 mq, Reddito dominicale 65,75 €, Reddito agrario 16,07 €

FRAZIONAMENTO del 28/01/1998 in atti dal 28/01/1998 (n.344.1/1998)

BENE IMMOBILE DAL 12/12/2007

- Seminativo sito presso il Comune di Collinas, identificato al Foglio 4, Particella 105, Classe 3, superficie 12.124 mq, Reddito dominicale 18,78 €, Reddito agrario 7,51 €.
- Pascolo arboreo sito presso il Comune di Collinas, identificato al Foglio 4, Particella 105, Classe 3, superficie 16.166 mq, Reddito dominicale 37,57 €, Reddito agrario 9,18 €.

TABELLA DI VARIAZIONE del 12/12/2007 Pratica n. CA0705871 in atti dal 12/12/2007  
TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 76594.1/2007)

**INTESTATI**

Proprietà per quota 1/1 di XXX nato a XXX (SU) il XXX

- dal 28/01/1998

Proprietà per quota 1/1 di XXX XXX nato a XXX (SU) il XXX

- dal 07/11/2003

**ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

Dall'analisi della documentazione reperita si evincono le seguenti informazioni su:

**IMMOBILE:** Terreni ubicati in Collinas censito al N.C.T. al foglio 4, mappali 31-32-65-105

1] **TRASCRIZIONE**

Data: 05/11/1999 – Registro Particolare 20232, Registro Generale 31287  
Pubblico Ufficiale IBBA FRANCO – Rep. 53814 del 20/10/1999

**Compravendita (Collinas)**

2] **ISCRIZIONE**

Data: 20/11/2003 – Registro Particolare 5538, Registro Generale 42909  
Pubblico Ufficiale IBBA FRANCO – Rep. 66433/15919 del 07/11/2003

**Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo**

3] **TRASCRIZIONE**

Data: 20/11/2003 – Registro Particolare 29815, Registro Generale 42910  
Pubblico Ufficiale IBBA FRANCO – Rep. 66433/15919 del 07/11/2003

**Atto tra vivi - compravendita**

4] **TRASCRIZIONE**

Data: 20/11/2003 – Registro Particolare 29816, Registro Generale 42911  
Pubblico Ufficiale IBBA FRANCO – Rep. 66433/15919 del 07/11/2003

**Atto tra vivi - compravendita**

5] **ISCRIZIONE**

Data: 06/04/2004 – Registro Particolare 1925, Registro Generale 12644  
Pubblico Ufficiale IBBA FRANCO – Rep. 66433/15919 del 07/11/2003

**Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo**

6] **ISCRIZIONE**

Data: 10/01/2008 – Registro Particolare 155, Registro Generale 990  
Pubblico Ufficiale IBBA FRANCO – Rep. 4163/2007 del 14/12/2007

**Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo**

7] **TRASCRIZIONE**

Data: 26/01/2004 – Registro Particolare 1856, Registro Generale 2339  
Pubblico Ufficiale CORTE D'APPELLO DI CAGLIARI – Rep. 3/2024 del 22/01/2024

**Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**



**QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA**

Al fine di individuare correttamente lo schema storico completo, relativo ai proprietari dell'immobile oggetto dell'alienazione e verificarne la congruenza con la legislazione vigente si riportano, secondo la cronologia dei fatti, i vari passaggi di proprietà avvenuti. In data 03/09/2024 e 19/09/2024 presso la Conservatoria di Cagliari si procedeva con la ricerca negli archivi informatizzati, estraendo la documentazione aggiornata dalla quale risulta il seguente elenco sintetico delle formalità pendenti sul bene.

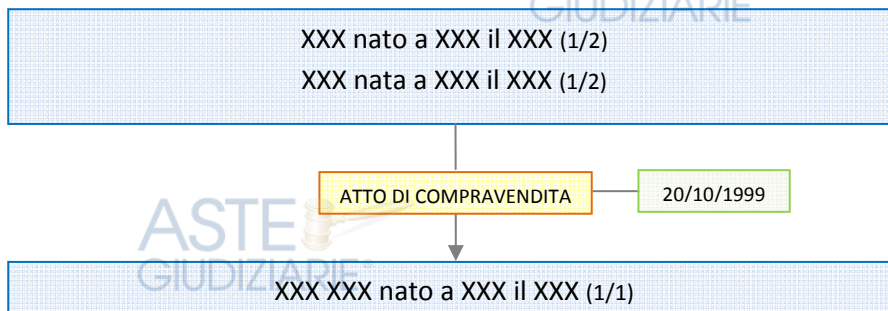
Terreni + fabbricati in Collinas, Loc. Roia Sa Murta snc, identificati al Foglio 4, Particella 32 (terreno), 111 (terreno), 112 (fabbricato categoria D10), 113 (fabbricato categoria D10)

COLLINAS - LOC. ROIA SA MURTA  
N.T.C. FG.4, PART. 32  
N.C.E.U. FG.4, PART. 111-112-113 (EX PART.31)

**A) TRASCRIZIONE**

Data: 05/11/1999 – Registro Particolare 20323, Registro Generale 31287  
Pubblico Ufficiale IBBA FRANCO – Rep. 53814 del 20/10/1999

**Atto tra vivi – Compravendita**



Terreni in Collinas, Loc. Pranu Mannu, identificati al Foglio 4, Particella 65

COLLINAS - LOC. PRANU MANNU  
N.T.C. FG.4, PART. 65

B] TRASCRIZIONE

Data: 20/11/2003 – Registro Particolare 29815, Registro Generale 42910

Pubblico Ufficiale FRANCO IBBA – Rep. 66433/15919 del 07/11/2003

Atto tra vivi – Compravendita

XXX nato a XXX il XXX (1/4)  
XXX nato a XXX il XXX (1/4)  
XXX nato a XXX il XXX (1/4)  
XXX nato a XXX il XXX (1/4)

ATTO DI COMPRAVENDITA

07/11/2003

XXX XXX nato a XXX il XXX (1/1)

Terreni in Collinas, Loc. Pranu Mannu, identificati al Foglio 4, Particella 105

COLLINAS - LOC. PRANU MANNU  
N.T.C. FG.4, PART. 105

C] TRASCRIZIONE

Data: 20/11/2003 – Registro Particolare 29816, Registro Generale 42911

Pubblico Ufficiale FRANCO IBBA – Rep. 66433/15919 del 07/11/2003

Atto tra vivi – Compravendita

XXX nato a XXX il XXX (1/1)

ATTO DI COMPRAVENDITA

07/11/2003

XXX XXX nato a XXX il XXX (1/1)

**STATO CIVILE ESECUTATO**

Il sottoscritto consulente in data 23/09/2024 ha presentato formale istanza al Comune di XXX- Stato civile/anagrafe mediante P.E.C., al fine di ottenere i seguenti documenti:

- Certificato di residenza;
- Certificato stato civile;
- Estratto del registro di matrimonio con annotazioni;

a nome e per conto di XXX XXX nato a XXX il XXX.

In data 24/09/2024 il Comune di XXX, inoltrava mediante P.E.C. allo scrivente il certificato di stato civile dell'esecutato dal quale si evince che XXX XXX è nato a XXX il XXX (Atto n. XX, parte I, serie X - anno 19XX - Comune di XX (CA) - Ufficio X - C.F. XXX), risulta coniugato con XXX a XXX (CA) e residente XXX.

Dal certificato di matrimonio di XXX XXX e XXX, si evince che lo stesso è stato celebrato in data XXX nel Comune di XXX (Anno XXX, Numero X, Parte X, Serie X, Ufficio X). E' presente una annotazione per la quale con "*dichiarazione inserita nel presente atto di matrimonio gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni*".

Si precisa che in ogni caso gli atti di compravendita dei beni oggetto di esecuzione sono stati acquisiti da XXX XXX nel 1999 e nel 2003, in data antecedente il matrimonio (2004). Dal punto di vista catastale e di pubblicità immobiliare il bene risulta di proprietà "*esclusiva*" dell'esecutato con quota 1000/1000.

2.3.

QUESITO N. 3

DESCRIZIONE GENERALE DEI BENI IMMOBILI

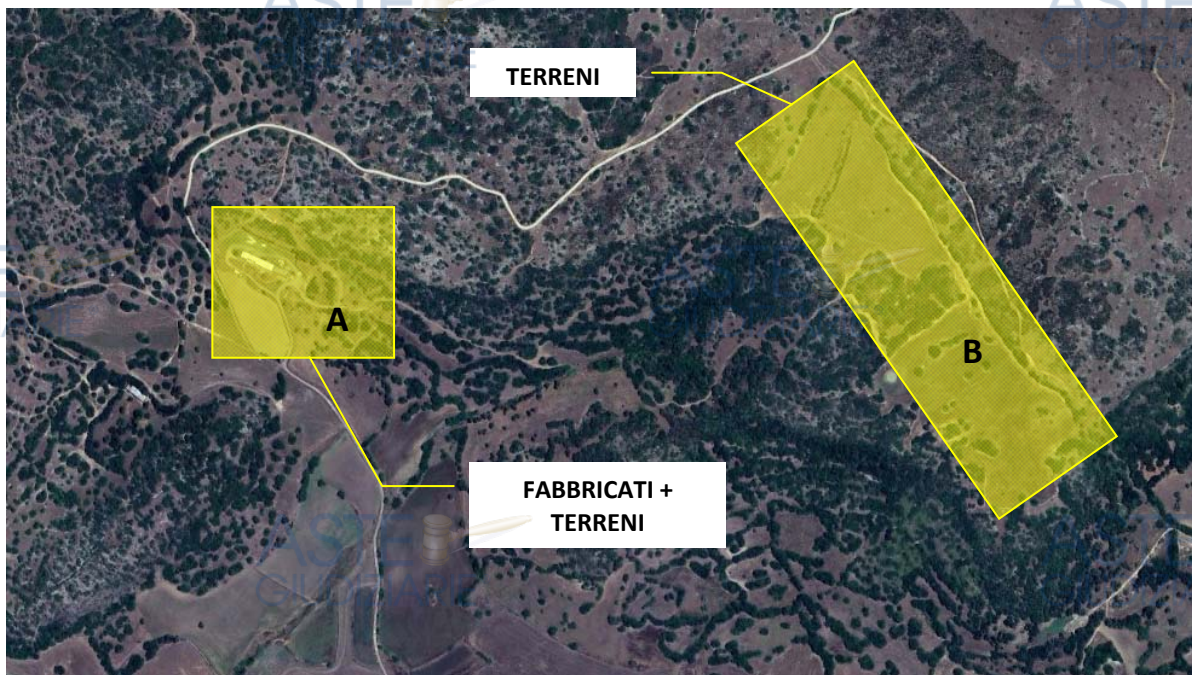


FIGURA 5 - Individuazione generale della posizione dei beni oggetto di esecuzione (ortofoto)

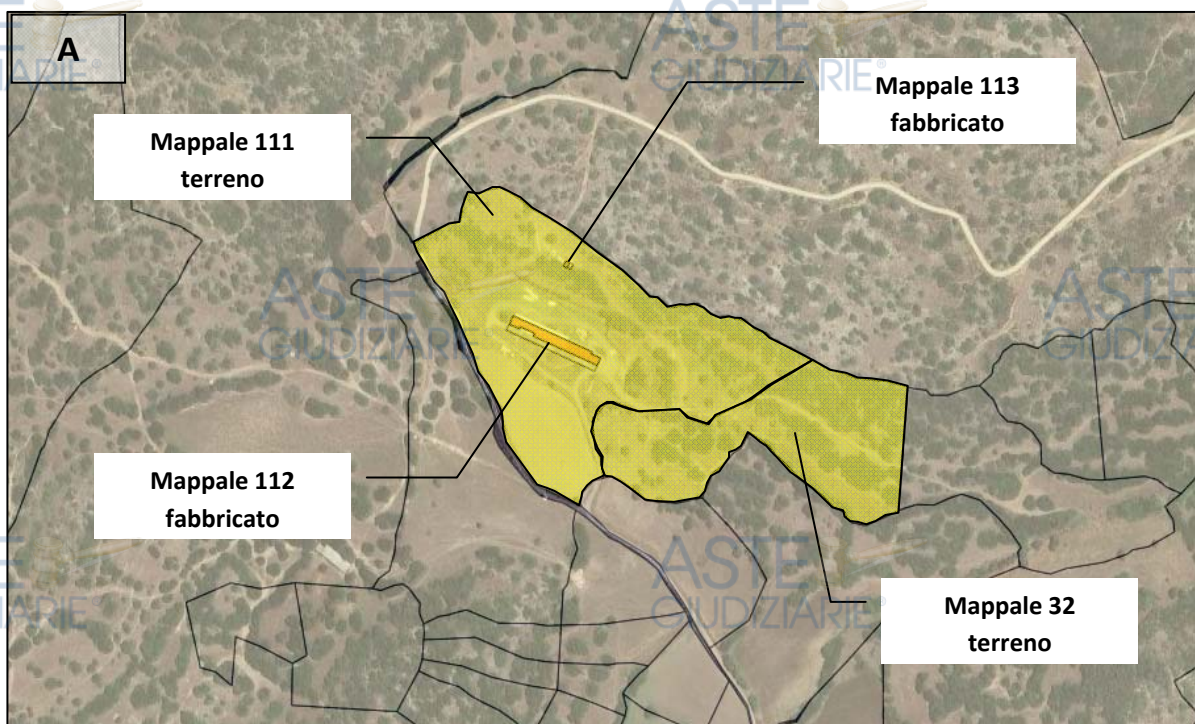


FIGURA 6 - Individuazione di dettaglio della posizione dei beni oggetto di esecuzione (ortofoto + catastale)

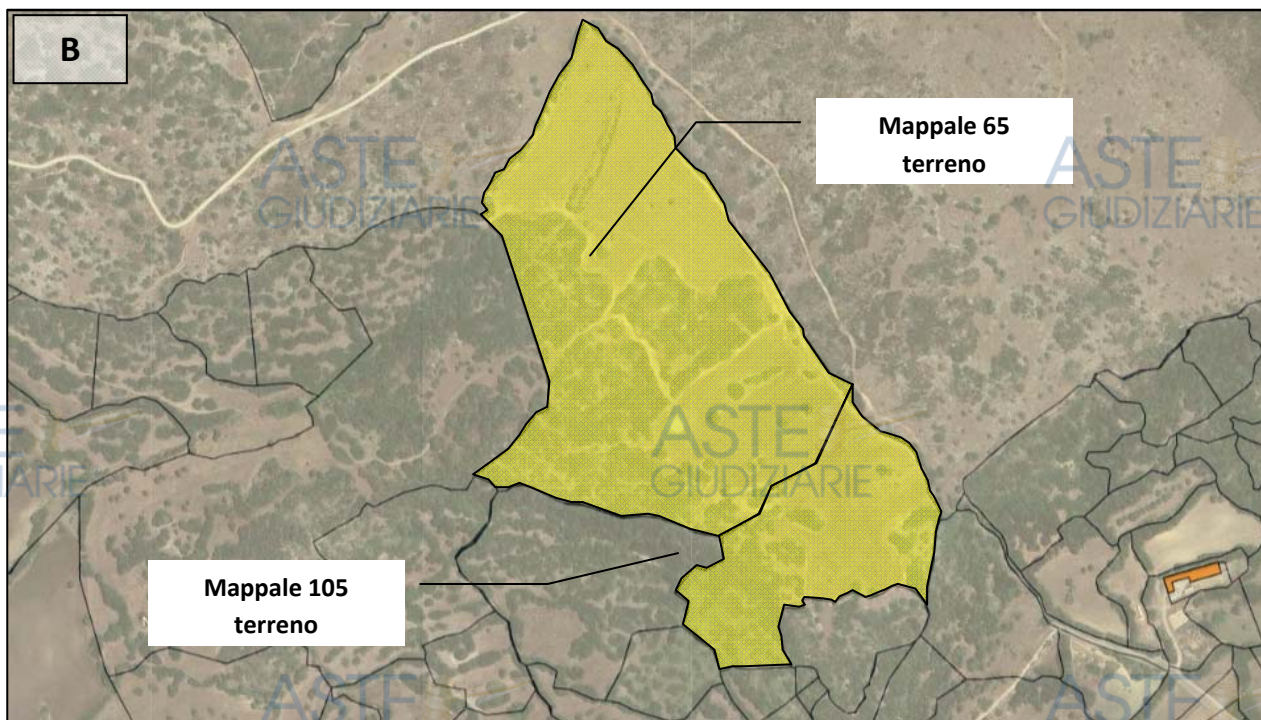


FIGURA 7 - Individuazione di dettaglio della posizione dei beni oggetto di esecuzione (ortofoto + catastale)

I beni immobili in oggetto, la cui proprietà è di XXX XXX (quota 1/1), si trovano nel Comune di Collinas ed in specifico presso aree in ambito agricolo distanti dal centro urbano; i beni sono posizionati in due differenti zone (**Figura 6**). Una parte dei beni consiste in due fabbricati ad uso produttivo (ovili, depositi attrezzi, sala attesa, sala mungitura, sala latte, disimpegno, servizio igienico e vano motore + un vano motori in un secondo volume poco distante) ubicati in zona "Roia Sa Murta" mentre la residua parte dei beni consiste in due terreni incolti privi di fabbricati in zona "Pranu Mannu". L'attuale configurazione edilizia dei fabbricati ad uso produttivo e la disposizione dei vani interni, risulta pressoché aderente con quanto indicato nel progetto di ampliamento del fabbricato ad uso "Allevamento ovino da latte - REG. CEE 2018/93" con Concessione Edilizia n.23 del 16/06/1999 e con Variante n.01 del 04/01/2001. La zona in cui ricadono i fabbricati in oggetto, presenta una morfologia prettamente collinare mentre i terreni in zona Pranu Mannu in area pressoché pianeggiante; i beni risultano ubicati quasi totalmente in zona H2 (zona di rispetto) e alcune porzioni in zona H1 (zona di rispetto) e zona E2 (zona agricola) per lo più contraddistinta dalla presenza di terreni in parte incolti e in parti con colture.

**DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEI FABBRICATI****MAPPALE 112 - MAPPALE 113**

Il **bene principale** (mappale 112) è costituito da due ovili, due depositi attrezzi, sala attesa, sala mungitura, sala latte, disimpegno, servizio igienico e vano motori (**Figura 7**). L'accesso al bene è diretto dal terreno che circonda il volume. Il **bene secondario** (mappale 113) costituito da un vano motori, è ubicato in area poco distante e raggiungibile dal bene principale mediante un percorso pedonale acclive che porta ad un terrazzamento. L'area presenta una delimitazione caratterizzata dalla presenza di muretti a secco, da recinzione metallica e da sistemazione naturale. Entrambi i beni sono raggiungibili anche con automezzo. In posizione adiacente il **vano motori** (mappale 113) si rileva la presenza di un basamento in calcestruzzo che sostiene dei serbatoi in cls e in materiale plastico.

**FIGURA 8** - Prospetto principale fabbricato + terreno.**FIGURA 9** - Prospetto principale vano motori.**STATO CONSERVATIVO**

Il **bene principale** (mappale 112) si presenta internamente in discreto stato di manutenzione e conservazione, caratterizzato da alcuni particolari che ne mostrano l'utilizzo frequente nelle attività di lavorazione del latte e nella presenza di animali. La parte esterna dell'edificio è in sufficiente stato conservativo, anche se presenta alcuni segni di degrado dovuti all'azione degli agenti atmosferici, episodi di infiltrazione di acque oltreché porzioni in cui è assente la parete muraria che è stata sistemata con apposizione di materiali provvisori o risulta priva di

intonaco. Il fabbricato risulta essere quasi completamente intonacato e rifinito con tinteggiatura a tinte verdi nella parte esterna, ad eccezione della zona degli ovili e dei depositi attrezzi in cui è assente la tinteggiatura. Le murature all'interno sono allo stesso modo intonacate e tinteggiate di bianco, ad eccezione della parte interna degli ovili priva di intonaco con mattone a vista tinteggiato. Sono presenti localizzati segni di deterioramento delle murature per ciò che riguarda il quadro fessurativo, ma di entità non critica e per lo più riguardanti lo strato superficiale della finitura. Le aperture dell'immobile verso l'esterno non presentano alcuna rifinitura particolare e, ad occhio, alcun grave difetto evidente.

I pavimenti dei locali sono realizzati con un battuto di cemento e privi di finitura con mattonelle, ad eccezione della sala attesa, sala mungitura, sala latte, camera, disimpegno, servizio igienico e vano motori che sono dotate di pavimento con mattonelle rettangolari in grès porcellanato di color rosso che si presentano in buono stato di conservazione.

L'ambiente nel suo complesso presenta uno stato di utilizzo compatibile con le attività svolte; le rifiniture risultano di sufficiente qualità e ben realizzate. I rivestimenti delle pareti verticali sono presenti solamente nella sala attesa, sala mungitura, sala latte, camera, disimpegno e servizio igienico e sono in buono stato conservativo con gli elementi ben connessi alla muratura. Gli infissi esterni laddove presenti, sono in alluminio con vetro singolo o con plexiglass, mentre le porte sia interne che esterne sono tutte in materiale metallico; gli impianti idrici così come quelli elettrici del tipo "esterni" si presentano di moderna realizzazione. I pluviali, presenti solo nella tettoia fronte deposito attrezzi, sono apparentemente in discreto stato manutentivo e ben connessi alla struttura.

**Il vano motori** (mappale 113) consiste in una struttura in muratura e copertura a due falde. L'esterno del fabbricato è intonacato e tinteggiato con cromatismi sul verde, mentre all'interno è intonacato ma privo di tinteggiatura. Il pavimento è in cemento battuto e non vi sono rivestimenti a parete. Gli infissi sono del tipo in alluminio in vetro singolo o direttamente dotati di una griglia con fori per permettere l'aerazione del vano interno. La porta di ingresso è in materiale metallico.

#### **PARTI COMUNI**

Il **bene principale** in oggetto consiste in un aggregato edilizio costituito da diversi vani connessi all'attività artigianale di produzione del latte; l'unità immobiliare nella sua globalità si estende su un solo livello. Il bene è raggiungibile mediante accesso diretto dal piazzale pedonale. Allo stesso modo il vano motori è una struttura indipendente su un solo livello che presenta in

posizione adiacente un basamento su cui sono posati alcuni serbatoi per l'acqua. Non vi sono parti comuni in quanto tutto il lotto e relativi fabbricati sono di proprietà esclusiva.

#### **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

Non si rilevano servitù né utilizzi di altro tipo.

#### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

##### **FONDAZIONE**

Dai documenti estratti dall'Ufficio Tecnico del Comune di Collinas, non è stato possibile reperire informazioni dettagliate sulle fondazioni presenti. Si evince solamente dal progetto di ampliamento del fabbricato del 1999 che in corrispondenza dei pilastri di base sono state realizzate delle fondazioni di tipo diretto, le cui dimensioni non sono note e la cui rappresentazione grafica nei predetti documenti è chiaramente schematica.

##### **STRUTTURA**

Dai medesimi documenti e dal rilievo eseguito in sito, si è potuto rilevare che la struttura dell'edificio è interamente realizzata in muratura portante e in alcune zone pilastri in cemento armato ; si osservano murature in laterizio, altre in blocco di calcestruzzo e alcune porzioni in pietra naturale. I solai sono differenziati per porzioni; il deposito attrezzi n.1 presenta una copertura ad una falda non visibile per la presenza di un solaio di interpiano, che separa la parte inferiore da un ulteriore livello che può essere individuato in un sottotetto, nel quale si osservano manifestazioni infiltrative. Dall'esterno si rinviene la presenza di elementi portanti in legno con completamento di chiusura in pannelli ondulati in fibrocemento a formare una falda inclinata. La copertura ad una falda del deposito attrezzi n.2 e degli ovili è realizzata con una doppia orditura di elementi in acciaio e completamento ancora con pannelli ondulati in fibrocemento. Tutta la parte restante presenta una struttura portante a formare ancora una falda, costituita da una doppia orditura di elementi in acciaio di moderna concezione e completamento con lamiera grecata. E' inoltre presente una tettoia in posizione adiacente il deposito attrezzi n.1, realizzata con travi in legno e completata con coppi. Il vano motori in posizione poco distante, è dotato invece di copertura a due falde in latero-cemento con completamento in coppi; la struttura è in muratura portante.



**ALTEZZE**

Il bene principale è costituito da diversi vani, ognuno con differenti altezze in riferimento agli altri adiacenti e tutti dotati di coperture ad una falda ma con diversi orientamenti. L'altezza massima rilevata è del deposito attrezzi n.1 pari a 4,35 m. Il vano motori presenta una copertura a due falde inclinate con altezza di colmo pari 2,65 m e altezza minima pari a 2,29 m.

**MURATURE**

Le murature di tamponamento del bene principale si trovano in sufficiente stato manutentivo, sia nella parte interna che in quella esterna, per quanto compete la parte della sala attesa, sala mungitura, sala latte, disimpegno, servizio igienico, camera e vano motore; le stesse sono intonacate e tinteggiate di colore verde all'esterno e di bianco all'interno. La muratura esterna presenta ammaloramento della fascia inferiore della muratura (altezza da terra di circa 40 cm) per effetto degli agenti atmosferici. Nella sala attesa e sala mungitura si rinvencono episodi murari di tipo infiltrativo con disgregamento della tinta. La parte destinata ad ovile è realizzata con blocchi in cls, in parte dotati di intonaco e in parte privi dello stesso, mentre i pilastri di sostegno della copertura sono rifiniti con intonaco e tinta di colore bianco. Si osservano in vari ambienti diverse lesioni nelle murature intonacate di differente conformazione, ampiezza ed apertura. I depositi attrezzi hanno murature intonacate ma non tinteggiate ed evidenziano nelle pareti esterne locali lesioni della parte superficiale della muratura e disgregamenti oltre che danneggiamenti localizzati, con mancanza completa di tamponatura per effetto presumibile della rimozione di un caminetto. Gli spessori rilevati delle murature di tamponamento sono pari a circa 22÷24 cm. La tettoia che copre una porzione di area in posizione adiacente il primo deposito attrezzi poggia in parte sulla struttura portante principale e poi su pilastri. Le murature del vano motori presentano spessore pari a circa 20÷22 cm.

Le murature interne della sala attesa, sala mungitura, sala latte, servizio igienico e disimpegno sono rifinite con rivestimento in piastrelle a parete. Tali rivestimenti si rinvencono in tutte le pareti dei predetti vani per una quota che dal pavimento si estende sino a circa 2,0 m di altezza. Nel servizio igienico è stato realizzato un elemento verticale in muratura al fine di delimitare una superficie da destinare a doccia. Le aperture verso l'esterno non presentano alcuna particolare rifinitura (elementi in pietra, ...) che ne delimiti l'ingombro se non, laddove presenti, soglia o davanzale realizzati con elementi in marmo di colore chiaro.

**RIVESTIMENTI**

La tipologia della pavimentazione e i relativi cromatismi si differenziano per ciascun vano. I pavimenti dei locali sono realizzati mediante un fondo di cemento e privi di finitura con mattonelle, ad eccezione della sala attesa, sala mungitura, sala latte, camera, disimpegno, servizio igienico e vano motore che sono state rifinite con pavimento in mattonelle rettangolari in grès porcellanato di colore rosso. I rivestimenti delle pareti verticali sono stati posati solamente nella sala attesa, sala mungitura, sala latte, disimpegno e servizio igienico e si trovano in buono stato conservativo con gli elementi ben connessi alla muratura, di forma quadrata e con cromatismi sul chiaro.

Il vano motori presenta pavimentazione in cemento e tutte le pareti interne ed esterne sono intonacate: esse sono tinteggiate di verde nella parte esterna e priva di finitura cromatica all'interno.

**SANITARI - SERRAMENTI**

I sanitari del servizio igienico si presentano in buono stato di conservazione. I serramenti esterni sono tutti in alluminio di colore chiaro dotati di soglie in marmo; tutte le finestre sono in vetro singolo o plexiglass. Le porte interne ed esterne, tutte del tipo ad anta battente, ad eccezione della porta interna della sala latte che è del tipo scorrevole, sono in metallo (in genere sono apribili in due porzioni separate, inferiore e superiore) ad eccezione del servizio igienico che presenta un serramento in PVC bianco del tipo cieco. Uno dei due ovili, ubicati in posizione adiacente, è dotato di cancello metallico scorrevole con altezza pari a circa 1,50 m che delimita il vano per mezzo di una muratura della medesima altezza. Il vano motori è dotato di porta di ingresso a battente del tipo metallico; un infisso è in alluminio in vetro singolo mentre gli altri due sono chiusi da una griglia metallica traforata.

**SCALE**

Non si rileva la presenza di alcun scala. Tutti i vani si trovano al piano terra e sono perfettamente raggiungibili dal piazzale. Il deposito attrezzi n.1 presenta un sottotetto nel quale però non si è rilevata la presenza di alcuna scala al fine di ottenere il necessario collegamento; medesima situazione si presenta per il sottotetto nella zona del servizio igienico.

**TERRAZZA - BALCONE - CORTILE**

E' presente un'area coperta da elementi in legno con completamento in lastre ondulate (presumibilmente cemento-amianto) sostenute da pilastri in muratura, in corrispondenza del deposito attrezzi n.1.

**DOTAZIONI CONDOMINIALI**

Non vi è alcuna gestione condominiale in quanto si tratta di un'azienda artigiana di produzione del latte di proprietà esclusiva.

**CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE**

I fabbricati non sono dotati di alcun impianto di riscaldamento e/o raffrescamento. L'impianto idrosanitario del servizio igienico è ad adduzione diretta dai serbatoi posti in una zona altimetrica superiore rispetto al fabbricato principale e nello specifico in posizione adiacente il vano motori. L'acqua viene fornita ai serbatoi (tre di forma cubica in calcestruzzo e tre del tipo in polietilene) che vengono sistematicamente riforniti da autocisterna; non risulta presente l'acqua calda sanitaria. Gli impianti idrico ed elettrico ad un prima vista sembrano funzionanti. L'impianto elettrico autonomo possiede quadro elettrico murato nella sala latte per il fabbricato principale mentre per il vano motori si trova al suo interno; i fili passano esternamente alla muratura e la rete di illuminazione, servizi generali, prese, interruttori sono in quantità adeguata per il tipo di esercizio. Non è stato possibile reperire le certificazioni di regolare esecuzione degli impianti. Il servizio igienico è dotato di lavabo, vaso, bidet e doccia.

**CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE**

Il fabbricato principale è strutturato in maniera da poter rendere il più efficiente possibile le attività di produzione per le quali è stato realizzato. La disposizione dei vani è così strutturata: due depositi attrezzi di cui uno dotato di tettoia in legno che rende più agevole e confortevole l'ingresso, due ovili di cui uno completamente aperto su un lato e un secondo delimitato da un muro di recinzione di altezza pari a circa 1,5 m dal p.c. e dotato di cancello metallico di tipo scorrevole, una sala attesa, una sala mungitura, una sala latte oltre che una camera, un servizio igienico con disimpegno, un vano motore. La quasi totalità delle aperture è esposta a sud-ovest.

### CARATTERISTICHE POSIZIONALI ESTRINSECHE

I fabbricati risultano ubicati nella zona agricola di Collinas a circa 4,5 km dal paese ed in particolare in zona di rispetto H2 dal punto di vista urbanistico; dal punto di vista morfologico l'area presenta delle acclività anche accentuate in una zona caratterizzata esclusivamente da terreni agricoli.

### DESCRIZIONE DEI TERRENI

#### MAPPALE 32-65-105-111

I terreni oggetto di esecuzione sono suddivisi in due zone distanti circa 700 in linea d'aria. Il mappale 111 è l'area sulla quale son stati realizzati i fabbricati e al quale è adiacente il mappale 32. Tali terreni si sviluppano su un'area acclive e si presentano su terrazzamenti, due dei quali ospitano i due fabbricati. Non risultano essere coltivati e si denota la presenza di vegetazione autoctona e arbusti. I confini sono delimitati da rete metallica sorretta da ritti in acciaio e si rinvencono due ingressi carrabili; uno a valle con cancello in legno e uno a monte con scorrevole in acciaio su muratura.

I mappali 65 e 105 allo stesso modo sono ubicati in posizione adiacente reciproca. Si presentano pressoché incolti e caratterizzati dalla presenza di vegetazione secca, di arbusti verdi tipici

della zona e alberi. Al loro interno si rilevano diverse presenze di pietrame di varia pezzatura. Il lotto è delimitato in parte mediante recinzione metallica e in parte, oltre che dalla vegetazione stessa, anche dai tipici muretti cosiddetti "a secco".



FIGURA 10 - Mappali 32-111.



FIGURA 11 - Mappali 65-105.

Il collegamento tra i due lotti di terreno (zona Roia Sa Murta e zona Pranu Mannu) appare articolato, per l'orografia del terreno ma anche per la conformazione tortuosa dei percorsi, ma risulta percorribile attraverso delle strade di campagna che sono state sistemate con fondo in cemento.

**2.4. QUESITO N. 4**

Nell'atto di pignoramento si definiscono i beni oggetto del procedimento, in particolare:

- Fabbricato censito al N.C.E.U. al foglio 4, mappale 112, categoria D10;
- Fabbricato censito al N.C.E.U. al foglio 4, mappale 113, categoria D10;
- Terreno censito al N.C.T. al foglio 4, mappale 32, superficie 13.715 m<sup>2</sup>;
- Terreno censito al N.C.T. al foglio 4, mappale 65, superficie 83.925 m<sup>2</sup>;
- Terreno censito al N.C.T. al foglio 4, mappale 105, superficie 28.290 m<sup>2</sup>;
- Terreno censito al N.C.T. al foglio 4, mappale 111, superficie 26.832 m<sup>2</sup>.

Allo stato attuale, nelle visure, i beni presentano gli stessi identificativi catastali contenuti nell'atto di pignoramento, a seguito del Tipo Mappale del 09/06/2011 Pratica n.CA0245961 in atti dal 09/06/2011 presentato il 07/06/2011 (n.245961.1/2011) e del Frazionamento del 28/01/1998 in atti dal 28/01/1998 (n.344.1/1998).

I dati indicati nella documentazione agli atti possono essere considerati corretti, in quanto le particelle indicate sono le medesime rilevate negli archivi dell'Agenzia del Territorio.

Durante le operazioni peritali di verifica, si è potuto attestare che i fabbricati sono ubicati e conformati come individuato nella planimetria catastale; ciò indica che la situazione catastale risulta essere aggiornata con lo stato di fatto. Pertanto è possibile affermare che i dati presenti negli atti dell'esecuzione consentono, l'individuazione dei beni e la descrizione sintetica e si può attestare che i dati dei beni contenuti nel pignoramento e gli identificativi catastali corrispondono a quelli attuali. Dall'analisi dei documenti esecutivi agli atti, dalle ricerche catastali e ipotecarie del bene in oggetto effettuate dal sottoscritto C.T.U., si è rilevato che i beni, all'atto di acquisto a favore del debitore **XXX XXX** nato a XXX il XXX, C.F. XXX, sono così censiti:

- Atto di compravendita del 20/10/1999, Rep. n.53814, trascrizione del 05/11/1999, Reg. Part. 20232, Reg. Gen. 31287, risultano censiti al N.C.T. del Comune di Collinas al foglio 4, mappale 31 (poi 111, 112 e 113) e 32;
- Atto di compravendita del 07/11/2003, Rep. n. 66433/15919, trascrizione del 20/11/2003, Reg. Part. 29815, Reg. Gen. 42910, risultano censiti al N.C.T. del Comune di Collinas al foglio 4, mappale 65;
- Atto di compravendita del 07/11/2003, Rep. n. 66433/15919, trascrizione del 20/11/2003, Reg. Part. 29816, Reg. Gen. 42911, risultano censiti al N.C.T. del Comune di Collinas al foglio 4, mappale 105.

## 2.5.

## QUESITO N. 5

In data 03/09/2024, 10/09/2024 e 16/09/2024 il sottoscritto C.T.U. effettuava accesso presso l'Agencia del Territorio competente, al fine di verificare ed acquisire tutta la documentazione catastale riguardante l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva.

Dall'analisi della documentazione si sono potute trarre le seguenti conclusioni:

STATO	DESCRIZIONE
✓	Gli <b>identificativi catastali (visura immobile)</b> della proprietà sono corretti e congrui con i dati contenuti nella documentazione agli atti (pignoramento) e rispetto alla situazione reale. Il soggetto intestato è XXX XXX così come agli atti.
✓	L' <b>estratto di mappa</b> relativo ai fabbricati (mappale 112-113 al foglio 4 al N.C.T.) appare essere coerente con lo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo effettuato dal sottoscritto C.T.U.. I terreni presentano globalmente una conformazione congrua con quanto dichiarato.
✓	La <b>planimetria catastale</b> è coerente con lo stato di fatto rilevato dal medesimo C.T.U., in occasione del sopralluogo effettuato presso i beni.

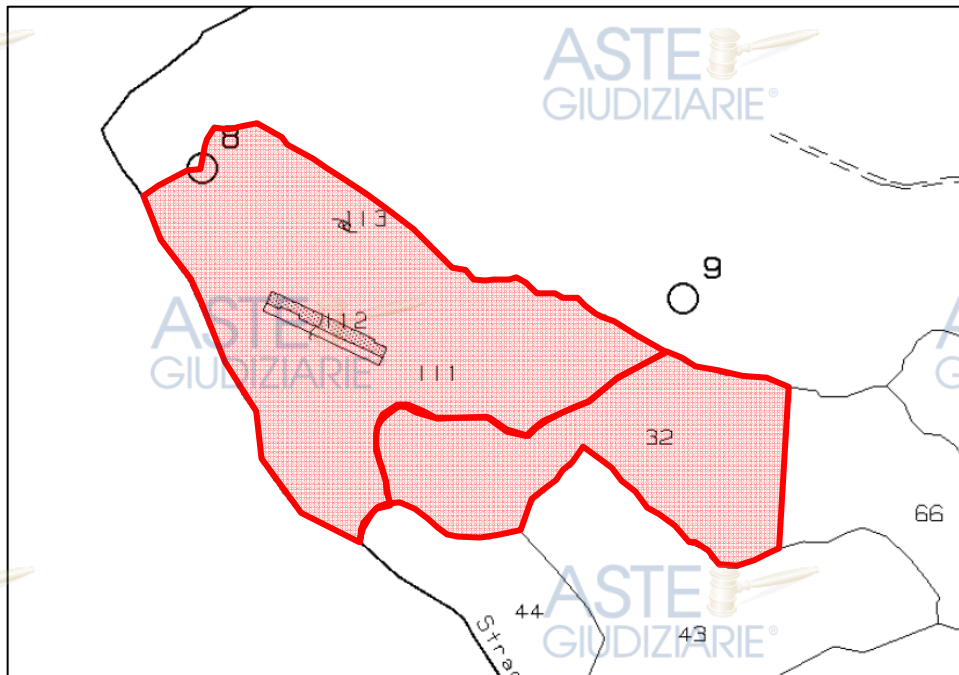


FIGURA 12 - Estratto di mappa catastale. Indicazione della conformazione del lotto.

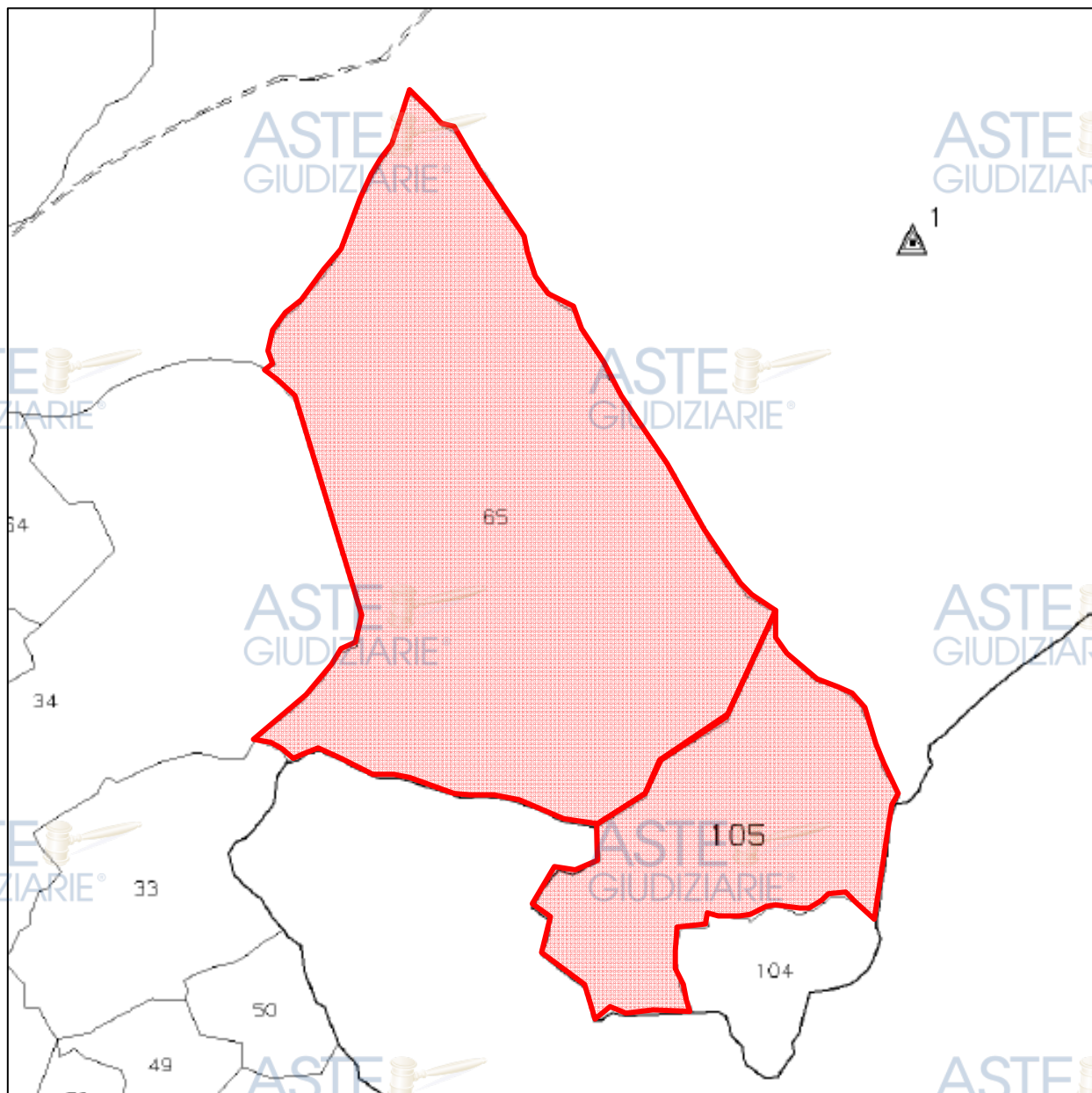


FIGURA 13 - Estratto di mappa catastale. Indicazione della conformazione del lotto.



MAPPALE 112

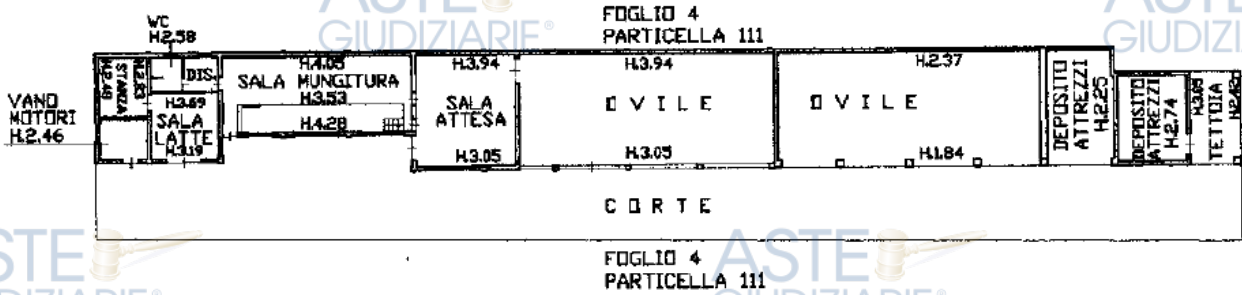


FIGURA 14 - Planimetria catastale con indicazione della sagoma del fabbricato principale.

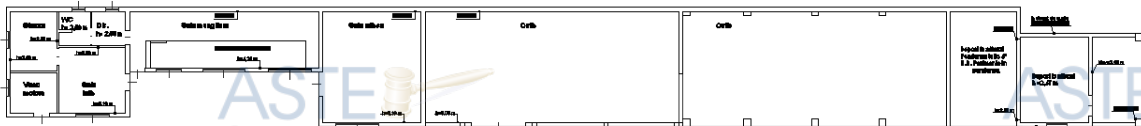


FIGURA 15 - Planimetria stato di fatto con indicazione della sagoma dell'immobile.

MAPPALE 113

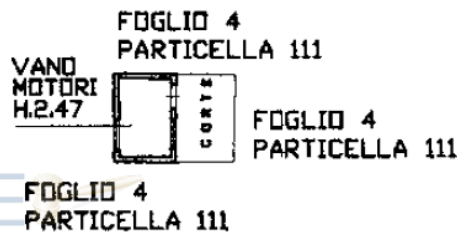


FIGURA 16 - Planimetria catastale con indicazione della sagoma del vano motori.

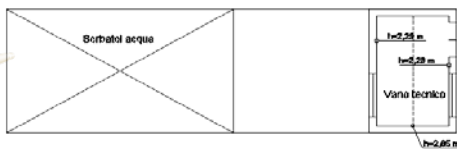


FIGURA 17 - Planimetria stato di fatto con indicazione della sagoma del vano motori e serbatoi.

**2.6. QUESITO N. 6****2.6.1. DESCRIZIONE DEL CONTESTO****1**

FABBRICATI AD USO PRODUTTIVO - LOCALITÀ ROIA SA MURTA

I fabbricati insistono su un'area compresa nella Zona Omogenea H (sottozona H2) – Zona di pregio paesaggistico del Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) del Comune di Collinas.



**FIGURA 18** – Fotografia aerea dell'area di ubicazione dei fabbricati presso il Comune di Collinas.  
(Anno 2024 – Fonte: Google Earth)

Per tale zona, le Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) agli artt. 1 e 17 indicano quanto segue:

**CAPO I**

[...]

**Art. 1 - ZONIZZAZIONE**

*La localizzazione e la perimetrazione delle zone omogenee sono definite di norma con riferimento a limiti fisici naturali (corsi d'acqua) o manufatti (viabilità, muri di sostegno, recinzioni, ecc.), in coincidenza, ove è possibile, con le dividenti catastali; in caso di perimetrazione di ambiti non significativamente evidenti dal punto di vista fisico o modestamente difformi dalle delimitazioni dei confini catastali, fanno fede questi ultimi. Per quanto non espressamente indicato negli articoli che seguono, le norme relative alle zone suddette sono integrate dalle disposizioni di cui al D.A. 20/12/83 n. 2266/U. Per la stesura della zonizzazione si è fatto riferimento all'art. 3 del D.A. 2266/U del 20/12/1983, integrate con le categorie ed*

*i tematismi del PPR. Al fine di rendere più agevole l'integrazione normativa dettata dalle prescrizioni delle Norme Tecniche di Attuazione del PPR, si sono distinte pertanto le seguenti zone:*

[...]

**ZONA H - SALVAGUARDIA**

*Sono le parti del territorio non classificabili secondo i criteri in precedenza definiti e che rivestono un particolare valore speleologico, archeologico, paesaggistico o di particolare interesse per la collettività, quali fascia costiera, fascia attorno agli agglomerati urbani, fascia di rispetto cimiteriale, fascia lungo le strade statali provinciali e comunali.*

**Art. 17. - ZONA H DI RISPETTO**

*Le parti del territorio che rivestono un particolare pregio ambientale, naturalistico, archeologico o di rilevante importanza per la collettività; si suddivide nelle "sottozone" H1, H2, H3, secondo la seguente definizione La zona H è suddivisa nelle seguenti sottozone:*

- H1 - Zona archeologica;
- H2 - Zona di pregio paesaggistico;
- H3 - Zona di salvaguardia ambientale.

*Nella zona H sono consentiti unicamente interventi compatibili con le esigenze degli ambienti e degli impianti da salvaguardare e con le visuali da intercettare o da non ostruire.*

**SOTTOZONA H2 – ZONA DI PREGIO PAESAGGISTICO**

*In tale sottozona, nei terreni attualmente inedificati, sarà possibile la realizzazione di un locale appoggio di altezza massima m 3,50 e superficie lorda mq 20. L'indice territoriale massimo è 0,001 mc/mq. E' possibile la deroga, ai sensi dell'art. 16 della l. 6 agosto 1967, n. 765, limitatamente ad edifici, attrezzature ed impianti pubblici. Sono ammesse di norma soltanto le coltivazioni agrarie, nei terreni attualmente coltivati, che non comportino aratura profonda, la conservazione dei boschi e alberature esistenti o la realizzazione di nuove piantumazioni costituite da essenze indigene, la manutenzione e sistemazione igienica dei fabbricati esistenti ed il completamento degli impianti e opere pubbliche esistenti. E' vietato il taglio della macchia mediterranea che non sia funzionale alla valorizzazione ed al miglioramento vegetativo delle essenze arboree pregiate. E' altresì vietato lo spietramento nei terreni attualmente non coltivati. Nei terreni attualmente utilizzati per l'agricoltura è vietato qualunque miglioramento fondiario che preveda la modifica dell'orografia dei terreni. Qualunque proposta di modificazione dell'ambiente, nelle aree ricadenti in zona H5, ancorché rientrante nella fattispecie di cui al comma 1 del presente articolo, dovrà essere comunque autorizzato dal Sindaco. Alla domanda dovrà essere allegata una relazione di un tecnico abilitato e fotografie a colori di formato non inferiore a cm 10x15 in numero sufficiente ad individuare compiutamente l'area dell'intervento. Per gli edifici esistenti sono consentite le seguenti opere: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione*

*edilizia, come definiti dall'art. 31 della Legge 5 agosto 1978, n° 457; Qualora l'edificio abbia copertura piana, sarà possibile la realizzazione di un tetto di pendenza non superiore al 35% e non inferiore al 25%. L'altezza massima, dall'estradosso del solaio piano al colmo non potrà superare metri 2,00.*

**Art. 18. - NORME PARTICOLARI ZONA H2/H3**

*In materia di patrimonio edilizio pubblico e privato nelle aree sono consentiti inoltre:*

- a. la demolizione di edifici senza possibilità di ricostruzione nello stesso sito e sempre a condizione che i lavori non creino ostacoli al regolare deflusso delle acque;*
- b. la riparazione di edifici esistenti danneggiati da calamità naturali, compatibilmente con le norme nazionali e regionali vigenti, a condizione che non si tratti di ricostruzione anche parziale;*
- c. le opere di manutenzione ordinaria degli edifici;*
- d. le opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo degli edifici;*
- e. gli interventi per ridurre la vulnerabilità degli edifici esistenti e migliorare la tutela della pubblica incolumità all'interno delle residenze civili e delle costruzioni adibite a servizi, con possibile aumento di superficie utile non superiore a quella allagabile e con contestuale dismissione dei piani interrati e dei piani terra, purché lo studio di compatibilità idraulica accerti l'idoneità strutturale degli elementi portanti;*
- f. gli interventi di adeguamento igienico-sanitario degli immobili adibiti a residenza anche stagionale o a servizi, con particolare riferimento a quelli resi obbligatori da norme di legge statale o regionale ovvero a quelli indispensabili per garantirne la funzione collegata alla destinazione d'uso, con realizzazione dei relativi volumi tecnici indispensabili;*
- g. le opere di adeguamento richieste dalla normativa in materia di protezione dai terremoti, sicurezza ed igiene sul lavoro, superamento delle barriere architettoniche, prevenzione degli incendi, tutela di beni archeologici, storici, artistici e culturali, con realizzazione dei relativi volumi tecnici indispensabili;*
- h. i mutamenti di destinazione d'uso compatibili con gli elementi formali e strutturali degli edifici a condizione che non sia incrementato neppure uno dei fattori che concorrono a determinare il rischio specifico nella formulazione di cui al punto 2.1 del D.P.C.M. 29.9.1998;*
- i. la realizzazione e l'integrazione di impianti privati di depurazione, di apparecchiature tecnologiche, di impianti per l'impiego di fonti energetiche rinnovabili e per il contenimento dei consumi energetici, unitamente alla realizzazione dei connessi volumi tecnici, a condizione che si tratti di interventi a servizio di singoli edifici, conformi agli strumenti urbanistici e valutati*

*indispensabili per la funzionalità degli edifici o vantaggiosi dall'autorità competente per la concessione o l'autorizzazione;*

- j. le opere di sistemazione e manutenzione di superfici scoperte di edifici esistenti, compresi rampe di accesso, recinzioni, muri a secco, contenimenti in pietrame, terrazzamenti, siepi, impianti a verde;*
- k. la realizzazione di ricoveri mobili per animali da allevamento, di manufatti mobili adibiti a ricovero transitorio degli addetti alle attività pastorali, di manufatti per il foraggiamento della selvaggina.*

*In materia di infrastrutture a rete o puntuali pubbliche o di interesse pubblico sono consentiti:*

- a. gli interventi di manutenzione ordinaria;*
- b. gli interventi di manutenzione straordinaria;*
- c. gli interventi di adeguamento per l'integrazione di innovazioni tecnologiche;*
- d. gli interventi di adeguamento per la sicurezza di esercizio richiesti da norme nazionali e regionali;*
- e. gli interventi di ampliamento e ristrutturazione di infrastrutture a rete e puntuali riferite a servizi pubblici essenziali non delocalizzabili, che siano privi di alternative progettuali tecnicamente ed economicamente sostenibili e siano dichiarati essenziali;*
- f. la ricostruzione di infrastrutture a rete distrutte o danneggiate da calamità naturali, fatti salvi i divieti di ricostruzione stabiliti dall'articolo 3-ter del decreto legge n. 279/2000 convertito con modificazioni dalla legge n. 365/2000;*
- g. le nuove infrastrutture a rete o puntuali previste dagli strumenti di pianificazione territoriale e dichiarate essenziali e non altrimenti localizzabili;*
- h. allacciamenti a reti principali e nuovi sottoservizi a rete interrati lungo tracciati stradali esistenti, ed opere connesse compresi i nuovi attraversamenti;*
- i. i nuovi interventi di edilizia cimiteriale purché realizzati nelle porzioni libere interne degli impianti cimiteriali esistenti;*
- j. nuove infrastrutture, strutture di servizio ed insediamenti mobili, preferibilmente provvisori, destinati ad attrezzature per il tempo libero, la fruizione occasionale dell'ambiente naturale, le attività sportive e gli spettacoli all'aperto.*

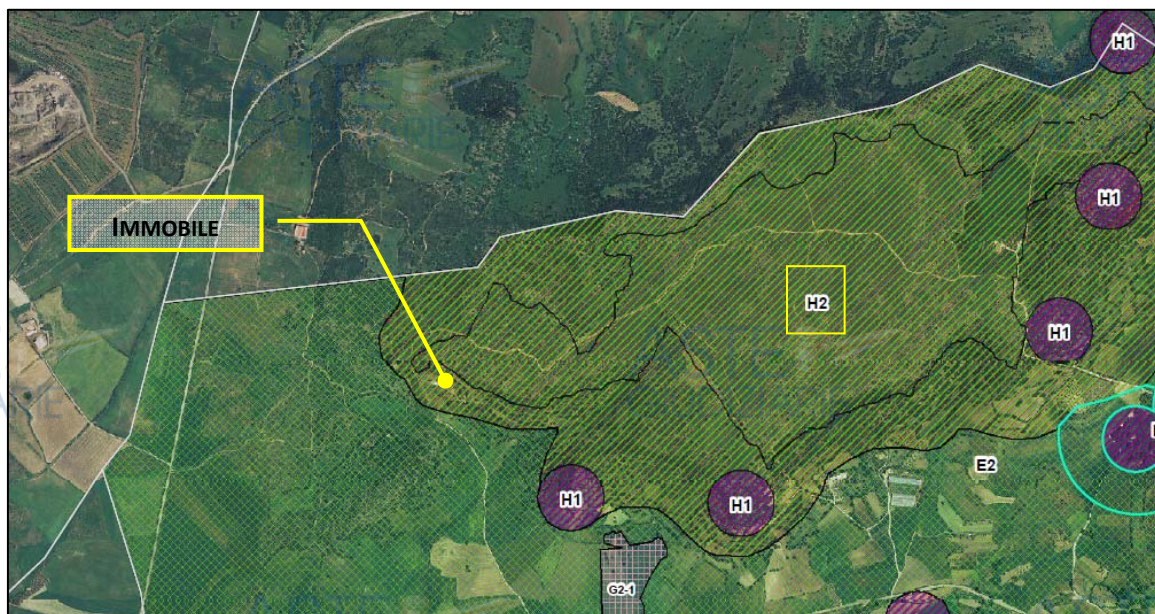


FIGURA 19 – Estratto generale della zonizzazione del Comune di Collinas.

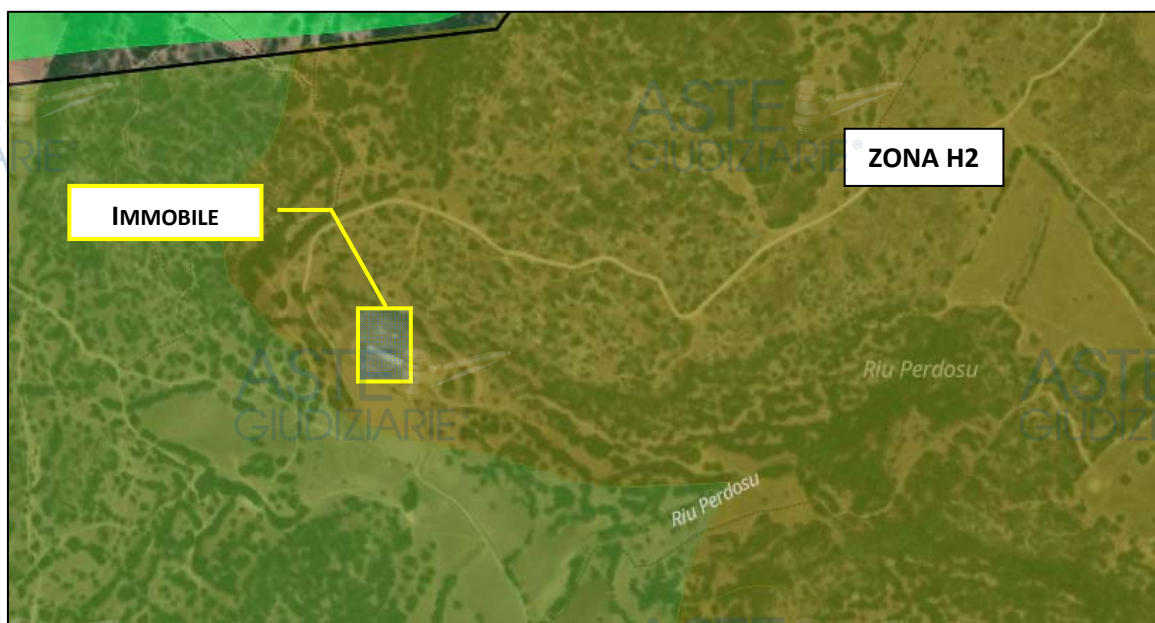


FIGURA 20 – Zonizzazione del Comune di Collinas con indicazione immobile.

2

TERRENI - LOCALITÀ ROIA SA MURTA + LOCALITÀ PRANU MANNU

I terreni insistono su un'area compresa nella Zona Omogenea H (sottozona H1 + sottozona H2) – Zona di pregio paesaggistico del Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) del Comune di Collinas e nella Zona Omogenea E (sottozona E2) - Zona Agricola

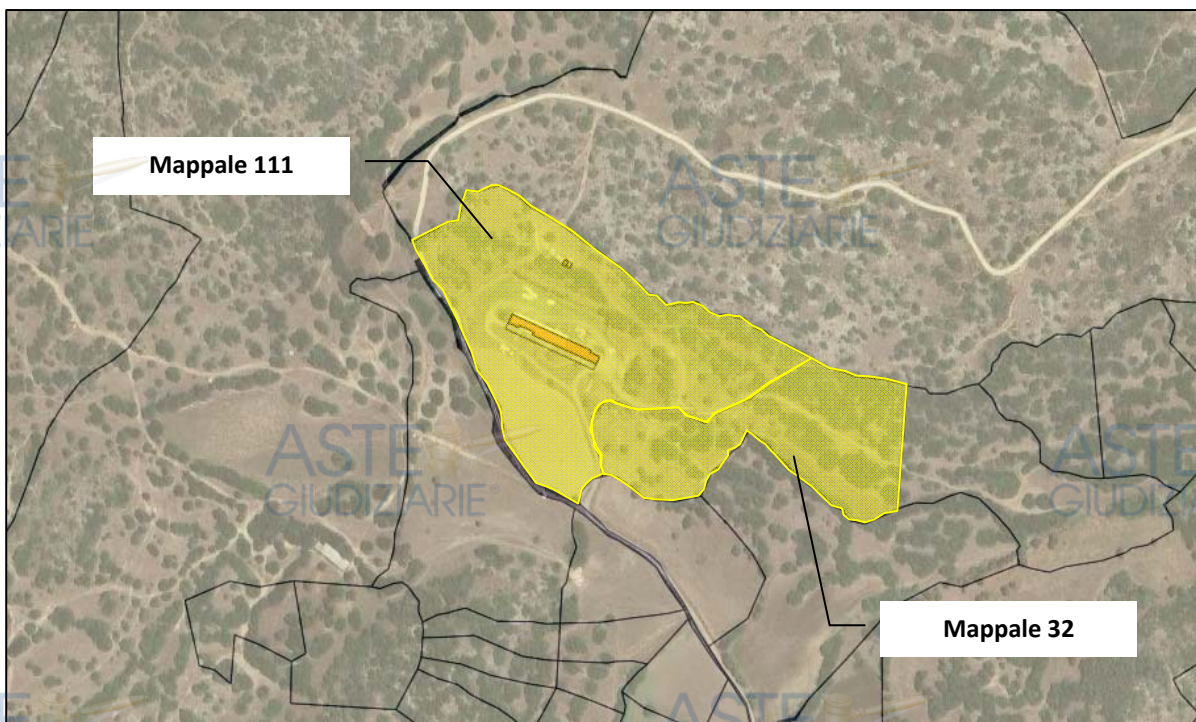


FIGURA 21 - Fotografia aerea dell'area di ubicazione dei terreni presso il Comune di Collinas.

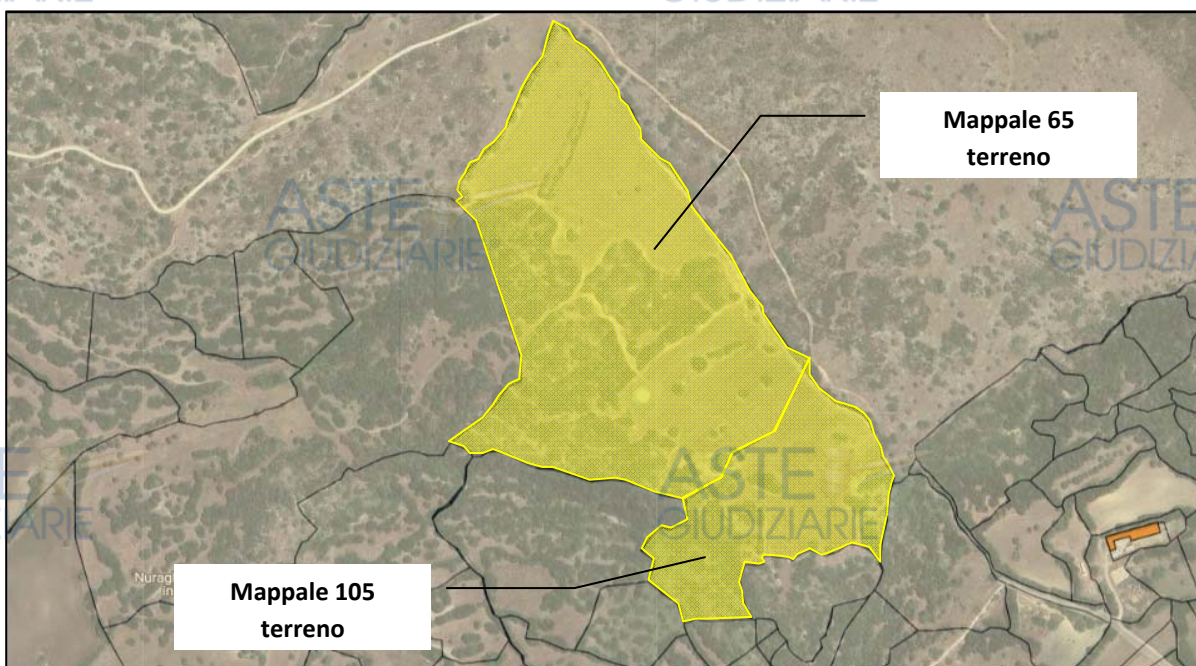


FIGURA 22 - Fotografia aerea dell'area di ubicazione dei terreni presso il Comune di Collinas.

Per tale zona, le Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.), oltre a quanto già esposto in precedenza (zona H2), si indica quanto segue:

**CAPO I**

[...]

**Art. 1 - ZONIZZAZIONE****ZONA E - AGRICOLA**

Sono le parti del territorio destinate ad usi agricoli, compresi gli edifici, le attrezzature e gli impianti connessi al settore agro-pastorale e a quello della pesca e alla valorizzazione dei loro prodotti.

**Art 14 - ZONA E: AGRICOLA**

Con riferimento anche al D.P.G.R. 3/8/94 n. 228, la zona E definisce le aree agricole come le parti di territorio destinate all'agricoltura, alla pastorizia, alla zootecnia, all'itticoltura, alle attività di conservazione e di trasformazione dei prodotti aziendali, all'agriturismo, alla silvicoltura e alla coltivazione industriale del legno. La zona E è suddivisa nelle seguenti cinque sottozone:

**E2 - aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, anche in relazione all'estensione, alla composizione e alla localizzazione dei terreni;**

La zona agricola del territorio di Collinas comprende la sola sottozona E2) in cui sono ammesse le seguenti costruzioni:

- a. residenze finalizzate alla conduzione dell'azienda agricola;
- b. fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali;
- c. fabbricati per agriturismo, così come disciplinati dal successivo art. 16. 9;
- d. fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva);
- e. strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossico-dipendenti e per il recupero del disagio sociale.



**PARAMETRI URBANISTICI**

Gli indici massimi da applicare sono i seguenti:

- residenze: 0,03 mc/mq;
- per i fabbricati di cui alla lett. a) del precedente comma 0,20 mc/mq;
- per i fabbricati di cui alla lett. b) del precedente comma 0,20 mc/mq oltre a quanto revisto dall'art. 16.9;
- 0,01 mc/mq per i fabbricati di cui alla lett. c) del precedente comma;
- fino a 0,10 mc/mq per le strutture di cui alla lett. d) del precedente comma;
- ai fini edificatori la superficie minima di intervento è in via generale stabilita in ha 1,00, salvo per quanto riguarda gli impianti serricoli per i quali saranno sufficienti ha 0,50.
- per le residenze, la superficie minima di intervento è di ha 2,00.

Con Deliberazione del Consiglio Comunale, l'indice di cui al punto a del comma 2 del presente articolo potrà essere elevato fino a:

- 0.10 mc/mq, oltre che per i punti di ristoro, anche per attrezzature ed impianti di carattere particolare, che, per la loro natura, non possono essere localizzati in altre zone omogenee; mc/mq per impianti di interesse pubblico, quali cabine ENEL, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili.

**Art. 17. - ZONA H DI RISPETTO**

**SOTTOZONA H1 – ZONA ARCHEOLOGICA**

Ai fini della salvaguardia e della tutela storica/archeologica sono state individuate nella sottozona H1 tutte le località d'interesse archeologico note ricadenti in aree esterne alla zona edificata o edificabile. Nelle zone edificate si prescrive che per tutti i lavori che comportino escavazioni o sbancamenti, venga tempestivamente preavvisata la Soprintendenza Archeologica. Nella zona H1 vale il regime di salvaguardia previsto dalla tabelle di condizione giuridica. Il contesto conservativo naturale e paesaggistico secondo tali perimetrazioni di dettaglio deve essere salvaguardato. Nella sottozona H1 ogni intervento (di qualsiasi tipo), comprese anche le recinzioni, dovrà avere il preventivo nulla osta della Soprintendenza Archeologica competente. Non sono ammesse nuove edificazione nelle zone H1.

RIFERIMENTI CATASTALI -> / F.4 P.32 /



SOTTOZONA	DESCRIZIONE	SUPERFICIE RICADENTE
H2	Zona H di Rispetto	92.81 %
E2	Agricola	7.19 %

RIFERIMENTI CATASTALI -> / F.4 P.65 /



SOTTOZONA	DESCRIZIONE	SUPERFICIE RICADENTE
H2	Zona H di Rispetto	100.00 %



SOTTOZONA	DESCRIZIONE	SUPERFICIE RICADENTE
H2	Zona H di Rispetto	81.84 %
H1	Zona H di Rispetto	18.16 %

RIFERIMENTI CATASTALI -> /F.4 P.111/



SOTTOZONA	DESCRIZIONE	SUPERFICIE RICADENTE
H2	Zona H di Rispetto	94.37 %
E2	Agricola	5.63 %

## 2.6.2. REGOLARITÀ EDILIZIA

### DOCUMENTAZIONE EDILIZIA

Da accesso agli atti effettuato dal sottoscritto C.T.U. in data 13/09/2024, su richiesta trasmessa al Comune di Collinas mediante posta elettronica certificata (P.E.C.), sono state reperite informazioni tecniche relative ai fabbricati. Si premette che tale richiesta è stata inoltrata all'Archivio dell'Edilizia Privata. Al fine di effettuare le necessarie verifiche inerenti la regolarità edilizia dell'immobile, si sono estratti i seguenti documenti:

#### ARCHIVIO EDILIZIA PRIVATA

#### 1] Concessione edilizia n.23 del 16/06/1999 - Progetto di ampliamento di un fabbricato da utilizzare come allevamento ovino da latte

a] Elaborati grafici:

Tavola n.1;

- STATO ATTUALE: Planimetria, catastale, pianta, sezione, prospetti, calcolo quantità edilizie;

Tavola n.2;

- STATO PROGETTO: Planimetria catastale, stralcio cartografico, planimetria con ubicazione fabbricati, pianta ampliamento ovile, pianta sala attesa-sala mungitura, sezioni, prospetti, pianta e sezione pozzo trivellato, pianta e sezioni locali accessori, smaltimento reflui, calcolo quantità edilizie.

#### 2] Concessione edilizia variante n.1 del 04/01/2001 - Progetto di ampliamento di un fabbricato da utilizzare come allevamento ovino da latte

Tavola n.2;

- STATO PROGETTO: Planimetria catastale, stralcio cartografico, planimetria con ubicazione fabbricati, pianta ampliamento ovile, pianta sala attesa-sala mungitura, sezioni, prospetti, pianta e sezioni locali accessori, calcolo quantità edilizie.

Sull'immobile non è stata reperita alcuna documentazione inerente i certificati di conformità impiantistici.

### 2.6.3. ANALISI DI CONFORMITÀ

Dall'analisi degli elaborati progettuali inerenti l'ultimo progetto approvato (Concessione edilizia variante n.1 del 04/01/1985) e i rilievi effettuati sull'immobile durante il sopralluogo del 17/09/2024, si sono riscontrate le seguenti incongruenze:

*Confronto tra la situazione di progetto e la situazione attuale dell'immobile in oggetto*

CONFORMITÀ	SANABILITÀ	DESCRIZIONE
✓	-	La sagoma planimetrica risulta congruente con quanto indicato nella variante al progetto del 1999, tenuto conto delle tolleranze edilizie.
✓	-	La distribuzione interna e le superfici utili dei vani risultano congruenti con quanto indicato nella variante al progetto del 1999, tenuto conto delle tolleranze edilizie.
✗	✓	Per quanto riguarda le altezze interne, tenuto conto delle tolleranze edilizie, le altezze utili del fabbricato principale sono congrue con quanto dichiarato, mentre vi è una difformità sull'altezza utile massima (2,65 m) rispetto al progetto (2,76 m) nel vano motori (vano tecnico/locale gruppo elettrogeno).
✗	✓	Alcuni infissi esterni e porte interne presentano dimensioni lievemente differenti rispetto a quanto indicato nel progetto assentito, al di fuori della tolleranza edilizia.

Dall'analisi tecnica effettuata nei Regolamenti Comunali e Leggi/Norme Regionali vigenti, le difformità riscontrate e descritte in precedenza possono essere inquadrate nell'ambito della conformità legislativa, mediante uno studio volto alla definizione della situazione urbanistica descritta nei seguenti articoli:

- **D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 - Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia aggiornato al D.Lgs. n. 301 del 2002**

#### Articolo 3 - Definizione degli interventi edilizi

1. Ai fini del presente testo unico si intendono per:

- [a] "interventi di manutenzione ordinaria", gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
- [b] "interventi di manutenzione straordinaria", le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari

nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso;

- [c] "interventi di restauro e di risanamento conservativo", gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano anche il mutamento delle destinazioni d'uso purché con tali elementi compatibili, nonché conformi a quelle previste dallo strumento urbanistico generale e dai relativi piani attuativi. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
- (lettera modificata dall'art. 65-bis della legge n. 96 del 2017) [...]

REGOLAMENTO EDILIZIO VIGENTE COMUNE DI COLLINAS

CAPO I

Articolo 11 - ZONIZZAZIONE

Zona H- Salvaguardia

CAPO II

Articolo 17 - ZONA DI RISPETTO

La zona H è suddivisa nelle seguenti sottozone:

- H1 - Zona archeologica;
- H2 - Zona di pregio paesaggistico;
- H3 - Zona di salvaguardia ambientale-

Nella zona H sono consentiti unicamente interventi compatibili con le esigenze degli ambienti e degli impianti da salvaguardare e con le visuali da intercettare o da non ostruire.

CAPO II

Articolo 17 - ZONA DI PREGIO PAESAGGISTICO

*In tale sottozona, nei terreni attualmente ineditati, sarà possibile la realizzazione di un locale appoggio di altezza massima m 3,50 e superficie lorda mq 20. L'indice territoriale massimo è 0,001 mc/mq. E' possibile la deroga, ai sensi dell'art. 16 della l. 6 agosto 1967, n. 765, limitatamente ad edifici, attrezzature ed impianti pubblici. Sono ammesse di norma soltanto le coltivazioni agrarie, nei terreni attualmente coltivati, che non comportino aratura profonda, la conservazione dei boschi e alberature esistenti o la realizzazione di nuove piantumazioni costituite da essenze indigene, la manutenzione e sistemazione igienica dei fabbricati esistenti ed il completamento degli impianti e opere pubbliche esistenti. E' vietato il taglio della macchia mediterranea che non sia funzionale alla valorizzazione ed al miglioramento vegetativo delle essenze arboree pregiate. E' altresì vietato lo spietramento nei terreni attualmente non coltivati. Nei terreni attualmente utilizzati per l'agricoltura è vietato qualunque miglioramento fondiario che preveda la modifica dell'orografia dei terreni. Qualunque proposta di modificazione dell'ambiente, nelle aree ricadenti in zona H5, ancorché rientrante nella fattispecie di cui al comma 1 del presente articolo, dovrà essere comunque autorizzato dal Sindaco. Alla domanda dovrà essere allegata una relazione di un tecnico abilitato e fotografie a colori di formato non inferiore a cm 10x15 in numero sufficiente ad individuare compiutamente l'area dell'intervento. Per gli edifici esistenti sono consentite le seguenti opere: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, come definiti*

dall'art. 31 della Legge 5 agosto 1978, n° 457; Qualora l'edificio abbia copertura piana, sarà possibile la realizzazione di un tetto di pendenza non superiore al 35% e non inferiore al 25%. L'altezza massima, dall'estradosso del solaio piano al colmo non potrà superare metri 2,00.

CAPO II

**Art. 18. - NORME PARTICOLARI ZONA H2/H3**

Le In materia di patrimonio edilizio pubblico e privato nelle aree sono consentiti inoltre:

- l. la demolizione di edifici senza possibilità di ricostruzione nello stesso sito e sempre a condizione che i lavori non creino ostacoli al regolare deflusso delle acque;*
- m. la riparazione di edifici esistenti danneggiati da calamità naturali, compatibilmente con le norme nazionali e regionali vigenti, a condizione che non si tratti di ricostruzione anche parziale;*
- n. le opere di manutenzione ordinaria degli edifici;*
- o. le opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo degli edifici;*
- p. gli interventi per ridurre la vulnerabilità degli edifici esistenti e migliorare la tutela della pubblica incolumità all'interno delle residenze civili e delle costruzioni adibite a servizi, con possibile aumento di superficie utile non superiore a quella allagabile e con contestuale dismissione dei piani interrati e dei piani terra, purché lo studio di compatibilità idraulica accerti l'idoneità strutturale degli elementi portanti;*
- q. gli interventi di adeguamento igienico-sanitario degli immobili adibiti a residenza anche stagionale o a servizi, con particolare riferimento a quelli resi obbligatori da norme di legge statale o regionale ovvero a quelli indispensabili per garantirne la funzione collegata alla destinazione d'uso, con realizzazione dei relativi volumi tecnici indispensabili;*
- r. le opere di adeguamento richieste dalla normativa in materia di protezione dai terremoti, sicurezza ed igiene sul lavoro, superamento delle barriere architettoniche, prevenzione degli incendi, tutela di beni archeologici, storici, artistici e culturali, con realizzazione dei relativi volumi tecnici indispensabili;*
- s. i mutamenti di destinazione d'uso compatibili con gli elementi formali e strutturali degli edifici a condizione che non sia incrementato neppure uno dei fattori che concorrono a determinare il rischio specifico nella formulazione di cui al punto 2.1 del D.P.C.M. 29.9.1998;*
- t. la realizzazione e l'integrazione di impianti privati di depurazione, di apparecchiature tecnologiche, di impianti per l'impiego di fonti energetiche rinnovabili e per il contenimento dei consumi energetici, unitamente alla realizzazione dei connessi volumi tecnici, a condizione che si tratti di interventi a servizio di singoli edifici, conformi agli strumenti urbanistici e valutati indispensabili per la funzionalità degli edifici o vantaggiosi dall'autorità competente per la concessione o l'autorizzazione;*
- u. le opere di sistemazione e manutenzione di superfici scoperte di edifici esistenti, compresi rampe di accesso, recinzioni, muri a secco, contenimenti in pietrame, terrazzamenti, siepi, impianti a verde;*
- v. la realizzazione di ricoveri mobili per animali da allevamento, di manufatti mobili adibiti a ricovero transitorio degli addetti alle attività pastorali, di manufatti per il foraggiamento della selvaggina.*

In materia di infrastrutture a rete o puntuali pubbliche o di interesse pubblico sono consentiti:

- k. gli interventi di manutenzione ordinaria;*
- l. gli interventi di manutenzione straordinaria;*

- m. gli interventi di adeguamento per l'integrazione di innovazioni tecnologiche;*
- n. gli interventi di adeguamento per la sicurezza di esercizio richiesti da norme nazionali e regionali;*
- o. gli interventi di ampliamento e ristrutturazione di infrastrutture a rete e puntuali riferite a servizi pubblici essenziali non delocalizzabili, che siano privi di alternative progettuali tecnicamente ed economicamente sostenibili e siano dichiarati essenziali;*
- p. la ricostruzione di infrastrutture a rete distrutte o danneggiate da calamità naturali, fatti salvi i divieti di ricostruzione stabiliti dall'articolo 3-ter del decreto legge n. 279/2000 convertito con modificazioni dalla legge n. 365/2000;*
- q. le nuove infrastrutture a rete o puntuali previste dagli strumenti di pianificazione territoriale e dichiarate essenziali e non altrimenti localizzabili;*
- r. allacciamenti a reti principali e nuovi sottoservizi a rete interrati lungo tracciati stradali esistenti, ed opere connesse compresi i nuovi attraversamenti;*
- s. i nuovi interventi di edilizia cimiteriale purché realizzati nelle porzioni libere interne degli impianti cimiteriali esistenti;*
- t. nuove infrastrutture, strutture di servizio ed insediamenti mobili, preferibilmente provvisori, destinati ad attrezzature per il tempo libero, la fruizione occasionale dell'ambiente naturale, le attività sportive e gli spettacoli all'aperto.*



#### 2.6.4. SANABILITÀ

Alla luce delle problematiche riscontrate ed espone nel paragrafo dedicato all'analisi di conformità (par. 2.6.3.), si può asserire che l'immobile si trovi in lieve difformità delle norme prescritte dai regolamenti vigenti.

In ogni caso si dichiara che sussistono le condizioni tali da garantire la possibilità di effettuare la regolarizzare le difformità.

##### REGOLARIZZAZIONE DELLE DIFFORMITÀ

Considerando nel complesso le difformità riscontrate nell'immobile ed effettuate tutte le necessarie verifiche di natura tecnico-urbanistica, si afferma con sufficiente grado di sicurezza che al fine di procedere alla regolarizzazione della situazione tecnico-urbanistica del bene in oggetto sia necessaria la presentazione di una pratica per mancata S.C.I.A., in accordo con l'ufficio tecnico del Comune. In particolare si ritiene applicabile l'art. 14 della L.R. n. 23 del 1985 e successivi aggiornamenti:

##### **Art. 14. Opere eseguite in assenza di SCIA o in difformità da essa**

- 1. La realizzazione degli interventi edilizi previsti dall'articolo 10-bis, comma 1, lettere a), b), d), e), j), e j-bis) [44], in assenza di SCIA o in difformità da essa, comporta, salvo quanto previsto al comma 6, l'applicazione di una sanzione pecuniaria di euro 1.000 qualora le opere eseguite siano conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento sia al momento dell'accertamento della violazione. La sanatoria è condizionata alla presentazione della documentazione prevista dall'articolo 10-bis, comma 2, al pagamento della sanzione prevista e al pagamento degli oneri di costruzione ove dovuti.*
- 2. Negli stessi casi di cui al comma 1, prima dell'accertamento dell'esecuzione delle opere in assenza di SCIA o in difformità da essa, può essere trasmessa una comunicazione di mancata SCIA corredata di tutti gli elaborati previsti dall'articolo 10-bis, comma 2; in tal caso la sanatoria è condizionata al pagamento di una sanzione pecuniaria di euro 500 e al pagamento degli oneri di costruzione ove dovuti. Fatta salva l'applicazione dell'articolo 7-ter, comma 6, la SCIA, spontaneamente effettuata quando l'intervento è in corso di esecuzione, comporta l'applicazione di una sanzione di euro 250.*
- 3. Nel caso di opere eseguite in assenza dei presupposti legittimanti la SCIA o nel caso di opere rientranti nella disciplina della SCIA, ma non conformi alla disciplina urbanistica*

*ed edilizia vigente al momento della realizzazione dell'intervento, si applicano le sole sanzioni previste dagli articoli 6 e 7.*

4. *Se le opere sono eseguite in assenza di SCIA o in difformità da essa su immobili comunque vincolati da norme statali e regionali, si applicano le misure sanzionatorie previste dalle vigenti disposizioni che, nel solo caso di sanzioni pecuniarie, si sommano alla sanzione di cui ai commi 1 e 2.*

5. *Se le opere sono eseguite in assenza di SCIA o in difformità da essa in dipendenza di calamità naturali o di avversità atmosferiche dichiarate di carattere eccezionale, la sanzione pecuniaria di cui ai commi 1 e 2 non si applica.*

*Nei casi di SCIA di cui all'articolo 10-bis, comma 1, lettere c), f), g), h) e i), le sanzioni per opere eseguite in assenza e/o in difformità dalla SCIA sono quelle previste dalle vigenti disposizioni per le opere eseguite in assenza e/o in difformità dal permesso di costruire.*

Alla luce di quanto esposto non sono necessarie opere al fine di garantire il rispetto delle condizioni di conformità.

**In ogni caso si consiglia di chiedere parere all'Ufficio tecnico del Comune di Collinas al fine di individuare la più idonea tipologia di pratica da trasmettere al momento della richiesta.**

#### **2.6.5. COSTI DI SANATORIA**

Alla luce di quanto esposto il sottoscritto CTU ritiene che, al fine di procedere con la regolarizzazione delle difformità riscontrate nell'immobile in oggetto, occorra addebitare una spesa di circa € 1.500,00 comprensiva di:

- Parcella del tecnico per la presentazione e accettazione della necessaria documentazione agli uffici competenti;
- Sanzioni, diritti di segreteria ed eventuali oneri concessori da versare al Comune di Collinas.

**2.7. QUESITO N. 7**

L'immobile è pignorato per intero e il fabbricato non risulta funzionalmente divisibile al suo interno in quanto, a causa dell'attuale distribuzione dei vani interni, dell'ubicazione degli ingressi e della sua conformazione in riferimento all'attività svolta (produzione di latte), un'eventuale modifica volta alla formazione di più unità immobiliari sarebbe eccessivamente complessa dal punto di vista costruttivo, scomoda per ciò che riguarda le caratteristiche di funzionalità ed economicamente onerosa; pertanto si ritiene che per la sua composizione l'immobile possa essere venduto esclusivamente in un unico lotto comprendente terreno (mappale 111) e fabbricati (mappali 112 e 113). I restanti lotti comprendenti il mappale 32, 65 e 105 possono essere venduti separatamente e singolarmente.

**2.8. QUESITO N. 8**

I beni risultano pignorati per intero. Si sottopone ad esecuzione forzata per l'espropriazione il diritto di proprietà per la quota di 1/1 spettante a **XXX XXX** nato a XXX il XXX, C.F. XXX, i beni:

- **Fabbricati** ubicati nel Comune di Collinas in Loc. Roia Sa Murta, distinte al Catasto Fabbricati del detto Comune al foglio 4, mappale 112-113, categoria D/10 (Fabbricati per funzioni produttive connesse all'attività agricola) e ubicate sul mappale 111 al foglio 4 del Catasto Terreni.

Si ritiene che l'immobile di cui sopra possa essere venduto in un lotto indipendente così come esposto al quesito precedente (par. 2.7).

- **Terreno** ubicato nel Comune di Collinas in Loc. Roia Sa Murta, distinto al Catasto Terreni del detto Comune al foglio 4, mappale 32.

Si ritiene che l'immobile possa essere venduto in un lotto indipendente così come esposto al quesito precedente (par. 2.7).

- **Terreni** ubicati nel Comune di Collinas in Loc. Pranu Mannu, distinti al Catasto Terreni del detto Comune al foglio 4, mappale 65-105.

Si ritiene che tali terreni possano essere venduti separatamente e singolarmente così come esposto al quesito precedente (par. 2.7).

2.9.

**QUESITO N. 9**

Dagli accertamenti visivi effettuati, i fabbricati risultano essere occupati. Al momento del sopralluogo (16/09/2024), per quanto accertato visivamente, i beni risultano occupati dallo stesso debitore XXX XXX che ha consentito libero accesso agli stessi. I terreni non sembrano essere utilizzati per alcuna attività agricola e appaiono nella disponibilità del debitore. In realtà dalla relazione presentata dall'IVG al Tribunale Ordinario di Cagliari in data 04/09/2024, emerge che il debitore abbia dichiarato al custode nominato che *"i beni pignorati sono occupati dalla ditta individuale XXX, in virtù di un contratto di affitto di fondo rustico stipulato con il debitore eseguito in data 29 dicembre 2016, con canone annuo pari a euro 250,00. La documentazione pervenuta all'IVG non sarebbe comprensiva della ricevuta di registrazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate, e, pertanto, non è noto all'Istituto la data di registrazione del contratto suindicato. Si precisa, altresì, che il citato accordo ha ad oggetto anche altri terreni estranei alla procedura esecutiva"*.

Il sottoscritto C.T.U. ha proceduto allora a inviare all'Agenzie delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cagliari e Ufficio Territoriale di Sanluri mediante P.E.C., la richiesta di verifica di sussistenza di eventuali contratti di locazioni registrati riguardanti, completamente o solo in parte, i beni oggetto di pignoramento.

Allo stato attuale il C.T.U. non ha ancora ricevuto tale documentazione dall'Agenzia delle Entrate e/o riscontro, pertanto non può indicare se i beni siano liberi al trasferimento. Il C.T.U. si premurerà di trasmettere al Tribunale di Cagliari la documentazione ricevuta in tempi immediati, rispetto alla loro ottenimento da parte dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio locazioni.

2.10.

**QUESITO N. 10**

L'immobile risulta in possesso, come già esposto nella risposta al precedente quesito, del debitore XXX XXX, nato a XXX il XXX, C.F. XXX.

**2.11. QUESITO N. 11****VINCOLISTICA**

Al fine di descrivere compiutamente la situazione urbanistica dell'immobile oggetto della procedura e rispondere adeguatamente ai quesiti posti alla base dell'incarico, è necessario individuare l'eventuale presenza di vincoli che pongano dei limiti e/o delle particolari prescrizioni nell'inserimento di opere edilizie e infrastrutture in queste aree, con l'obiettivo di rendere il più possibile compatibili le attività edificatorie con il contesto nel quale esse si svolgono.

La vincolistica di maggior interesse della Regione Sardegna è stata estratta dalle mappe del Piano Paesaggistico Regionale P.P.R., Mappa delle aree tutelate, Mappe del Piano di Assetto Idrogeologico P.A.I., Mappa di repertorio dei beni identitari 2017 e Mappa dei siti eolici.

Dalla consultazione delle mappe sono state reperite le seguenti informazioni:

- I beni NON ricadono all'interno delle aree alluvionate del P.A.I. (rischio idraulico);

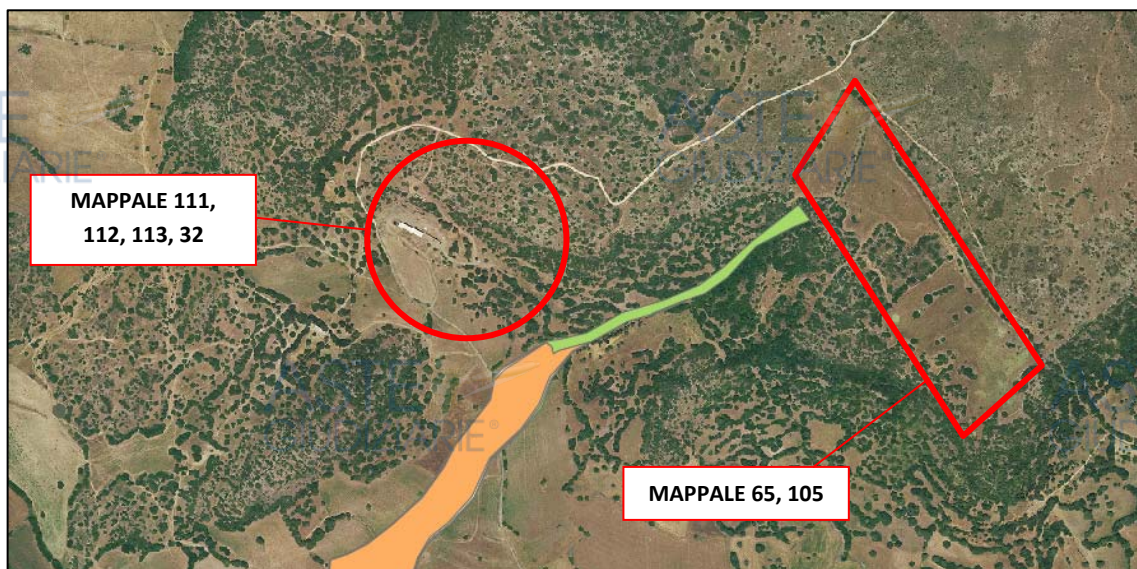


FIGURA 23 – P.A.I. - Rischio idraulico - rischio alluvioni.

- I beni NON ricadono all'interno delle aree alluvionate del P.A.I. (pericolo idraulico);

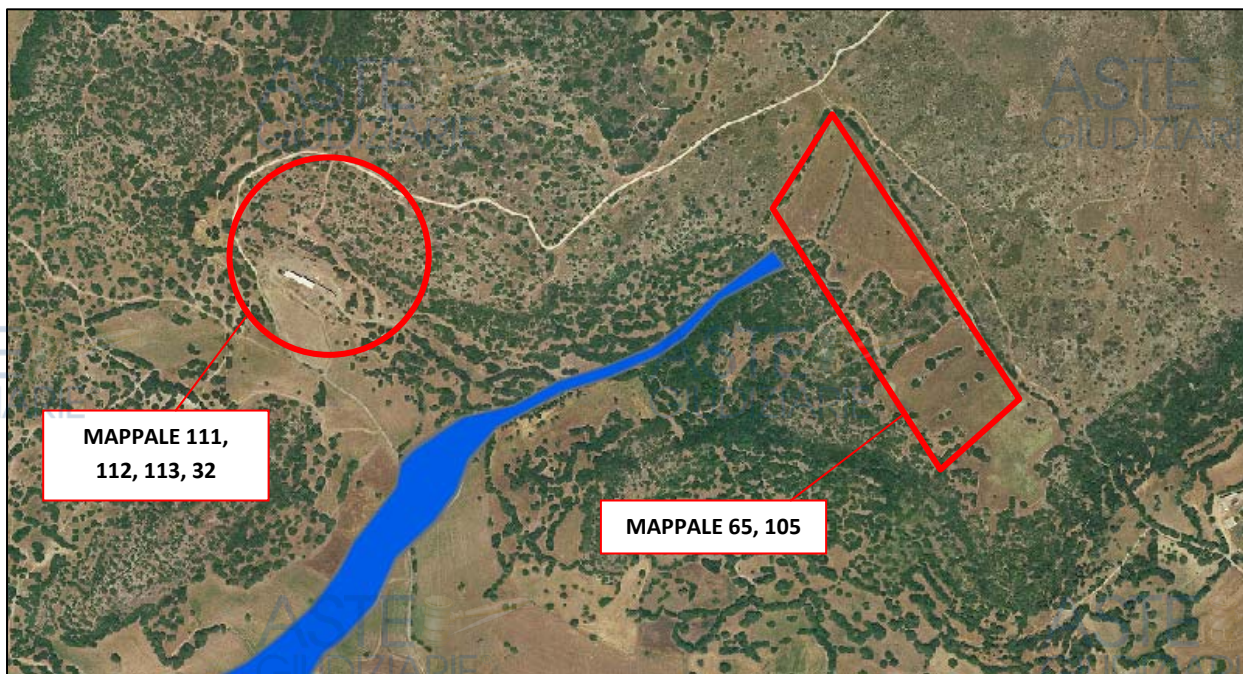


FIGURA 24 – P.A.I. - Pericolo idraulico - pericolo alluvioni.

- I mappali 111 e 32, in parte ricadono all'interno delle aree alluvionate del P.A.I. (pericolo geomorfologico);

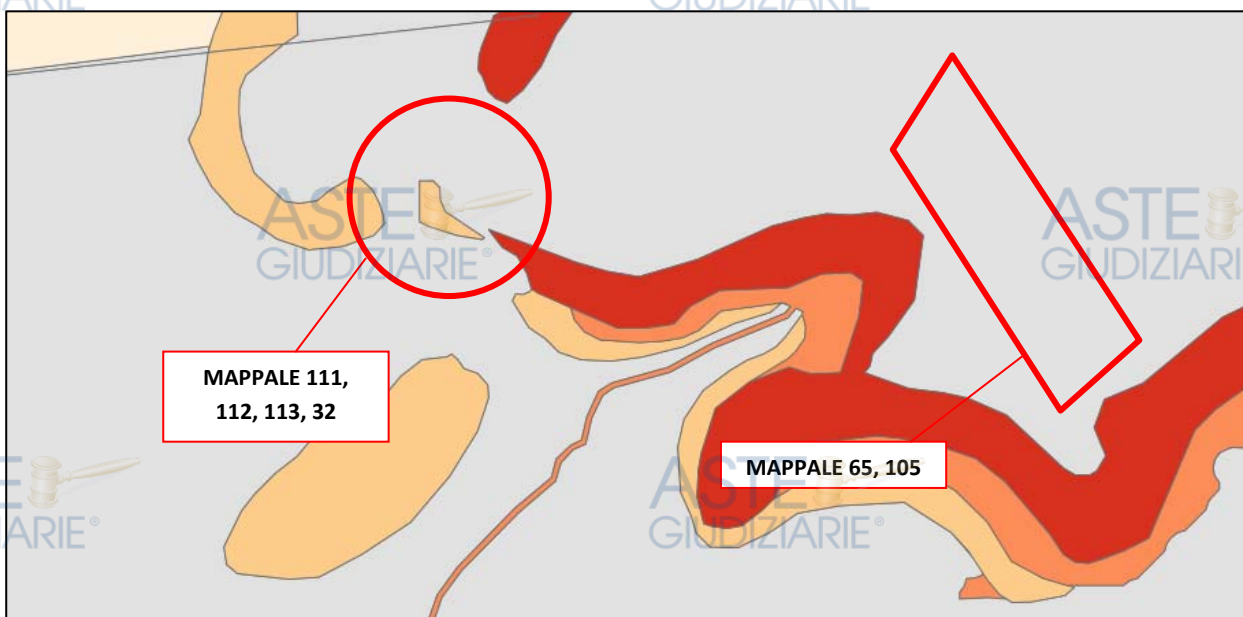


FIGURA 25 – P.A.I. - Pericolo geomorfologico - pericolo frane.

- I mappali 111 e 32, in parte ricadono all'interno delle aree alluvionate del P.A.I. (rischio geomorfologico);

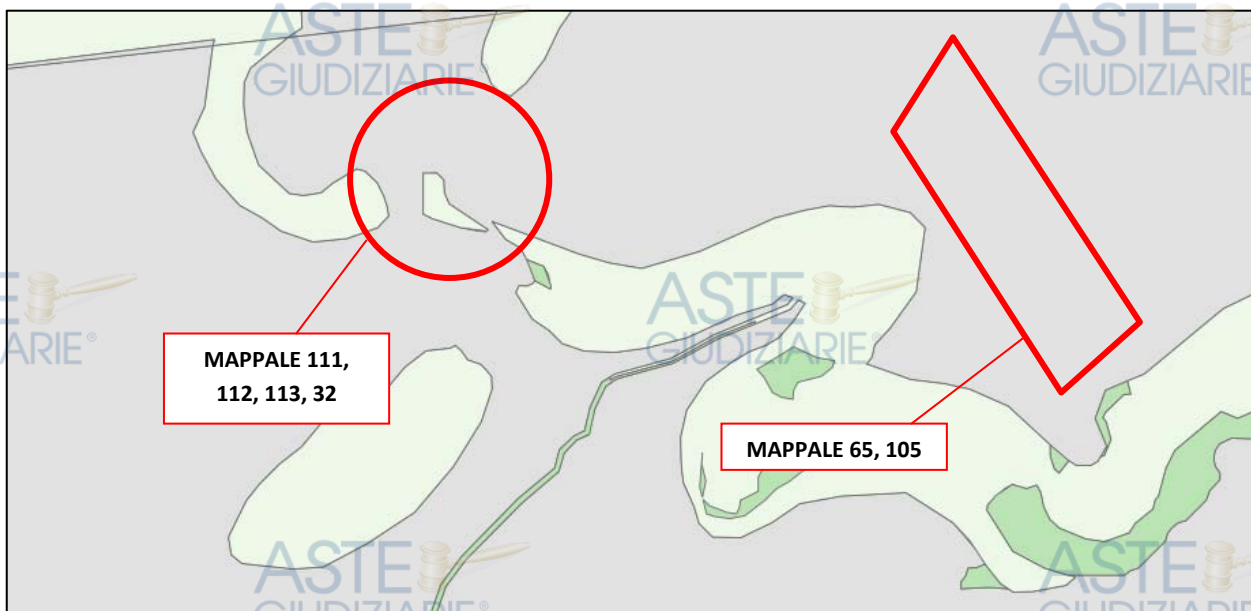


FIGURA 26 – P.A.I. - Rischio geomorfologico - rischio frane.

- I beni NON ricadono all'interno delle aree con beni paesaggistici (art.143);

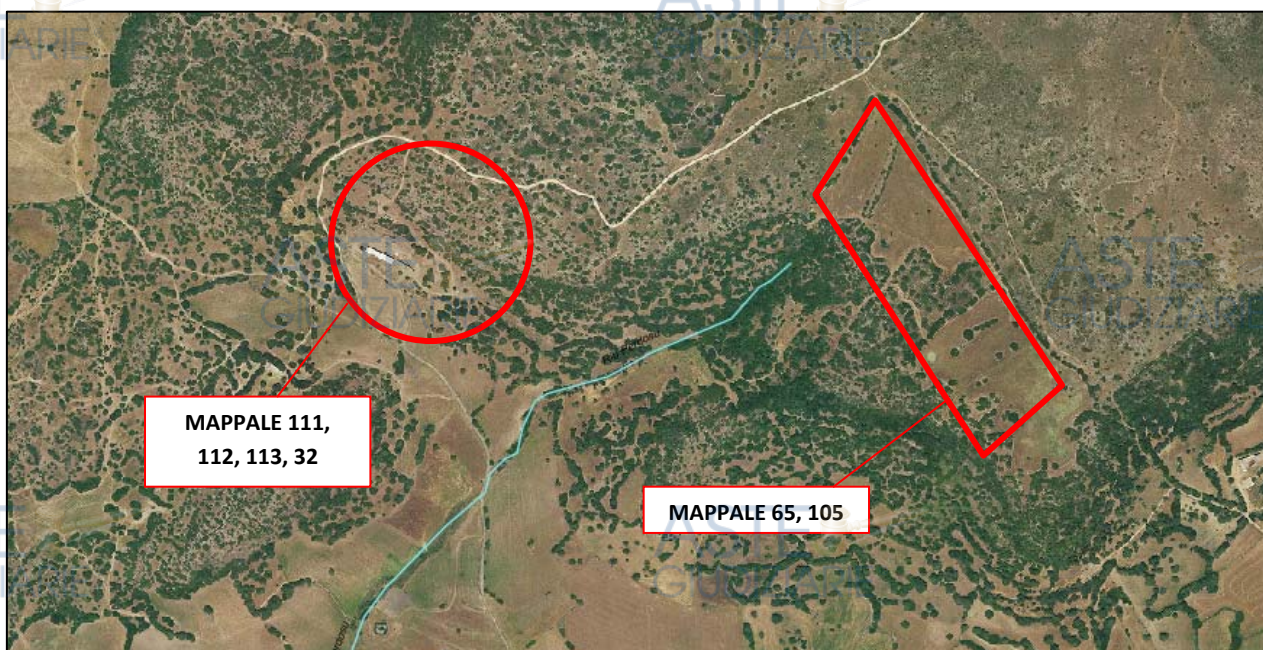


FIGURA 27 – P.P.R. - Art.143 - Beni paesaggistici.

- I beni NON ricadono all'interno delle aree con beni paesaggistici (art.142);

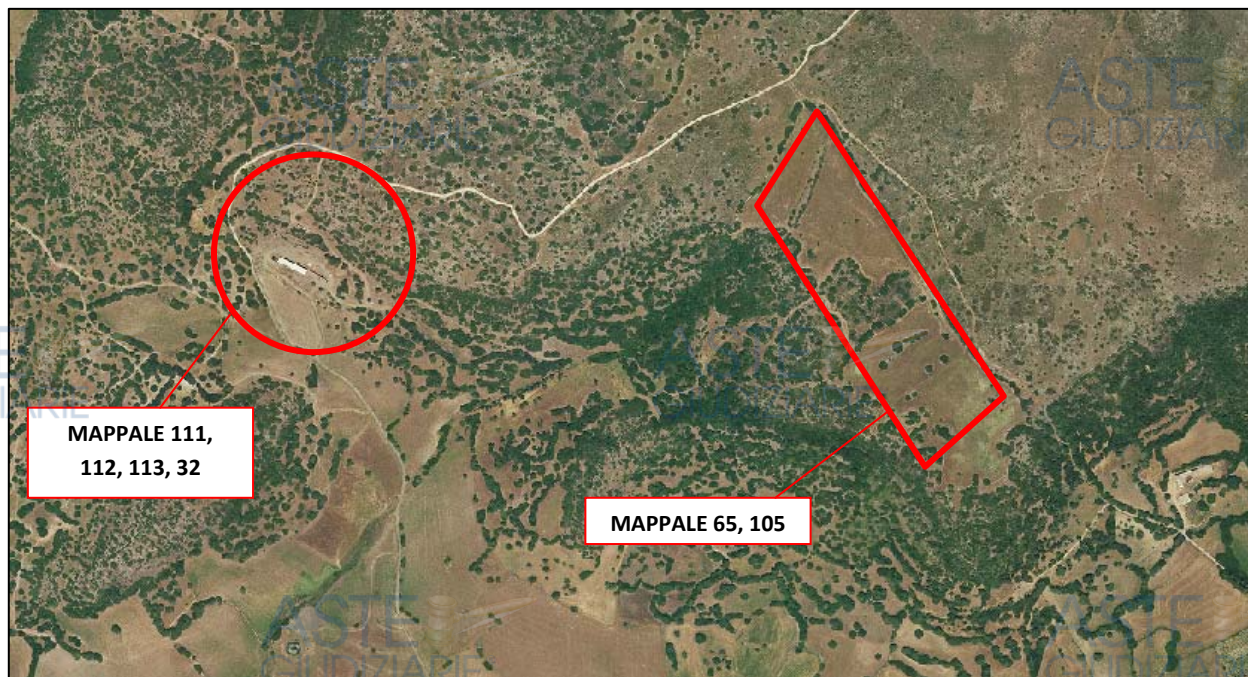


FIGURA 28 – P.P.R. - Art.142 - Beni paesaggistici.

- I beni NON ricadono all'interno delle aree con beni paesaggistici e identitari

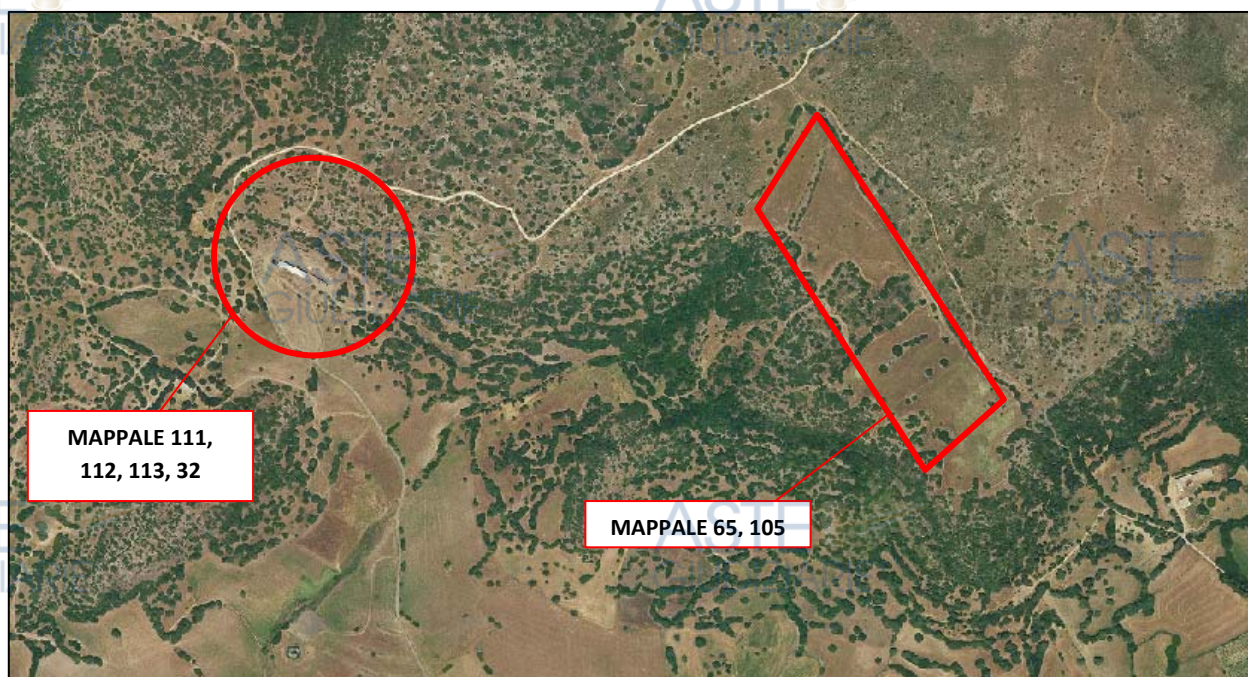


FIGURA 29 – P.P.R. - Beni paesaggistici e identitari.



- Componenti insediativi

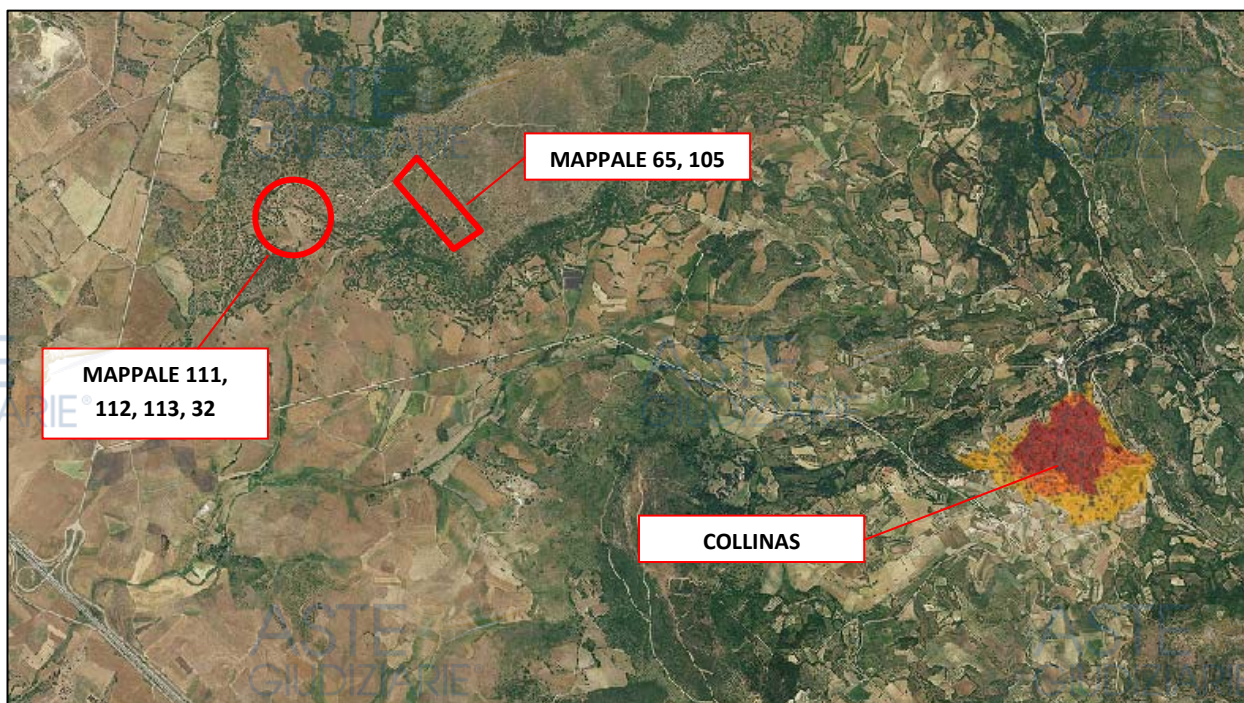


FIGURA 30 – P.P.R. - Edificato e centri urbani

- Ulteriore Mappa consultata ai fini delle verifiche sulla vincolistica è quella del S.I.T.A.P. BENI CULTURALI – Vincolistica D.Lgs. 42/2004. Dalla consultazione di tale mappa, si è accertato che il fabbricato non ricade in aree soggette alla vincolistica artt. 136, 157, 142 comma 1.

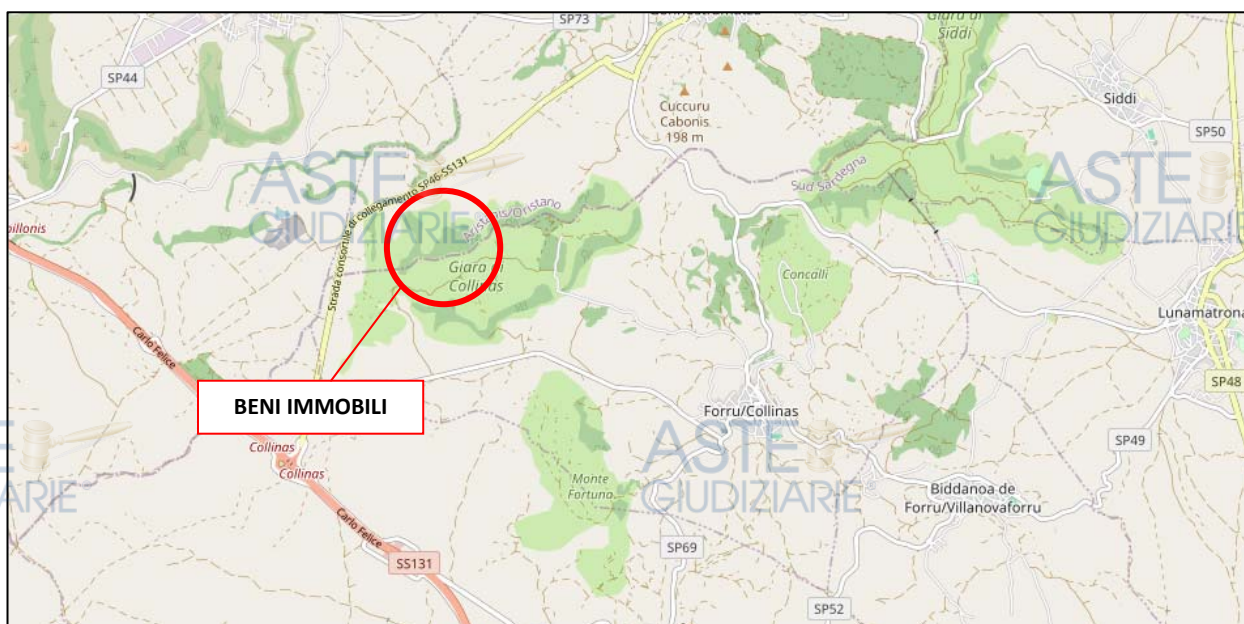


FIGURA 31 – Mappa S.I.T.A.P.. Stralcio mappa vincoli D.Lgs. n.42/2004.

**2.12. QUESITO N. 12**

Dalle verifiche completate si deduce che sul terreno su cui sorge l'immobile in oggetto non è gravato da alcun censo o livello, non si rilevano diritti demaniali o usi civici.

**2.13. QUESITO N. 13****VALUTAZIONE IMMOBILIARE STANDARD**

Oggetto della presente relazione è la definizione dello stato catastale, urbanistico, amministrativo e la stima del valore di mercato dell'immobile da peritare secondo gli standard normativi internazionali. Si descriveranno di seguito le modalità e i criteri utilizzati per effettuare la stima del più probabile valore di mercato mediante:

- a) metodo del confronto di mercato in cui la stima avviene per confronto diretto con immobili di caratteristiche tipologiche, costruttive, di localizzazione tra loro paragonabili;
- b) metodo della capitalizzazione del reddito in cui si adottano algoritmi di matematica finanziaria;
- c) metodo del costo basato sulla stima dei costi di realizzazione in funzione degli indici di deprezzamento, dovuto a un processo di progressiva perdita del valore economico;

riportando poi quello che garantisce, per il caso specifico, le maggiori garanzie di attendibilità e coerenza con il valore più probabile di mercato dell'immobile. Il processo di stima è stato affrontato seguendo la struttura sequenziale del presente approccio:

1. Conoscenza del bene da stimare;
2. Determinazione dell'aspetto economico da ricercare;
3. Individuazione delle fonti informative e reperimento dei dati di mercato;
4. Scelta del procedimento maggiormente idoneo per la situazione in oggetto;
5. Definizione dei parametri di calcolo:
  - Rilevazione dei dati e definizione degli oneri e delle spese deliberate gravanti sul complesso oggetto della stima – Oneri, ipoteche, trascrizioni, asservimenti, conformità e altre limitazioni;

- Definizione delle particolarità appartenenti al bene immobile;
- Definizione della consistenza delle superfici dell'immobile mediante applicazione di indici mercantili;
- Definizione degli accessori e/o pertinenze del bene;
- Definizione dei coefficienti correttivi del valore dell'immobile attraverso cui viene effettuata una rivalutazione dell'immobile oggetto di stima per comparazione diretta;
- Definizione dei dati necessari alla stima per capitalizzazione per reddito e dei fattori di apprezzamento/deprezzamento (se si sceglie tale tipo di procedimento);
- Ricerca delle compravendite avvenute su immobili con caratteristiche similari all'immobile oggetto della perizia e ubicato nelle adiacenze dello stesso (se si sceglie tale tipo di procedimento);
- Definizione dei costi di ricostruzione deprezzato mediante computo metrico estimativo (se si sceglie tale tipo di procedimento)

6. Esecuzione dei calcoli;

7. Formulazione del giudizio di stima.

#### PROCEDIMENTO DI STIMA DIRETTO – SINTETICO/COMPARATIVO

La stima risulterà funzione di:

- Particolarità, cioè tutti gli elementi peculiari che possono incidere in aumento o in detrazione sulla valutazione dell'immobile;
- Consistenze, per il calcolo delle superfici con riferimento a coefficienti mercantili;
- Accessori, per l'indicazione delle eventuali pertinenze dell'unità immobiliare.

***Il calcolo del valore probabile (medio) dell'immobile si basa su prezzi di mercato raccolti e sulle stime di riferimento fornite principalmente dalla consultazione degli atti notarili di compravendita depositati presso l'Ufficio Pubblicità Immobiliare del Catasto.***

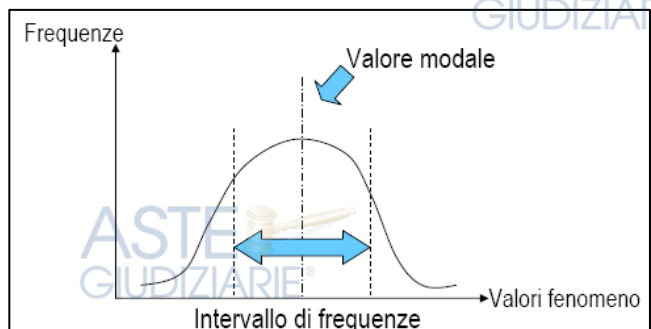


FIGURA 32 – Schema del procedimento di stima diretto.

**STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO**

La valutazione verrà condotta a partire dall'individuazione del reddito che l'immobile può produrre in funzione dei fattori di apprezzamento/deprezzamento. Tale procedura di stima si esplica con la determinazione di due entità fondamentali: il reddito medio annuale del bene in oggetto di stima e il saggio di capitalizzazione in funzione dei fattori intrinseci ed estrinseci dell'immobile.

**STIMA PER COSTI DI REALIZZAZIONE**

Stima del costo di acquisto del terreno e del costo di costruzione per realizzare un bene alternativo in grado di fornire analoga utilità. Si terrà conto degli indici ISTAT sul costo della vita e ridotto di una quota afferente il corrispettivo in base al deprezzamento dell'edificio.

CRITERIO DI STIMA SCELTO

TERRENI

**STIMA DIRETTA – SINTETICO/COMPARATIVA**

La valutazione del valore di mercato dell'immobile verrà effettuata seguendo le indicazioni dell'International Valuation Standard (IVS). In particolare, l'approccio adottato per stimare il valore dei presenti terreni è il Market Approach ovvero il metodo del confronto di mercato. Il metodo del confronto è un procedimento di stima del valore dei beni, che si basa sul confronto tra i terreni oggetto di stima e un insieme di terreni di confronto simili ai beni oggetto di stima e compravenduti di recente. Il valore così ricavato deriva da indagini sul segmento di mercato dei beni oggetto di stima, sulla rilevazione di dati di mercato attraverso fonti certe ed attendibili, dal confronto tra terreni simili tramite una procedura sistematica di comparazione basata sulle caratteristiche tecnico-economiche degli stessi. I terreni di confronto sono stati scelti dopo un'attenta ricerca di compravendite recenti all'interno del segmento di mercato dei beni oggetto di stima e i relativi dati sono stati reperiti attraverso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

**RICERCA REALI COMPRAVENDITE**

Nel Comune di Collinas per le qualità pascolo, pascolo arborato, seminativo e seminativo irriguo:

- al foglio 4, sono risultate 32 "potenziali" compravendite (188 stock immobiliare);
- al foglio 5, sono risultate 62 "potenziali" compravendite (428 stock immobiliare);
- al foglio 12, sono risultate 14 "potenziali" compravendite (357 stock immobiliare);

tutte nel periodo compreso tra il 25/09/2022 al 25/09/2024. Da analisi della ricerca effettuata si sono individuate, dopo molteplici tentativi, le "potenziali" trascrizioni maggiormente utili al fine di procedere all'elaborazione dei dati. Sono state individuate n.2 compravendite di terreni siti nella stessa zona del subject e con caratteristiche "potenzialmente" simili. Successivamente sono state esaminate le compravendite in maniera approfondita, da cui è emerso che le due compravendite (atti A-B) riguardano immobili direttamente comparabili, seppur ciascuno con le relative differenti caratteristiche. Pertanto il sottoscritto ha ritenuto di procedere con l'analisi di questi terreni, in quanto le caratteristiche risultano simili ai terreni oggetto di pignoramento.

	N. Atto	Data	Notaio	C.Cat. / Qual.	Fg/Part
<b>A</b>	Rep. 6267 Racc. 5522	09/04/2024	BIANCO GIORGIA	SEMINATIVO	Foglio 5, Particella 259 Foglio 6 Particella 160 e 194 Foglio 16 Particella 245 Foglio 18 Particella 102 e 105

	N. Atto	Data	Notaio	C.Cat. / Qual.	Fg/Part
<b>B</b>	Rep. 92887 Racc. 31257	26/06/2024	IBBA FRANCO	SEMINATIVO PASCOLO PASCOLO ARB.	Foglio 2, 5, 8, 11, 12, 13, 16, 20 (vari terreni)

Dati costi compravendite immobiliari mediante servizio dedicato <sup>(1)</sup> :	
Numero:	67043/2024
Descrizione ed indirizzo dell'immobile di riferimento	
Comune:	Collinas
Cap:	09020
Indirizzo:	Loc. Roia sa murta - Loc. Pranu Mannu
Riferimenti catastali	
N.C.T.	Collinas - foglio 4 - particelle 32, 65, 105

<sup>(1)</sup> Per la ricerca automatizzata delle compravendite si è utilizzato il sito dedicato: [www.stimatrixcity.it](http://www.stimatrixcity.it)

Di seguito le tabelle relative al calcolo del valore unitario e alla definizione dei valori unitari dei terreni oggetto di pignoramento:

Prezzo di mercato e caratteristica	Comp. A	Comp. B (1)	Comp. B (2)	Comp. B (3)
Prezzo di mercato - PRZ [€]	7.500,00	3.000,00	23.500,00	48.500,00
Data - DAT [mesi]	6	4	4	4
Superficie principale - S1 [m <sup>2</sup> ]	18.465	10.050	58.473	109.206
Prezzo unitario – [€/m <sup>2</sup> ]	0,41	0,30	0,41	0,44

Prezzo medio unitario – [€/m <sup>2</sup> ]	0,40 <sup>(2)</sup>
---	---------------------

Subject	Mappale 65	Mappale 105	Mappale 32
Superficie principale - S1 [m <sup>2</sup> ]	83.925	28.290	13.715
Valore unitario – [€/m <sup>2</sup> ]	0,40	0,40	0,40
Valore	33.570,00 €	11.316,00 €	5.486,00 €

<sup>(2)</sup> Prezzo medio unitario con arrotondamento

**CRITERIO DI STIMA SCELTO**

**FABBRICATI**

**1] STIMA DIRETTA – SINTETICO/COMPARATIVA**

Anche la valutazione del valore di mercato dei fabbricati è stata dapprima effettuata seguendo le indicazioni dell'International Valuation Standard (IVS) mediante Market Approach ovvero il metodo del confronto di mercato.

**RICERCA REALI COMPRAVENDITE**

Per il Comune di Collinas per le categorie C/6 e D/10:

- al foglio 4, sono risultate 2 potenziali compravendite (4 stock immobiliare);
- al foglio 5, non sono risultate potenziali compravendite;
- al foglio 12, non sono risultate potenziali compravendite.

tutte nel periodo compreso tra il 25/01/2015 al 25/09/2024.

Da analisi della ricerca effettuata si è evinto che non vi sono compravendite perfezionate, per immobili delle categorie C/6 e D/10 (quest'ultima categoria è quella dei beni oggetto di esecuzione), nelle zone limitrofe e riguardanti beni simili. Le due "potenziali" compravendite individuate al foglio 4, in realtà si sono rivelate non essere compravendite. Si è allora scelto di effettuare una verifica in un centro poco distante quale l'agro del Comune di Mogoro. Nel Comune di Mogoro per le categorie C/6 e D/10:

- al foglio 30, non sono risultate potenziali compravendite;
- al foglio 42, non sono risultate potenziali compravendite;

tutte nel periodo compreso tra il 29/01/2020 al 25/09/2024.

Alla luce delle risultanze analoghe al mercato di Collinas, si è scelto di utilizzare un metodo estimativo alternativo alla comparazione, non essendo quest'ultimo utilizzabile per mancanza di beni comparabili.

**2] STIMA PER COSTI DI REALIZZAZIONE**

Stima del costo di acquisto del terreno e del costo di costruzione per realizzare un bene alternativo in grado di fornire analoga utilità.

**COSTO DI RICOSTRUZIONE DEPREZZATO**

Per la stima del valore dei fabbricati si è usato, nello specifico, il metodo del costo di ricostruzione deprezzato (CRD) secondo il criterio delle quote di ammortamento che considera le tre componenti del deprezzamento (deterioramento, obsolescenza funzionale e obsolescenza esterna).

La formula utilizzata si basa sull'ipotesi in cui il ricavo di eliminazione sia nullo o trascurabile, il CRD dipende quindi dal costo di ricostruzione a nuovo (C) e dal rapporto tra il tempo intermedio (t) e la vita utile del fabbricato (n). La formula utilizzata per la valutazione del deprezzamento nella valutazione immobiliare standard è la seguente:

$$CRD = C \times (1 - t/n)$$

Il costo di ricostruzione a nuovo C, è stato valutato in base alle informazioni desunte dal mercato e dalla ampia letteratura; a tale costo si è aggiunto, per le spese tecniche, un ulteriore costo pari al 10% del costo di costruzione e IVA computata al 22% per la costruzione e tassazione pari al 25% per le spese tecniche.

Descrizione ed indirizzo dell'immobile di riferimento	
Comune:	Collinas
Cap:	09020
Indirizzo:	Loc. Roia Sa Murta
Riferimenti catastali	
N.C.E.U.	Collinas - foglio 4 - particelle 112, 113
N.C.T.	Collinas - foglio 4 - particelle 111

Il valore dell'immobile sarà quindi pari alla somma del **Valore dell'area (Va)**, così come calcolato per i terreni al punto 3 e del **Costo di Ricostruzione Deprezzato dell'Edificio (CRD<sub>A</sub>)**.



VALORE DELL'AREA (VA)

	Valore medio unitario - €/m <sup>2</sup>	Superficie terreno - m <sup>2</sup> [S1]	Valore dell'area [Va]
Mappale 112	0,40	751	300,40 €
Mappale 113	0,40	22	8,80 €
Mappale 111	0,40	26.382	10.552,80 €

COSTO DI RICOSTRUZIONE A NUOVO (C)

Mappale 112 + Mappale 113	Costo costruzione unitario - €/m <sup>2</sup>	Sup. commerciale fabbricato - m <sup>2</sup> [S1]	Costo di Costruzione totale - [C]
Valore volumi in muratura con solaio latero-cemento	1.099,19	35	38.471,57 €
Valore Tettoie aperte	269,00	268	72.092,00 €
Valore Tettoie chiuse	403,50	136	54.876,00 €
Basamento in cls	134,50	110	14.795,00 €

Per il valore di costruzione unitario a nuovo si è fatto riferimento a:

- **Valore volumi in muratura con solaio latero-cemento.** Si è fatto riferimento al valore per gli interventi di Edilizia Residenziale Pubblica "Aggiornamento al Prezzario lavori pubblici 2023 approvato con la deliberazione della Giunta regionale n. 26/13 del 25.07.2023". Il CNR è pari a € 1.634,48 €/mq che nel caso specifico è stato ridotto al 50% in quanto trattasi di immobili ad uso strumentale, cui si sono aggiunte le spese tecniche oltre IVA (22%) e tasse.
- **Valore Tettoie aperte.** Si è fatto riferimento ai costi di costruzione locali ad uso deposito costituiti da tettoie aperte (200,00 €/mq), cui si sono aggiunte le spese tecniche oltre IVA (22%) e tasse.
- **Valore Tettoie chiuse.** Si è fatto riferimento ai costi di costruzione locali ad uso deposito costituiti da tettoie chiuse (300,00 €/mq), cui si sono aggiunte le spese tecniche oltre IVA (22%) e tasse.
- **Basamento in cls.** Si è fatto riferimento ai costi di costruzione per basamenti in calcestruzzo (100,00 €/mq), cui si sono aggiunte le spese tecniche oltre IVA(22%) e tasse.

**COSTO DI RICOSTRUZIONE DEPREZZATO DELL'EDIFICIO (CRDA)**

Mappale 112 + Mappale 113	n	t	CRDA
Valore volumi in muratura con solaio latero-cemento	50	25	19.235,79 €
Valore Tettoie aperte	50	25	36.046,00 €
Valore Tettoie chiuse	50	25	27.438,00 €
Basamento in cls	50	25	7.397,00 €

Si è fatto riferimento al fatto che la vita utile di tali tipi di fabbricati si può assumere pari a 50 anni e gli stessi allo stato attuale hanno una vita utile residua di 25 anni, senza considerare le opere di manutenzione che potranno eseguirsi al fine di prolungare la vita utile degli stessi.

**VALORE FABBRICATI**

	CRDA	Valore dell'area - [Va]	Subtotale
Valore Fabbricato Mappale 112+113	90.117,29 €	-	90.117,29 €
Valore Terreno Mappale 112+113	-	309,20 €	309,20 €
Valore Terreno Mappale 111	-	10.552,80 €	10.552,80 €
<b>TOTALE</b>		<b>100.979,29 €</b>	

## VALUTAZIONE VALORE DI MERCATO - FABBRICATI

RIEPILOGO CALCOLI		
Unità di allevamento ovino e produzione latte Loc. Roia Sa Murta - 09020 – Collinas		
Superficie commerciale :	m <sup>2</sup>	<b>338,00</b>
Prezzo Medio di riferimento :	(€/m <sup>2</sup> )	<b>266,62</b>
Valore Stima :	€	<b>90.117,29</b>

Il valore totale di mercato dell'immobile va inoltre decurtato delle spese relative alla completa regolarizzazione del quadro tecnico-urbanistico. Dall'analisi della conformità dell'immobile effettuata nel capitolo 2.6., si è proceduto alla valutazione dei costi necessari all'adeguamento del bene al fine di renderlo idoneo e congruo nel rispetto della normativa urbanistico-edilizia:

COSTI REGOLARIZZAZIONE		
Unità di allevamento ovino e produzione latte Loc. Roia Sa Murta - 09020 – Collinas		
Costi di adeguamento di natura edilizia, presentazione pratiche e oneri/sanzioni annesse, parcelle, ...		
Costi complessivi	€	<b>- 1.500,00</b>
Valore immobile	€	<b>88.617,29</b>

Come richiesto nei quesiti posti, si proceduto a stimare la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, che il sottoscritto C.T.U., conformemente al valore di riferimento utilizzato nei comuni procedimenti di stima in ambito giudiziario, fissa nel 5% rispetto al valore finale dell'immobile:

GARANZIA PER VIZI	
Unità di allevamento ovino e produzione latte Loc. Roia Sa Murta - 09020 – Collinas	
Riduzione del valore di mercato per assenza della garanzia per vizi del bene	
Riduzione % del valore venale del bene	<b>5%</b>
Riduzione monetaria del valore venale del bene	<b>- € 4.430,86</b>
Valore stima - costi di regolarizzazione - (riduzione valore per assenza garanzia vizi)	<b>€ 84.186,43</b>

Pertanto il valore dell'immobile, detratte le spese per la regolarizzazione dell'immobile e considerata la riduzione del valore per assenza della garanzia per vizi, è pari a:

**€ 84.186,43**

Il valore complessivo del lotto urbanistico, comprende anche il valore del terreno di sedime su cui sono realizzati i fabbricati e tutta la restante parte del lotto non edificata.

RIEPILOGO CALCOLI		
Unità di allevamento ovino e produzione latte + terreno mappale 111 Loc. Roia Sa Murta - 09020 – Collinas		
Unità di allevamento ovino + vano motori :	€	84.186,43
Terreno mappale 111 :	€	10.862,00
<b>Valore Stima :</b>	<b>€</b>	<b>95.048,43</b>

**VALUTAZIONE VALORE DI MERCATO - TERRENI**

RIEPILOGO CALCOLI		
Terreno mappale 32 Loc. Roia Sa Murta - 09020 – Collinas		
Superficie catastale :	m <sup>2</sup>	13.715
Prezzo Medio di riferimento :	(€/m <sup>2</sup> )	0,40
<b>Valore Stima :</b>	<b>€</b>	<b>5.486,00</b>

RIEPILOGO CALCOLI		
Terreno mappale 65 Loc. Pranu Mannu - 09020 – Collinas		
Superficie catastale :	m <sup>2</sup>	83.925
Prezzo Medio di riferimento :	(€/m <sup>2</sup> )	0,40
<b>Valore Stima :</b>	<b>€</b>	<b>33.570,00</b>

RIEPILOGO CALCOLI		
Terreno mappale 105 Loc. Pranu Mannu - 09020 – Collinas		
Superficie catastale :	m <sup>2</sup>	28.290
Prezzo Medio di riferimento :	(€/m <sup>2</sup> )	0,40
<b>Valore Stima :</b>	<b>€</b>	<b>11.316,00</b>

**2.14. QUESITO N. 14**

Da indagine del sottoscritto C.T.U., si è rilevato che l'immobile oggetto del presente procedimento esecutivo non ha amministrazione al livello condominiale.

**2.15. QUESITO N. 15**

In allegato si trasmette la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art.567, secondo comma, c.d.c..

### 3. CONCLUSIONI

Il valore venale attribuito ai fabbricati nella loro totalità è pari a 95.048,43 € che si arrotonda a:

**FABBRICATI (mappali 111-112-113)**

**95.000,00 €**  
(NOVANTACINQUE mila, 00 euro)

risulta coerente con l'andamento del mercato attuale con l'avvertenza che lo scenario economico di generale incertezza potrebbe portare ad un'instabilità generale nella domanda, nell'offerta e nelle quotazioni. Tale valore tiene conto degli oneri necessari alla regolarizzazione delle difformità riscontrate. Si precisa che alla luce delle risultanze emerse in fase di indagine peritale, al fine di regolarizzare la situazione edilizio-urbanistica dell'immobile oggetto del presente procedimento esecutivo ed eliminare ogni incongruenza "durante" le operazioni di vendita, sarebbe opportuno effettuare un aggiornamento. Per quanto concerne i terreni, il metodo di stima utilizzato ha fornito i seguenti valori che sono stati arrotondati:

**TERRENI (mappale 32)**

**5.500,00 €**  
(CINQUE mila CINQUECENTO, 00 euro)

**TERRENI (mappale 65)**

**33.500,00 €**  
(TRENTATRE mila CINQUECENTO, 00 euro)

**TERRENI (mappale 105)**

**11.300,00 €**  
(UNDICI mila TRECENTO, 00 euro)

Considerando le caratteristiche del regime di libera e normale compravendita in relazione alla tipologia del bene stimato, è possibile che vi sia un'oscillazione intorno al  $\pm 10\%$  del reale di valore di mercato. Le valutazioni comprese in questo intervallo di valori sono comunque da ritenersi attendibili.

**Si specifica che i beni sono pignorati per l'intero (100%)**

Il sottoscritto ritiene di aver risposto in maniera esauriente ai quesiti richiesti nell'incarico e con la massima obiettività.

Si rimane comunque a disposizione dell'Ill.mo Giudice Delegato per eventuali e ulteriori chiarimenti.

Cagliari, lì 09/10/2024

Il Tecnico Incaricato

(Dott. Ing. PAOLO PUTZULU)